



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.V.431.7.2019

Kielce, dnia 18-12-2019

Pan
Piotr Babicki
Starosta Starachowicki
wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej
(e-PUAP)

Wystąpienia pokontrolne

W ramach kontroli problemowej w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym m.in.: prowadzenia zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, realizowania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: **Artur Lamczyk** – kierownik zespołu kontrolnego, starszy inspektor wojewódzki oraz **Aneta Szplit** – inspektor wojewódzki, w dniach **14 i 15 listopada 2019r.** prowadzili działania kontrolne w siedzibie Starostwa Powiatowego w Starachowicach, ul. dr Władysława Borkowskiego 4, 27-200 Starachowice (Wydział Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska).

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych na terenie Starostwa Powiatowego w Starachowicach w/w pracownicy przedstawili pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 13.11.2019r., nr 911/2019 i nr 912/2019, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz dokonali wpisu w książce kontroli pod poz. 4.

Kierownikami jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli byli: Starosta Starachowicki – **Pani Danuta Krępa**, do dnia 22.11.2018r. oraz Starosta

Starachowicki – **Pan Piotr Babicki**, od 23 listopada 2018r. W czasie kontroli jednostką kontrolowaną kierował Starosta Starachowicki – **Pan Piotr Babicki**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Starachowickiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Starachowickiego w okresie od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 31 grudnia 2018r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Nieruchomości Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, którym kieruje Dyrektor Wydziału – **Pani Elżbieta Kita**.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały osoby upoważnione przez Starostę Starachowickiego do składania wyjaśnień, udostępniania dokumentów i reprezentowania Starosty w czasie kontroli w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa: **Pani Elżbieta Kita** – Dyrektor Wydziału Nieruchomości Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska oraz **Pani Małgorzata Nosowicz** – Kierownik Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym [**Dowód kontroli nr 1,2**].

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2204), zwanej dalej u.g.n., w tym m.in.:

- prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- postępowania z nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym,

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Starachowicach – w Wydziale Nieruchomości Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska.

Poprzednia kontrola Starosty Starachowickiego w zakresie obejmującym m.in. w/w zagadnienia została przeprowadzona w dniach 29 maja i 8 czerwca 2017r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 10.08.2017r., znak: SPN.I.431.1.2017, w którym zobowiązano Starostę m.in. do:

- podjęcia działań zmierzających do prawidłowego ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych m.in. w użytkowanie wieczyste w oparciu art. 23 ust. 1c u.g.n., w celu realizowania w myśl treści art. 12 w/w ustawy - gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa będącymi w użytkowaniu wieczystym w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki,

- podjęcia działań zmierzających do prawidłowego ustalenia przez kontrolowaną jednostkę opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, albowiem zdaniem kontrolujących pilnych działań wymagało zaktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2011 rokiem.

I.

W trakcie przeprowadzonej kontroli, na podstawie analizy zapisów w księdze skarg i wniosków, ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie miało miejsca złożenie żadnej skargi na czynności Starosty Starachowickiego związane z przedmiotem kontroli.

II.

Podczas kontroli zostały przedłożone dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Starachowickiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Starachowicki. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone przez jednostkę kontrolowaną i przekazane kontrolującym w wersji papierowej i elektronicznej na nośniku CD następujące zbiory danych i dokumenty:

1. „Wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2018r.” **[Dowód kontroli nr 18],**

2. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu – sprawa zakończona wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach I Wydział cywilny, Sygn. akt: I C 230/18 **[Dowód kontroli nr 19],**

3. Wykaz osób i firm, które nie uregulowały opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Skarbu Państwa za 2018 rok **[Dowód kontroli nr 20]**,

4. Umowa zawarta pomiędzy Powiatem Starachowickim a rzeczoznawcą majątkowym, dotycząca wykonania dokumentacji szacunkowej, niezbędnej do przeprowadzenia przez Starostę Starachowickiego aktualizacji niektórych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 21]**,

5. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działka nr 3/6, położona w Starachowicach przy ul. Bugaj) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty – sprawa zakończona ugodą zawartą przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym **[Dowód kontroli nr 22]**,

6. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działka nr 327/3, położona w Starachowicach przy ul. Radomskiej) i ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w/w gruntu **[Dowód kontroli nr 23]**,

7. Dokumenty dotyczące notarialnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Starachowicach, przy ul. Bema, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 163/10, 163/11, 163/12 i 163/24 **[Dowód kontroli nr 24]**,

8. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działki położone w Starachowicach nr 1169/4 w obrębie 0002 i nr 1087/33 w obrębie 0005) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 25]**,

9. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działka nr 1169/7, położona w Starachowicach przy ul. Wielkopiecowej) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 26]**,

10. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działki położone w Starachowicach, przy ul. Rogowskiego, o numerach: 1168/17, 1168/18, 1168/23, 1168/24 w obrębie 0002 oraz o numerach: 1087/96 i 1087/97 w obrębie 0005) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 27]**,

11. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działka nr 1131, położona w Starachowicach przy ul. Na Szlakowisku) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 28]**,

12. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działki nr nr: 2149/22, 2149/36, 2149/24,

2149/25, 2149/3 i 2149/34, położone w Starachowicach przy ul. Wiosennej) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 29],**

13. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działki nr nr: 2149/26 i 2149/37, położone w Starachowicach przy ul. Wielkopiecowej) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 30],**

14. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działka nr 2149/30, położona w Starachowicach przy ul. Wiosennej) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 31],**

15. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działki nr nr: 2149/32 i 2149/38, położone w Starachowicach przy ul. Wielkopiecowej) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty **[Dowód kontroli nr 32],**

16. Dokumenty dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste (działki nr nr: 1087/31, 1087/42 i 1087/83, położone w Starachowicach przy Alei Niepodległości) i ustalenia nowej wysokości tej opłaty – sprawa zakończona ugodą zawartą przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym **[Dowód kontroli nr 33],**

17. Informacja z dnia 14.11.2019r. w sprawie braku w 2018r. wystąpienia przypadku zawarcia umowy przekazania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste. **[Dowód kontroli nr 34],**

18. Dokumenty dotyczące notarialnej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Starachowicach, przy ul. Kieleckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 286/4 **[Dowód kontroli nr 35],**

19. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, przy ul. Bugaj, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 25 **[Dowód kontroli nr 36],**

20. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Wąchocku, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr nr: 5207/03, 5207/09 i 5207/1 **[Dowód kontroli nr 37].**

21. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r. z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, przy ul. Kieleckiej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 286/4, 286/1 i 286/2 – przy 1/2 udziału stanowiącego własność Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 38].**

22. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, przy ul. Ostrowieckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 884/19, 884/30 i 884/28 **[Dowód kontroli nr 39].**

23. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, przy ul. Wiosennej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 2149/2, 2149/4, 2149/5, 2149/14, 2149/19 oraz 2176/5 **[Dowód kontroli nr 40].**

24. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Lubieni, gm. Brody, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 779/9 **[Dowód kontroli nr 41].**

25. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, przy ul. Wiosennej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 779/9 **[Dowód kontroli nr 42].**

26. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, przy ul. Ostrowieckiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 884/12 i nr 884/28 **[Dowód kontroli nr 43].**

27. „Wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2018r.” wersja elektroniczna na płycie CD **[Dowód kontroli nr 44].**

28. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej

w Starachowicach, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr nr: 2149/22, 2149/24, 2149/25, 2149/30, 2149/31, 2149/34 i 2149/36 **[Dowód kontroli nr 45]**.

29. Dokumenty obrazujące działania kontrolowanej jednostki podjęte w kierunku wyegzekwowania od użytkownika wieczystego opłaty rocznej za 2017r. i 2018r., z tytułu użytkowania nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 46]**.

30. Dokumenty potwierdzające pozyskiwanie przez jednostkę kontrolowaną danych do przeprowadzania analiz wzrostów cen nieruchomości w celu typowania właściwych nieruchomości do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 47]**.

31. Fragment wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste z określeniem wartości 1 m² dla wybranych nieruchomości – przeznaczony do sporządzania analiz finansowych wskazujących na opłacalność bądź brak opłacalności przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania. **[Dowód kontroli nr 48]**.

32. Dokumenty dotyczące bezprzetargowego zbycia na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach przy ul. Dworcowej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1124/20 **[Dowód kontroli nr 49]**.

33. Pismo nadesłane do Wojewody Świętokrzyskiego, informujące w myśl art. 23 ust. 4 u. g. n., o bezprzetargowym zbyciu na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Starachowicach, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu nr 0005 jako działka nr 1124/20 o pow. 0,0036 ha **[Dowód kontroli nr 50]**.

Ponadto w toku kontroli, Kierownik Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym – Pani Małgorzata Nosowicz – złożyła protokolarnie ustne wyjaśnienia dotyczące:

a) prowadzenia analizy korzyści dla Skarbu Państwa, wynikających z ewentualnego zaktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym, opartej na bazie analizy cen jednostkowych gruntu prowadzonej w dziale ewidencji gruntów kontrolowanej jednostki **[Dowód kontroli nr 10]**,

b) prowadzenia ewidencji dotyczącej m.in. nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym **[Dowód kontroli nr 11]**,

c) rozbieżności faktycznej liczby działek Skarbu Państwa będących w 2018r. w użytkowaniu wieczystym z liczbą działek będących w użytkowaniu wieczystym wskazaną przez jednostkę kontrolowaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r., nadesłanym do Wojewody Świętokrzyskiego **[Dowód kontroli nr 12],**

d) braku wskazania w wykazie gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (wg stanu na 31.12.2018r.) siedmiu użytkowników wieczystych, zalegających z uiszczaniem opłat rocznych, w odniesieniu do których toczą się postępowania administracyjne bądź sądowe z powodu w/w zaległości **[Dowód kontroli nr 13],**

III.

Z przedłożonych w czasie trwania kontroli zestawień danych, załączonych do nich uwierzytelnionych kserokopii dokumentów oraz dokonanej przez kontrolujących analizy wynika, iż:

1. W celu ewidencjonowania działek oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste, stanowiącego element realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, będący przedmiotem niniejszej kontroli, w Starostwie Powiatowym w Starachowicach prowadzona jest ewidencja w/w działek w programie komputerowym „Ewopis”. Na bazie danych z w/w programu został sporządzony „Wykaz gruntów Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste, stan na 31.12.2018r.”. Zgodnie ze złożonymi wyjaśnieniami **[Dowód kontroli nr 11]** w/w wykaz prowadzony jest na bieżąco i aktualizowany w miarę zaistniałych zmian dotyczących użytkowników wieczystych bądź nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym. Przedmiotowa ewidencja umożliwia kompleksowe pozyskiwanie informacji w zakresie będących w użytkowaniu wieczystym działek takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wysokość tej opłaty, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe. Na dowód powyższego kontrolowana jednostka przedłożyła kontrolującym ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, będących w 2018r. w użytkowaniu wieczystym w wersji elektronicznej **[Dowód kontroli nr 44]**

oraz oparty o w/w ewidencję wydruk dotyczący gruntów Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu wieczystym w dniu 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 18]**.

2. Z przekazanych przez Starostę Starachowickiego w czasie działań kontrolnych na terenie jednostki kontrolowanej, zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Starachowickiego **[Dowód kontroli nr 18]** oraz złożonych protokolarnie wyjaśnień **[Dowód kontroli nr 12]** - wynika, iż w toku 2018r. w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowały się 494 działki.

Natomiast ze sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2018, złożonego zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1a u.g.n. Województwa Świętokrzyskiego – wynika, iż w okresie kontrolowanym, na terenie Powiatu Starachowickiego znajdowało się 495 działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Kontrolerzy dokonali ustaleń - potwierdzonych przez Kierownika Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym **[Dowód kontroli nr 12]** – iż powodem rozbieżności stanu faktycznego w zakresie liczby działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste z liczbą działek w w/w sprawozdaniu jest błąd w tym sprawozdaniu, polegający na dwukrotnym zaliczeniu do katalogu działek będących w użytkowaniu wieczystym działki nr 1089/9, położonej w obrębie 0005. Zgodnie ze złożonymi wyjaśnieniami – dwukrotne zaliczenie w/w działki do katalogu działek Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym nie skutkowało zawyżeniem ogólnej powierzchni tych działek w w/w sprawozdaniu rocznym.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2018r. Starosta Starachowicki nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 34]**.

4. W 2018r. jednostka kontrolowana przeprowadziła aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do 30 działek o łącznej powierzchni 8,5473 ha, będących w użytkowaniu wieczystym. Na potwierdzenie powyższego, przedłożyła dokumenty obrazujące proces wszystkich w/w aktualizacji **[Dowód kontroli nr nr: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 i 33]**. W czasie prowadzenia działań kontrolnych w siedzibie jednostki kontrolowanej wyjaśniono, iż przed podjęciem działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych, w w/w Wydziale przeprowadzana jest analiza finansowa. Jednym z kryteriów w/w analizy są korzyści jakie Skarb Państwa może osiągnąć po przeprowadzeniu przedmiotowych aktualizacji, skutkujących wypowiedzeniami dotychczasowych opłat rocznych i propozycją nowych obciążeń dla użytkowników

wieczystych. Celem powyższych działań analityczno-ekonomicznych jest zapobieżenie wystąpieniu niekorzystnego zjawiska przewyższenia ewentualnego wzrostu opłat rocznych z tytułu przeprowadzenia w/w aktualizacji przez poniesione nakłady np. na wykonanie operatów szacunkowych. W/w analiza zapobiega również przeprowadzeniu w/w aktualizacji w oparciu o opinie rzeczoznawców majątkowych sporządzone w sposób nieprawidłowy i niekorzystny dla Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 47]**. Jako potwierdzenie posiadania przez jednostkę kontrolowaną bieżącej wiedzy w zakresie zmian cen nieruchomości na terenie Powiatu Starachowickiego przedłożono dokument p.n. „Fragment wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste z określeniem wartości 1 m² nieruchomości” **[Dowód kontroli nr 48]**.

W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zatem jedną z koniecznych przesłanek podjęcia czynności w kierunku dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest analizowanie - każdorazowo przed podjęciem działań aktualizacyjnych – ewentualnych zmian wartości nieruchomości.

Przeprowadzanie w/w analiz mających za zadanie prawidłowe zakwalifikowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego do aktualizacji jest zgodne z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób oparty o zasady prawidłowej gospodarki, do czego organy działające w imieniu Skarbu Państwa są zobowiązane w art. 12 u.g.n.

Przeprowadzone w 2018 roku aktualizacje nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym, spowodowały wzrost dochodów o 34 768,42 zł **[Dowód kontroli nr nr: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 i 33]**, przy kosztach sporządzenia niezbędnych operatów szacunkowych w wysokości 4 800,00 zł **[Dowód kontroli nr 21]**. Powyższe porównanie korzyści dla Skarbu Państwa i poniesionych kosztów potwierdza racjonalność przeprowadzania w/w analizy cen nieruchomości przy tworzeniu katalogu nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu ich użytkowania wieczystego.

5. Prowadzenie działań przez Starostę Starachowickiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu, zostało zobrazowane niżej wymienionymi dokumentami i zbiorami danych:

- „Wykaz osób i firm, które nie uregulowały opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa za 2018r.” **[Dowód kontroli nr 21]**,
- wezwania do zapłaty oraz przedsądowe wezwania do zapłaty, skierowane przez Starostę Starachowickiego do osób fizycznych i firm, będących użytkownikami wieczystymi

nieruchomości Skarbu Państwa, zalegającymi z opłatami rocznymi z tytułu użytkowania wieczystego **[Dowód kontroli nr nr: 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 45 i 46]** – które poprzez pozwy sądowe o zapłatę w/w zaległości, w większości do końca 2018r. znalazły się na etapie sądowego nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym; po okresie kontrolnym na etapie wszczętych egzekucji komorniczych; a w przypadku jednego użytkownika wieczystego - zaległe opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa zostały uregulowane w całości do dnia 04.03.2019r.

- ustne wyjaśnienia złożone przez Panią Małgorzatę Nosowicz – Kierownika Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym - do protokołu w sprawie: rozbieżności pomiędzy liczbą użytkowników wieczystych objętych postępowaniami administracyjnymi i sądowymi z powodu zaległości we wnoszeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, wskazaną w „Wykazie gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2018r.” **[3 użytkowników, Dowód kontroli nr 18]**, a liczbą zalegających z wnoszeniem w/w opłaty osób fizycznych i firm wskazaną w „Wykazie osób i firm, które nie uregulowały opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Skarbu Państwa za 2018 rok” **[10 użytkowników, Dowód kontroli nr 20]**.

6. W okresie kontrolowanym Starosta Starachowicki dokonał zbycia jednej nieruchomości (działka nr 1124/20 o pow. 0,0036 ha, położona w Starachowicach, przy ul. Dworcowej), będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego **[Dowód kontroli nr 49]**. W/w zbycie przedmiotowej nieruchomości, dokonane na mocy notarialnej umowy sprzedaży (Akt Notarialny Repertorium A 4926/2018), nastąpiło po uprzednim – stosownym do treści art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n. - uzyskaniu przez Starostę Starachowickiego zgody Wojewody Świętokrzyskiego, wydanej na podst. art. 11 ust. 2 w/w ustawy. w formie zarządzenia. Informację o zbyciu w/w nieruchomości, zawierającą dane, których wymaga art. 23 ust. 4 u.g.n., przesłano do Wojewody Świętokrzyskiego w dniu 15.11.2019r. **[Dowód kontroli nr 50]**.

W wyniku kontroli stwierdzono:

Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego w zakresie objętym niniejszą kontrolą, zawartych

w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 10.08.2017r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Starachowicach) przyniosły częściowe efekty.

Kontrolujący stwierdzają skuteczne podjęcie przez jednostkę kontrolowaną działań w kierunku zaleconego poprzednim wystąpieniem pokontrolnym ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa będących m.in. w użytkowaniu wieczystym, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie informacji dotyczących poszczególnych nieruchomości takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wysokość tej opłaty, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

W myśl zaleceń – prowadzona przez kontrolowaną jednostkę w/w ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste spełnia wymogi art. 23 ust. 1c u.g.n., umożliwiając uzyskanie wymaganych tym przepisem informacji o w/w nieruchomościach.

Jednakże w wyniku analizy treści sporządzonego w oparciu o dane, pozyskane z w/w ewidencji, wykazu wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) na terenie Powiatu Starachowickiego wg stanu na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 18]** – stwierdzona została rozbieżność pomiędzy faktyczną liczbą działek będących w użytkowaniu wieczystym na koniec 2018r. (494 działki) a liczbą tychże działek wskazaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w 2018r. (495 działek). Powyższe, jak to zostało opisane w pkt III.2 niniejszego wystąpienia, wynika z dwukrotnego zaliczenia do katalogu działek będących w użytkowaniu wieczystym działki nr 1089/9, położonej w obrębie 0005.

Opisany powyżej przypadek dwukrotnego wykazania tej samej działki w katalogu działek pozostających w użytkowaniu wieczystym doprowadził do przekazania Wojewodzie Świętokrzyskiemu błędnych informacji w zakresie liczby działek w użytkowaniu wieczystym, zamieszczonych w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r.

W związku z powyższym – stwierdzono, iż w/w sprawozdanie zawiera rozbieżność ze stanem faktycznym na koniec okresu sprawozdawczego, w zakresie ilości działek będących w użytkowaniu.

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują na skuteczne działania Starosty w zakresie czynności w kierunku wzrostu dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, poprzez przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych. Jak wynika z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień (patrz. pkt II.4 niniejszego wystąpienia) – przeprowadzenie w/w aktualizacji poprzedzane jest wnikliwą analizą rynku nieruchomości w celu wytypowania takich nieruchomości, w przypadku których – w wyniku w/w aktualizacji - nastąpi możliwie największy wzrost korzyści dla Skarbu Państwa, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów (np.: poprzez objęcie operatami szacunkowymi tylko tych działek, dla których z całą pewnością nastąpił wzrost ich wartości). Starosta Starachowicki w 2018r. przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 30 działek będących w użytkowaniu wieczystym, które przyniosły wzrost corocznych dochodów Skarbu Państwa o 34 768,42 zł, przy jednorazowych kosztach na wykonanie niezbędnych szacunków przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 4.800,00 zł. W/w relację wzrostu dochodów Skarbu Państwa do kosztów poniesionych na czynności aktualizacyjne uznać należy za bardzo korzystną – a całokształt działań Starosty w zakresie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa jako zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki i treścią art. 12 u.g.n.

Dokonując oceny działań Starosty, związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich windykowaniem - stwierdzić należy, iż w okresie kontrolowanym nastąpiła intensyfikacja czynności w zakresie pozyskania dla Skarbu Państwa zaległych opłat z tytułu w/w użytkowania. W toku czynności kontrolnych stwierdzono jednakże rozbieżność pomiędzy liczbą użytkowników wieczystych objętych postępowaniami administracyjnymi i sądowymi w przedłożonym kontrolerom zbiorze danych pn: „Wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2018r.” a faktyczną liczbą takich użytkowników wskazaną w „Wykazie osób i firm, które nie uregulowały opłaty z tytułu użytkowania wieczystego Skarbu Państwa za 2018 rok” (rozbieżność opisana szczegółowo w pkt III.5).

Powyższa rozbieżność wpływa niekorzystnie na ocenę rzetelności prowadzonych wykazów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, sporządzonych w oparciu o ewidencję, o której mowa w art. 23 ust. 1b u.g.n.

W odniesieniu do oceny prawidłowości, przeprowadzonego przez Starostę Starachowickiego, procesu zbycia nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa,

dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu (patrz pkt III.6 niniejszego wystąpienia) - stwierdzić należy, iż zastrzeżenia budzi bardzo odległy od daty sporządzenia notarialnej umowy sprzedaży, termin przekazania Wojewodzie Świętokrzyskiemu informacji o zbyciu w/w nieruchomości, zawierającej dane, których wymaga art. 23 ust. 4 u.g.n. Notarialna umowa sprzedaży sporządzona została w dniu 17.09.2018r. **[Dowód kontroli nr 49 str. 4-8]** natomiast w/w - wymaganą ustawowo - informację sporządzono i przesłano do Wojewody Świętokrzyskiego dopiero w dniu 15.11.2019r. t.j. po zakończeniu czynności kontrolnych prowadzonych w siedzibie jednostki kontrolowanej **[Dowód kontroli nr 50]**.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Starachowickiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Kontynuowanie prowadzenia i bieżącego aktualizowania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej elementy umożliwiające uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach, wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n.;

2. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Starachowicki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a u.g.n. przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu - w sposób rzetelny, bez omyłek powodujących częściową niezgodność przedmiotowego sprawozdania ze stanem faktycznym;

3. Dalsze, nieustanne monitorowanie zmian zachodzących w zakresie poziomu cen nieruchomości - w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jeśli zaistnieją przesłanki do ich przeprowadzenia (np.: odpowiedni wzrost cen nieruchomości od ostatniej aktualizacji);

4. W przypadku odstępień od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – kontynuowanie dokumentowania zgodności w/w odstępień z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n) poprzez rzetelne wskazywanie powodów nieprzeprowadzania w/w aktualizacji.

5. Dołożenie starań w zakresie monitorowania terminowości wnoszenia przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa (art. 71 ust. 4 u.g.n.).

6. Przekazywanie Wojewodzie Świętokrzyskiemu informacji dotyczących zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, będących dotychczas w użytkowaniu wieczystym, na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych, zawierających dane wymagane artykułem 23 ust. 4 u.g.n. - terminowo, bez zbędnej zwłoki.

W terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego o sposobie wykorzystania w/w uwag i wniosków oraz wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art.48 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011r., nr 185, poz. 1092) od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

z up. Wojewody Świętokrzyskiego
Robert Wzorek
Dyrektor
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości