



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2013-12-30

Znak: IN.XI.7582.1.2013

**PAN
ANDRZEJ MATYNIA
STAROSTA STARACHOWICKI**

Wystąpienie pokontrolne

W dniach **5 i 8 listopada 2013r.** pracownicy Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Starachowicach ul. dr W. Borkowskiego 4 (Wydział Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska), 27-200 Starachowice, w zakresie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości oraz nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, plan wykorzystania zasobu, udostępnienie nieruchomości z zasobu, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzili: **Robert Wzorek** – kierownik oddziału oraz **Marcin Wójcik** – inspektor na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 21.10.2013r., nr 1010/2013 i nr 1011/2013, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia, legitymacje służbowe oraz dokonano wpisu w księżce kontroli pod numerem **11**.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Starosta Starachowicki – **Pan Andrzej Matynia**.

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 2012r. do dnia 31 grudnia 2012r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska kierowanym przez **Dyrektora Wydziału Panią Elżbietę Kita**.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały: **Pani Elżbieta Kita i Pani Małgorzata Nosowicz** – kierownik Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Starostwo Powiatowe w Starachowicach obejmuje swym zasięgiem 5 gmin, w tym 3 wiejskie: Pawłów, Mirzec i Brody oraz miasto i gminę: Starachowice i Wąchock.

Dla wszystkich wymienionych gmin zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, ze zm.), zwanej dalej ugn, w tym m.in.:

- ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust.1 pkt 1),
- ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust.1b),
- aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego (art. 23 ust. 1 pkt.5)
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu (art. 23 ust. 1 pkt 7)
- regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz prowadzenie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym (art. 23 ust.1 pkt 8 i pkt.9),
- prowadzenie planów wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust.1 pkt 3 i pkt 1d)

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Starachowicach – w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, **Referat ds. Gospodarki Nieruchomościami i Mieniem Ruchomym.**

I.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

II.

Do ewidencjonowania gruntów i budynków w kontrolowanej jednostce służy program komputerowy EWOPIS. Program ten umożliwia pozyskiwanie danych dotyczących nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa na terenie Starostwa Powiatowego w Starachowicach. W/w program umożliwia również uzyskanie informacji dotyczących m.in. numerów działek, powierzchni, charakteru władania z podziałem na poszczególne obręby.

Ponadto w kontrolowanej jednostce ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa prowadzone jest w formie elektronicznej przy pomocy programu komputerowego Excel. Dane do tej ewidencji pozyskiwane są z ewidencji gruntów prowadzonej w programie EWOPIS, i są na bieżąco uzupełniane w sytuacji zaistnienia zmian uzasadniających aktualizacje. Prowadzona przez Starostę Starachowickiego ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa uwzględnia treść art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a także ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. nr 191, poz. 1365).

W/w ewidencja zawiera następujące informacje: położenie nieruchomości z wyszczególnieniem jednostki ewidencyjnej, obrębu, identyfikatora działki, powierzchni działki oraz nieruchomości, tytuł prawny, władający, data ostatniej zmiany w egb, oraz data sprawdzenia danych

w egb stanu prawnego, stanu zagospodarowania [dane z ewidencji gruntów i budynków] oraz numer KW lub zbioru dokumentów, nr ewidencyjny działki, liczba działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, obszar nieruchomości, właściciel, podstawa nabycia nieruchomości, data ostatniego wpisu do KW lub ZD, data odpisu lub badania KW lub ZD, inne informacje niezbędne do ustalenia stanu prawnego nieruchomości [informacje z KW lub ZD].

Nadmienić należy, że w kontrolowanej jednostce prowadzony jest rejestr nieruchomości Skarbu Państwa o uregulowanym stanie prawnym, które nie zostały rozdysponowane. Z przedstawionego do kontroli rejestru, o którym mowa powyżej wynika, że na terenie powiatu starachowickiego znajduje się 164 działki o łącznej pow. 43,7985 ha. Z rejestru tego można uzyskać następujące informacje dotyczące danej działki: położenie, oznaczenie, powierzchnia, forma użytku wg zapisów ewidencji gruntów oraz numer księgi wieczystej.

III.

W kontrolowanej jednostce w formie elektronicznej prowadzony jest rejestr nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Nadmienić należy, że rejestr o którym mowa powyżej zawiera informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste. Z okazanej dokumentacji i poczynionych ustaleń wynika, że w 2012 r. w odpłatnym użytkowaniu wieczystym było 211 nieruchomości (416 działek) o łącznej pow. 257,6730 ha, oddanych na rzecz 173 podmiotów.

Rejestr o którym mowa powyżej zawiera rubryki, z których można uzyskać następujące informacje dotyczące danej nieruchomości: oznaczenie wg. ewidencji gruntów i budynków - identyfikator działki ewidencyjnej, powierzchnię działki i nieruchomości w ha, położenie, oznaczenie KW, nazwę użytkownika wieczystego, wysokość opłaty rocznej, wartość nieruchomości, datę ostatniej aktualizacji, numer teczek, jaka jest prowadzona dla danej nieruchomości, prognozowana wysokość opłaty w roku 2014 i 2015, informację o prowadzonych postępowaniach i przeznaczeniu w planie.

[Dowód: akta kontroli str. 52-66]

Z ustaleń poczynionych w oparciu o okazany dokument wynika, że w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym oddane zostały dwie nieruchomości na rzecz PKP S.A., położone w miejscowości Adamów, gm. Brody, oznaczone jako działki nr 504 o pow. 0,7303 ha i nr 875/2 o pow. 19,6128 ha.

IV.

Do kontroli udostępnione zostało zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. Z danych w nim zawartych wynika, że 2012 r. w odpłatnym trwałym zarządzie było oddanych na rzecz 7 podmiotów, 9 nieruchomości (15 działek) o łącznej pow. 4,3321 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 89-91]

Zestawienie okazane do kontroli zawiera rubryki, z których można uzyskać następujące informacje dotyczące danej nieruchomości tj. nazwę trwałego zarządcy, oznaczenie i powierzchnie nieruchomości, prognozowana wysokość opłaty z tytułu trwałego zarządu za 2013 i 2014 r., datę ostatniej aktualizacji oraz informację na temat tytułu prawnego na podstawie, którego dany podmiot

otrzymał nieruchomości w trwały zarząd. Wskazać należy, iż w udostępnionym dokumencie brak danych dotyczących wartości nieruchomości, stawki procentowej, ponadto w rejestrze nie podano w pozycji nr 1, 5, 6, 8 i 9 daty ostatniej aktualizacji.

Nadmienić należy, iż w opisanym powyżej zestawieniu uwzględniono jedną nieruchomość położoną w Starachowicach przy ul. Leśnej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 1687/1 o pow. 0,0799 ha, oddaną na czas nieoznaczony, w nieodpłatny trwały zarząd rzecz Państwowej Szkoły Muzycznej I ST im. Feliksa Rybickiego w Starachowicach. Powyższe nastąpiło decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Starachowicach z dnia 18.06.1997 r. znak: GOŚ.II-7224/16/97.

[Dowód: akta kontroli str. 89]

Wskazać należy, że z ustaleń poczynionych w oparciu o posiadaną dokumentację wynika, że wpływy z tytułu opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste za 2012 rok wynosiły łącznie 1.500.550,69 zł.

V.

Z wyjaśnień i poczynionych ustaleń w czasie kontroli wynika, że w 2012 r. do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Starachowicki nie została nabyta żadna nowa nieruchomość.

Ponadto w 2012 roku żadna nieruchomość Skarbu Państwa nie została oddana w najem, użyczenie, trwały zarząd, użytkowanie wieczyste i darowiznę.

[Dowód: akta kontroli str. 98]

Z okazanej dokumentacji ustalono, iż w okresie objętym kontrolą obowiązywało 10 umów dzierżawy w odniesieniu do 9 nieruchomości (26 działek o łącznej pow. 10,4145 ha). Nadmienić należy, że w 2012 roku została zawarta jedna umowa z dnia 01.11.2012 r. na dzierżawę nieruchomości położonej w Starachowicach przy ul. Składowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 764/14 o pow. 0,0171 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 85-88]

Analiza akt sprawy wykazała, iż pismem z dnia 14.08.2012r. Gersmi Polska sp. z o. o. w Starachowicach wystąpiła do Starosty Starachowickiego z prośbą o wyrażenie zgody na przejazd przez działkę nr 764/14 będącą własnością Skarbu Państwa, położoną w Starachowicach przy ul. Składowej, pełniącą funkcję dojazdu do działek oznaczonych numerami: 884/32, 884/5 i 884/9. Pismem z dnia 28.07.2012 r. znak: GN.I.680.1125.2012 Starostwo Powiatowe w Starachowicach poinformowało wnioskodawcę o braku zgody na korzystanie z w/w działki. Jako uzasadnienie stanowiska w tej sprawie starostwo podniosło, iż na wniosek współużytkowników wieczystych działki nr 884/28 toczy się postępowanie mające na celu oddanie tej nieruchomości we współużytkowanie wieczyste. Jak wynika z notatki służbowej spisanej przez Dyrektora Wydziału - w związku z brakiem możliwości zakończenia postępowania, o którym mowa powyżej, część podmiotów (właściciele gruntów sąsiednich) nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Problem ten mógłby być rozwiązany poprzez zawarcie umowy dzierżawy z konkretnymi podmiotami. Kolejnym pismem z dnia 22.10.2012r. Gersmi Polska sp. z o. o. w Starachowicach ponownie wystąpiła do Starosty Starachowickiego o umożliwienie korzystania poprzez przejazd przez działkę nr 764/14.

Uwzględniając powyższe w dniu 08.11.2012r. została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 764/14, na podstawie której Starosta Starachowicki oddał w dzierżawę na rzecz Gersmi Polska sp. z o. o. w Starachowicach w/w działkę z przeznaczeniem na wykorzystanie jako droga dojazdowa do publicznej drogi – ul. Składowej.

Umowa została zawarta na okres 01.11.2012r. – 31.10.2015r.

Czynsz roczny dzierżawny ustalony został w wysokości 120 zł + podatek VAT.

Ponadto w oparciu o okazaną dokumentację ustalono, że w 2012 roku dokonano 7 przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych. Powyższe nastąpiło decyzjami Starosty Starachowickiego z dnia 23.03.2012 r., z dnia 26.03.2012 r., z dnia 28.03.2012 r., z dnia 16.07.2012r., z dnia 20.08.2012 r., z dnia 03.12.2012 r. i z dnia 11.12.2012 r.

Przekształceniami zostało objętych 7 nieruchomości (24 działki), oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 346/15 o pow. 2,1197 ha (położona w m. Lipie gm. Brody), 884/2 o pow. 0,2796 ha (położona w Starachowicach przy ul. Ostrowieckiej), 793 o pow. 0,4775 ha (położona w Starachowicach przy ul. Długiej), 1001/2, 1002/6 i 1002/7 o łącznej pow. 2,5412 ha (położonej w m. Parszów gm. Wąchock), 346/16 o pow. 0,4771 ha (położonej w m. Lipie gm. Brody), 13/2 o pow. 0,6794 ha (położonej w Starachowicach przy ul. Bugaj), 858/1, 859/1, 884/21, 884/22, 884/24, 884/25, 884/26, 884/27, 884/29, 884/31 o łącznej pow. 2,6078 ha (położonej w m. Starachowice przy ul. Ostrowieckiej).

Z treści udostępnionych do kontroli decyzji wynika, że wysokość opłat za przekształcenie została ustalona na kwotę łączną 1.118.456,00 zł. Nadmienić należy, że większość opłat ustalonych w wydanych przez Starostę Starachowickiego decyzjach została rozłożona na raty, a niespłacone należności zostały zabezpieczone hipotekami przymusowymi na nieruchomościach objętych przekształceniem. Ponadto rozłożone na raty należności zostały oprocentowane.

VI.

Z okazanej do kontroli dokumentacji wynika, że w 2012 r. Starosta Starachowicki zbył 5 działek o łącznej powierzchni 1,1367 ha.

Poddano kontroli następujące akta przeprowadzonych w 2012 r. transakcji:

Zbycie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, dla której stan prawny uregulowany został w księdze wieczystej nr KI1H/00041781/0, na którą składały się działki: nr 25 o pow. 0,16 ha, nr 63 o pow. 0,53 ha i nr 128 o pow. 0,42 ha, położone w miejscowości Zbrza, gm. Pawłów.

Pismem z dnia 22.04.2010r. Starostwo Powiatowe w Starachowicach wystąpiło do Wojewody Świętokrzyskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż w/w nieruchomości w trybie przetargu. W piśmie tym zawarto m. in. informację, iż zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego działka nr 128 i część działki nr 21 położone są w terenie rolnym, zaś działka nr 63 i pozostała część działki nr 21 położone są w terenie przeznaczonym pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem jednorodzinnej.

Zarządzeniem Nr 64/2010 z dnia 10.06.2010r. Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na jej sprzedaż.

W operacie szacunkowym z dnia 24.04.2010r. sporządzonym na zlecenie Starosty Starachowickiego na potrzeby zbycia przedmiotowej nieruchomości rzeczoznawca majątkowy określił jej wartość na kwotę łączną 45.215,00 zł.

W wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży z dnia 23.08.2010r. Starosta Starachowicki wymienił działki nr nr 21, 63 i 128 położone w miejscowości Zbrza, gm. Pawłów, informując jednocześnie o ich stanie prawnym, przeznaczeniu w planie zagospodarowania przestrzennego, wskazując formę i tryb przetargu. W szczególności wykaz zawierał informacje, iż z ogólnej powierzchni nieruchomości, tj. 1,10 ha, powierzchnia 0,1430 ha zgodnie z planem miejscowym przeznaczona jest pod zabudowę (cała działka nr 63 i część działki nr 21) natomiast pozostała część – 0,9670 ha przeznaczona jest na cele rolne (cała działka nr 128 i część działki nr 21). Ponadto wykaz ten zawierał również informacje o cenie wywoławczej, obowiązku uiszczenia podatku VAT, a także uprawnieniach wynikających z art. 34 ust. 1 pkt. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ogłoszenie to wywieszono zostało na tablicy ogłoszeń Starostwa Starachowickiego w dniach 23.08.2010r. – 15.09.2010r.

W dniu 11.10.2010r. Starosta Starachowicki podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ustnym na sprzedaż działek nr nr 21, 63 i 128 położonych w miejscowości Zbrza, gm. Pawłów. W ogłoszeniu tym wskazano m. in. cenę wywoławczą ustaloną w kwocie netto 45.000 zł, w tym za grunty o pow. 0,1430 ha przeznaczone na cele zabudowy – 35.000,00 zł a za pozostałe grunty przeznaczone na cele rolne – 10.000,00 zł, oraz o obowiązku uiszczenia podatku VAT wg stawki 22% od ceny gruntów budowlanych. Ogłoszenie to wywieszono na tablicy ogłoszeń Starostwa Starachowickiego w dniach 11.10.2010r. – 25.11.2010r.

Zarządzeniem Nr 79/2010 z dnia 05.11.2010r. Starosta Starachowicki powołał komisję przetargową oraz określił jej zadania.

W dniu 29.11.2010r. odbył się przetarg mający na celu zbycie przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z protokołu z przetargu ogłoszenie o przetargu zamieszczone zostało również w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. Cena wywoławcza nieruchomości wynosiła 45.000,00 zł. Przetarg ten zakończył się wynikiem negatywnym - nie dokonano żadnej wpłaty wadium i nikt nie przystąpił do przetargu.

W dniu 14.03.2011r. odbył się II przetarg na zbycie nieruchomości, w którym cena wywoławcza netto obniżona została do kwoty 36.000,00 zł. Z uwagi na brak zainteresowania przetarg ten zakończył się negatywnie.

W dniu 08.06.2011r. odbył się III przetarg, cena wywoławcza netto obniżona została do kwoty 32.000,00 zł. Z uwagi na brak zainteresowania przetarg ten zakończył się negatywnie.

Pismem z dnia 24.06.2011r. rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność operatu określającego wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 24.06.2011r.

W dniu 16.09.2011r. odbył się kolejny, IV przetarg, w którym cena wywoławcza netto wynosiła ponownie 32.000,00 zł. Z uwagi na brak zainteresowania przetarg ten zakończył się negatywnie.

W dniu 28.11.2011r. odbył się V przetarg, w którym cena wywoławcza netto obniżona została do kwoty 27.000,00 zł. Z uwagi na brak zainteresowania przetarg ten zakończył się negatywnie.

W dniach 11.01.2012r. – 20.02.2012r. na tablicy ogłoszeń Starostwa Starachowickiego wywieszona była informacja – ogłoszenie Starosty Starachowickiego o planowanym VI przetargu ustnym nieograniczonym na zbycie przedmiotowej nieruchomości. W ogłoszeniu tym zawarto wszelkie niezbędne informacje dotyczące zasad obowiązujących przy przetargu jak również informacje o przedmiocie przetargu.

Stosowne ogłoszenie w tym zakresie umieszczone zostało również na stronie internetowej starostwa w dniu 11.01.2012r.

W dniu 08.02.2012r. na konto Starostwa Starachowickiego wpłynęła kwota 4.000,00 zł tytułem wadium za przystąpienie do przetargu.

W dniu 20.02.2012r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Starachowicach odbył się VI przetarg nieorganiczny na sprzedaż w/w nieruchomości. Przetarg ten zakończył się wynikiem pozytywnym. Nabywca zaoferował cenę brutto łącznie 32.148,44 zł, w tym za część budowlaną – 21.210,60 zł netto + podatek VAT w wysokości 23 % - 4.878,44 zł oraz za część rolną – 6.059,40 zł netto.

Pismem z dnia 28.02.2012r. Starostwo Starachowickie poinformowało o sposobie rozstrzygnięcia przetargu, a informacja wywieszona była na tablicy ogłoszeń starostwa w dniach 28.02.2012r. – 08.03.2012r.

W dniu 21.03.2012r. nabywca nieruchomości dokonał wpłaty na konto Starostwa Starachowickiego kwoty 28.148,44 zł, co po zaliczeniu na poczet sprzedaży kwoty wniesionego wadium w wysokości 4.000,00 zł daje łączną kwotę 32.148,44 zł.

Aktem notarialnym z dnia 28.03.2012r. Starosta Starachowicki sfinalizował sprzedaż w/w nieruchomości.

VII.

Podczas kontroli ustalono, iż w 2012 r. objęto aktualizacją dwie nieruchomości Skarbu Państwa oddane w trwałe zarząd. Powyższe nastąpiło dwoma decyzjami Starosty Starachowickiego z dnia 20.11.2012 r. znak: GNOŚ.6843.19.2012 i z dnia 20.10.2012 r. znak: GNOŚ.6843.24.2012. Przedmiotowymi aktualizacjami została objęta nieruchomość, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer: 1224 o pow. 0,2726 ha, 1229/3 o pow. 0,0117 ha, 1219/2 o pow. 0,0660 ha i nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 855/1 o pow. 0,8434 ha.

Nadmienić należy, iż w 2012 roku Starosta Starachowicki wszczął z urzędu postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości położonej w Starachowicach przy ul. Staszica oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1218 o pow. 0,0653 ha. Jednakże w związku z pismem trwałego zarządcy- Sądu Rejonowego w Starachowicach z dnia 28.06.2012 r. Starosta Starachowicki uznał za konieczne umorzyć postępowanie w sprawie. W w/w piśmie trwały zarządca wystąpił o nieuwzględnianie w cenie nieruchomości wartości nakładów poniesionych przez niego na nabycie budynku posadowionego na w/w działce (dowód w postaci aktu notarialnego). Pracownik kontrolowanej jednostki wyjaśnił, że w zaistniałych okolicznościach ustalona nowa opłata byłaby niższa od obowiązującej dotychczas, ponieważ wartość nabytego przez trwałego zarządcę budynku znacznie przewyższa wartość gruntu.

[Dowód: akta kontroli str. 94]

W 2012 roku Starosta Starachowicki przeprowadził również aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

W oparciu o okazaną do kontroli dokumentację ustalono, iż Starosta Starachowicki w 2012r. zlecił wykonanie operatów szacunkowych, którymi objętych zostało 38 działek o łącznej pow. 5,7746 ha, oddanych w użytkowanie wieczyste.

[Dowód: akta kontroli str. 67-69]

Dodatkowo z okazanej dokumentacji wynika, iż dochody z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wzrosły o kwotę 36.332,24 zł.

Do kontroli zostały okazane umowy zawarte w 2012 roku pomiędzy Starostą Starachowickim i rzeczoznawcami majątkowymi. Z treści okazanych umów wynika, że zleceniem były objęte zarówno czynności dotyczące sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dla potrzeb przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z ustaleń poczynionych w oparciu o udzielone wyjaśnienia i okazaną dokumentację stwierdzono, że łączna kwota wydatków wynosiła 22.798,67 zł.

Ponadto z udostępnionych dokumentów wynika, że w 2012 roku wystawione zostały przez rzeczoznawcę majątkowego dwie faktury z dnia 27.08.2012 r. Nr 40/08/2012 i z dnia 22.11.2012 r. Nr 34/S/2012 na łączną kwotę 780,50 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 1-26]

Wydatki o których mowa powyżej związane były z potwierdzeniem przez rzeczoznawcę majątkowego aktualności operatów szacunkowych sporządzonych w 2011 roku.

Biorąc powyższe pod uwagę wskazać należy, że ujęcie w umowach łącznych kwot wynagrodzenia z tytułu sporządzonych operatów szacunkowych zarówno dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dla potrzeb przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności uniemożliwia ustalenie jakie były koszty sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji. Uwzględniając powyższe nie można zbadać progów istotności, o których mowa w programie kontroli.

VIII.

Z ustaleń poczynionych przez kontrolujących w oparciu o okazaną dokumentację i rejestry prowadzone w kontrolowanej jednostce ustalono, że na dzień 01.01.2012 r. na terenie Starostwa Starachowickiego było 547 działek o nieuregulowanym stanie prawnym. W wyniku podjętych działań związanych z badaniem ksiąg wieczystych oraz w oparciu o analizę posiadanej dokumentacji z pośród w/w działek uregulowano stan prawny dla 114.

Ponadto w kontrolowanym okresie Starosta wystąpił do sądu wieczystoksięgowego z 3 wnioskami:

1. z dnia 07-09-2012 r. dotyczył nieruchomości oznaczonej jako działka nr 83 o pow. 0,0058 ha, położonej w miejscowości Starachowice, obr. 02

2. z dnia 07.09.2012 r. dotyczył nieruchomości oznaczonej jako działka nr 18 o pow. 0,0240 ha, położonej w Starachowicach obr. 01
3. z dnia 22.11.2012 r. dotyczył nieruchomości oznaczonej jako działka nr 253 o pow. 0,0104 ha położonej w miejscowości Starachowice obr. 01.

Wszystkie powyższe wnioski zostały pozytywnie rozpatrzone, a dla nieruchomości w nich wymienionych zostały założone księgi wieczyste odpowiednio: KW KI1H/00049973/9, KI1H/00049974/6 i KI1H/00050161/4.

Dodatkowo kontrolerzy zostali poinformowani, że wydatki związane z regulacją stanów prawnych przeznaczone na badanie ksiąg wieczystych, sporządzenie map i opinii geodezyjnych oraz analizy dokumentacji z archiwum wyniosły w 2012 roku 631 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 97]

Podkreślić należy, iż w kontrolowanej jednostce znajduje się kompleksowa dokumentacja dotycząca podejmowanych czynności zmierzających do uregulowania stanu prawnego.

IX.

Z wyjaśnień pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że w 2012 r. Starosta Starachowicki otrzymał od Wojewody Świętokrzyskiego dotację celową w dwóch transzach w łącznej wysokości 48.000,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 95-96]

Z załączonej do wyjaśnień dokumentacji wynika, że z powyższej kwoty wykorzystano 47.994,73 zł przy czym na odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi wydatkowano 21.843,40, koszty utrzymania i gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa to kwota 800,00. Ponadto na regulację stanów prawnych wydatkowano 10.604,90 zł, zaś kwotę w wysokości 14.746,43 zł wydatkowano na czynności związane z nieruchomościami Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 34-35]

X.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, który winien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości pozostających w zasobie oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę: dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu; wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości pozostających w zasobie.

Kontrolowana jednostka posiada „Plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2012-2014” obejmujący nieruchomości zasobu SP oraz nieruchomości SP oddane w użytkowanie wieczyste. W planie tym przedstawiony został zarówno stan aktualny nieruchomości SP, jak też planowane działania związane z gospodarowaniem nieruchomościami SP. Na wstępie wyjaśnić należy, że wszystkie dane zawarte w powyższym dokumencie są aktualne na datę jego sporządzenia tj. 10.02.2012 r.

[Dowód: akta kontroli str. 36-41]

Z informacji w nim zawartych wynika, że do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu starachowickiego wchodzi nieruchomości o łącznej powierzchni 49,3677 ha oraz potencjalnie w skład zasobu mogą wchodzić grunty o łącznej powierzchni 262,0042 ha – w tym rowy, grunty pod wodami oraz grunty rolne nie mające na datę sporządzenia planu uregulowanego stanu prawnego. Ponadto w planie stwierdzono, że w użytkowaniu wieczystym znajdują się nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej pow. 273,7683 ha. W planie stwierdzono, iż w wyniku systematycznie prowadzonej komunalizacji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, powierzchnia gruntów wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa będzie ulegała zmniejszeniu.

Nadto z planu wynika, iż w 2012 roku Starosta Starachowicki zamierzał przeznaczyć na realizację zadań związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu kwotę w wysokości 40.000,00 zł, w tym mieści się kwota w wysokości 30.000,00 zł przeznaczona na gospodarke gruntami i nieruchomościami. W następnych latach planowany jest coroczny wzrost wydatków na ten cel 15-20 %.

[Dowód: akta kontroli str. 38-39]

Według założeń planu wykorzystania zasobu, wpływy z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego mają wynieść w 2012 roku 2.300.000,00 zł. W latach kolejnych planowany jest wzrost w/w opłat z tytułu użytkowania wieczystego o 15-20 % w związku z przeprowadzonymi aktualizacjami.

Wpływy z tytułu dzierżawy zaplanowano w 2012 roku na kwotę 20.000,00 zł, zaś z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości miały wynieść ok. 1.000.000,00 zł. Biorąc powyższe pod uwagę wskazać należy, iż dochód wykazany za 2012 rok z tytułu opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności przekroczył prognozowaną kwotę i wyniósł 1.118.457,00 zł. Nadmienić należy, że należność ta została rozłożona na raty na kilka lat.

W planie zawarto również informację na temat prognozy dokonywanych przekształceń użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, oddawania gruntów w użytkowanie wieczyste, dzierżawy. Informacje w tym zakresie są ogólnikowe i nie precyzują jakie działki mają zostać oddane w dzierżawę, nie podano również kryteriów jakimi Starosta Starachowicki będzie kierował się w doborze nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji.

W omawianym dokumencie podano również informację dotyczącą wpływów z tytułu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. W 2012 roku zaplanowano zbycie nieruchomości położonej w m. Zbrza gm. Pawłów o pow. 1,1100 ha. Planowane z tego tytułu wpływy miały wynieść 27.000,00 zł, zaś w latach następnych planowana jest sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na kwotę ok. 50.000,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 36]

Podsumowując założenia planu Starosta Starachowicki wyjaśnił, iż w dokumencie tym zawarte zostały informacje dotyczące głównych kierunków zagospodarowania nieruchomości zasobu, jakie zamierza podejmować w najbliższych latach. Dodatkowo wskazał, iż wszystkie zaplanowane czynności uzależnia od wysokości dotacji przyznanych przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

Uwzględniając powyższe prognozy i porównując je z zestawieniem dochodów uzyskanych w 2012 roku przez kontrolowaną jednostkę stwierdzić należy, że odbiegają one od siebie. Wskazać należy, że z ustaleń poczynionych w oparciu o posiadaną dokumentację wynika, że wpływy z tytułu opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste za 2012 rok wynosiły łącznie 1.500.550,69 zł. Natomiast w planie założono wpływy z opłat za użytkowanie wieczyste w wysokości 2.232.000,00 zł, zaś za trwałe zarząd w wysokości 68.000,00 zł.

Tym samym wskazać należy, iż informacje zawarte w planie znacząco odbiegają od stopnia zrealizowania zamierzonych działań, a tym samym budzi to wątpliwości co do ich rzetelności.

W wyniku kontroli stwierdzono:

- 1.** Prowadzona jest w formie elektronicznej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu (przy użyciu programu MIENIE). Dane dotyczące nieruchomości będących w zasobie są systematycznie aktualizowane. Prowadzona ewidencja nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, odpowiada wymogom art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2.** Prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz w trwałe zarząd i za wyjątkiem pojedynczych przypadków spełnia wymogi art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 3.** Zakres rzeczowy rejestrów prowadzonych w kontrolowanej jednostce, za wyjątkiem pojedynczych przypadków, pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji o nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Starachowicki.
- 4.** Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2012-2014 zawiera dane, które w zestawieniu z wpływami za rok 2012 znacząco od siebie odbiegają.
- 5.** Sprzedaż oraz zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z przepisami szczególnymi. Stwierdzić należy, iż jakkolwiek poddane analizie działania zmierzające do zbycia nieruchomości w trybie przetargu były zgodne z rozporządzeniem wykonawczym regulującym sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz stosownymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, to organ nie rozważył możliwości zbycia nieruchomości w drodze rokowań po zakończeniu wynikiem negatywnym drugiego przetargu, co mogłoby wpłynąć na szybsze zakończenie procedury zbycia nieruchomości.
- 6.** Podejmowane przez Starostę Starachowickiego działania w kierunku regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, wynikające z obowiązku nałożonego przepisem art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn oraz dyspozycji art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, w okresie objętym kontrolą uznać należy za wystarczające.

7. Zawarte w przedłożonym przez Starostę Starachowickiego Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2012, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ugn, dane odbiegają od danych jakie zostały ustalone w czasie przeprowadzonej kontroli w oparciu o okazaną dokumentację. Powyższe rozbieżności dotyczą w szczególności powierzchni nieruchomości oddanych w trwały zarząd, liczby i powierzchni działek objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, a także dochodów jakie w 2012 r. Starosta Starachowicki uzyskał z tytułu opłat za trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa. W sprawozdaniu za 2012 r. Starosta Starachowicki podał, że kwota dochodów z tytułu opłat za trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa wyniosła 68.000,00 zł. Natomiast z okazanego zestawienia nawet przy uwzględnieniu stawek opłat rocznych prognozowanych w 2013 roku, będzie to kwota znacznie niższa bo w wysokości 4.371,73 zł.
8. Uwzględniając liczbę działek nierozdysponowanych znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa wskazać należy, iż uzasadnionym byłoby podjęcie kroków zmierzających do ich rozdysponowania tak aby Skarb Państwa miał możliwość czerpania z tego tytułu korzyści finansowych.
9. W ocenie kontrolujących niezbędnym jest odrębne zlecenie operatów szacunkowych na cele: aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Powyższe pozwoli na jednoznaczne ustalenie kosztów poniesionych na w/w zagadnienia, a co za tym idzie pozwoli na ocenę efektywności działań prowadzonych w tym zakresie.

Analizując wykonanie zadań Starosty Starachowickiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, **ocenia się pozytywnie z uchybieniami.**

Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnoszę o:

- opracowanie trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, odpowiadającego wymogom zawartym w treści art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ten sposób, aby prognozy w nim zawarte były precyzyjne i zawierały konkretne informacje o sposobie rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto plan powinien zawierać prognozy odnośnie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, a także poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz prognozy związanej z zagospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie. Plan ten skonstruowany powinien zostać w taki sposób aby działania jakie Starosta Starachowicki zamierza podejmować w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa były precyzyjne i skonkretyzowane,
- podjęcie kroków zmierzających do objęcia odrębnymi procedurami postępowań dotyczących zleceń na sporządzenie operatów szacunkowych na cele: aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i przekształcenia prawa użytkowania

wieczystego w prawo własności. Powyższe pozwoli na jednoznaczne ustalenie kosztów poniesionych na w/w zagadnienia, a co za tym idzie pozwoli na ocenę efektywności działań prowadzonych w tym zakresie.

- sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Starachowicki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazać Wojewodzie Świętokrzyskiemu w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny,
Zaznaczyć należy, że kontrola przeprowadzona w dniach 5 i 8 listopada 2013 r. wykazała, iż informacje zawarte w sprawozdaniu nadesłanym przez Starostę Starachowickiego w formie elektronicznej w dniu 30.04.2013 r. nie pokrywają się z danymi zawartymi w materiale dowodowym znajdującym się w kontrolowanej jednostce.
- podjęcie kroków zmierzających do systematycznego oddawania w odpłatne użytkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa tak aby Skarb Państwa miał możliwość czerpania w przyszłości z tego tytułu korzyści finansowych.

Nadmienić należy, że po zapoznaniu się z wyjaśnieniami Starosty Starachowickiego zawartymi w piśmie z dnia 17.12.2013 r. znak: OR.I.1710.10.2013 dotyczącymi ustaleń poczynionych w projekcie wystąpienia pokontrolnego wskazać należy, iż nie mogą one zostać uwzględnione, a tym samym wpłynąć na zmianę oceny działań kontrolowanej jednostki w obszarze dotyczącym gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Informując o powyższym, uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych uchybień.

Jednocześnie proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego, w terminie **30 dni** od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o sposobie wykorzystania ww. uwag i wniosków oraz o wykonaniu zaleceń.

Z up. WOJEWODY
mgr Halina Michałowska Wróblewska
DYREKTOR WYDZIAŁU
INFRASTRUKTURY I NIERUCHOMOŚCI