



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI



Q10

Kielce, 2015-01-14

Znak: IN.XI.431.4.2014

STAROSTA KIELECKI

Wystąpienie pokontrolne

W dniach 13 i 18 listopada 2014r. pracownicy Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Kielcach (Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami), w zakresie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Skarbu Państwa 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 **Justyna Sadowska** – inspektor wojewódzki, na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 12.11.2014r. nr 1042/2014 i nr 1043/2014, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia, legitymacje służbowe oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem 5.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą, a także w dniach przeprowadzania kontroli, był Starosta Kielecki – **Pan Zdzisław Wrzałka**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Kieleckiego, jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu

Kieleckiego w okresie od dn. 01.01.2013r. do dn. 31.12.2013r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone były w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału – Geodetę Powiatowego – Panią Ewę Miziołek (od 01.07.2014r. Panią Zofię Stelmasińską) a sprawy z w/w zakresu nadzorowała (i nadzoruje do chwili obecnej) bezpośrednio Pani Halina Król – zastępca Naczelnika Wydziału i jednocześnie Kierownik Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: inspektor Dariusz Krogulec, podinspektor Magdalena Tatar i inspektor Kamila Zgud – pracownicy w/w Referatu.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Starostwo Powiatowe w Kielcach obejmuje swym zasięgiem 19 gmin, w tym 15 wiejskich: Bieliny, Górno, Łagów, Łopuszno, Masłów, Miedziana Góra, Mniów, Morawica, Nowa Słupia, Piekoszków, Pierzchnica, Raków, Sitkówka – Nowiny, Strawczyn i Zagnańsk oraz 4 miasta i gminy: Bodzentyn, Chęciny, Chmielnik i Daleszyce. Dla wszystkich wymienionych gmin zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2014r. poz. 518), 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 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1 pkt 3 i pkt 1d)

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Kielcach – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Kontrolą objęto okres od 01.01.2013r. do 31.12.2013r.

W trakcie kontroli ustalono, co następuje:

I.

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 stanowiących własność Skarbu Państwa na terenie Powiatu Kieleckiego. Program ten umożliwia również uzyskanie informacji dotyczących m.in. numerów działek, powierzchni, charakteru władania, z podziałem na poszczególne obręby i jednostki ewidencyjne.

Nieruchomości Skarbu Państwa ewidencjonowane są zaś odrębnie w formie elektronicznej przy pomocy programu komputerowego *MIENIE*, który współdziała z bazą programu *EWOPIS*. Program *MIENIE* umożliwia prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem uregulowań wynikających m. in z przepisu art. 23 *ugn*, a także ustawy z dn. 07.09.2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 1460).

Program używany w kontrolowanej jednostce umożliwia wygenerowanie następujących informacji na temat danej nieruchomości:

- wg. katastru nieruchomości: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, identyfikator działki ewidencyjnej, powierzchnia działki, liczba działek ewidencyjnych tworzących nieruchomość, tytuł prawny, określenie władającego nieruchomością, datę ostatniej zmiany w ewidencji gruntów i budynków,
- wg. ksiąg wieczystych: numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, numer działki ewidencyjnej, liczba działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, obszar nieruchomości, właściciel, podstawa nabycia nieruchomości, data ostatniego wpisu do ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów, data odpisu / data badania KW lub zbioru dokumentów, inne informacje.

Ponadto program *MIENIE* pozwala na wygenerowanie informacji posortowanej wg. stanu prawnego (odrębnie dla użytkownika wieczystego i trwałego zarządcy), wg podmiotu władającego, i innych.

[Dowód: akta kontroli str. 40 – 56 oraz 58, 59]

Po zapoznaniu się z funkcjonalnością programu nie stwierdzono przypadków, dla których poszczególne nieruchomości objęte nim nie miałyby przypisanych wszystkich danych, pozwalających na ich precyzyjne zaewidencjonowanie i uzyskanie kompletnej informacji na temat ich stanu faktycznego i prawnego oraz obecnego zagospodarowania.

Skoro zatem program *MIENIE* pozwala na uzyskanie szczegółowej i kompleksowej informacji o nieruchomościach Skarbu Państwa, a ponadto dane zawarte w tym programie są na bieżąco aktualizowane, to dalsze czynności kontrolne podejmowane były w oparciu o informacje pozyskane z w/w programu.

III.

W toku kontroli, z wykorzystaniem wydruku z programu *MIENIE*¹ ustalono, iż w użytkowaniu wieczystym, wg stanu na 31.12.2013r., znajdują się grunty Skarbu Państwa, jak niżej:

Użytkowanie wieczyste	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia (ha)	Wartość gruntu (zł)	Opłata roczna (zł)
Ogółem	1 661	8 883,4953	139 574 425,51	3 066 815,18
W tym nieodpłatne	497	7 140,6407	-	-

Dane te są rozbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2013*, przekazanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu przy piśmie z dn. 23.04.2014r. znak: GN-I.6810.1.5.2014.MT zwanym dalej *Rocznym sprawozdaniem*, z którego wynika, iż w użytkowaniu wieczystym było ogółem 1658 działek o powierzchni łącznej 8880,062 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 40, 41, 49 oraz 20 - 26]

Ponadto kontrolujący zweryfikowali dane² opisujące konkretne nieruchomości i ustalili, że w/w program pozwala na określenie: gminy, obrębu, nr działki, liczby działek, powierzchni, udziału Skarbu Państwa, wartości gruntu, stawki procentowej (ewentualnie jej braku, co oznacza brak opłat rocznych), wysokości opłaty rocznej, nazwy użytkownika

¹ Tabela nr 2

² Tabela nr 3

wieczystego, daty ostatniej aktualizacji opłat, księgi wieczystej, przeznaczenia w planie miejscowym, zgłoszonych roszczeń, toczących się postępowań administracyjnych i sądowych. Stwierdzono również, iż poszczególne działki zawierają wyczerpujące i kompletne informacje w w/w zakresie.

[Dowód: akta kontroli str. 42 – 48]

IV.

W toku kontroli ustalono, iż spośród nieruchomości pozostających w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, rozdysponowano nieruchomości³, jak niżej:

Forma rozdysponowania	Wg stanu na dzień 01.01.2013r.		Wg stanu na dzień 31.12.2013r.	
	Powierzchnia (ha)	Opłaty należne (zł)	Powierzchnia (ha)	Opłaty należne (zł)
Trwały zarząd	4,1187	1 269,21	2,9696	2 046,41
Dzierżawa	0,6950	292 764,50	0,6950	390 383,18
Najem, użytkowanie	0	0	0	0
Użyczenie	0,2492	Zwolnione	8,4686	Zwolnione

Ponadto ustalono, że na opłaty ponoszone z tytułu dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa składają się opłaty wnoszone przez EmiTel sp. z o. o. za dzierżawę działki nr 2002 położonej w Nowej Słupi, a opłata ta wynosi (za 2013r.) 32 520,33 zł netto miesięcznie i jest corocznie aktualizowana.

[Dowód: akta kontroli str. 68 oraz 37, 38]

V.

Do kontroli przedstawiono wydruki z programu *MIENIE* obrazujące grunty Skarbu Państwa oddane w trwały zarząd⁴. Z zestawienia wg stanu z dn. 31.12.2013r. wynika, iż w trwałym zarządzie było 17 działek o łącznej powierzchni 2,9696 ha, a trwały zarząd ustanowiony został na rzecz Lasów Państwowych Nadleśnictwa Chmielnik i Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach. Szczegółowe zestawienia⁵, wygenerowane w w/w programie, zawierają ponadto informacje nt. trwałego zarządcy, położenia nieruchomości (gmina, obręb) określenia nr działki i jej powierzchni, nr księgi wieczystej, datę ostatniej aktualizacji opłaty, wartość nieruchomości i wysokość opłaty a także wysokość stawki procentowej.

³ Tabela nr 19

⁴ Tabela nr 7

⁵ Tabela nr 8 i nr 9

[Dowód: akta kontroli str. 52 - 55]

Roczne sprawozdanie wykazuje natomiast, iż powierzchnia gruntów oddanych w trwały zarząd wynosi 3,4543 ha i liczba ta nie odpowiada danym uzyskanym w toku kontroli.

[Dowód: akta kontroli str. 24]

Z wygenerowanego z systemu *MIENIE* zestawienia⁶ wynika ponadto, iż w nieodpłatnym trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad wg stanu na dzień 31.12.2013r. było 2652 działek o powierzchni łącznej 482,1033 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 59]

W okresie objętym kontrolą Starosta Kielecki wygasił trwały zarząd w stosunku do 6 działek o powierzchni łącznej 1,4038 ha, wskazując jednocześnie powody wygaszenia.

Do kontroli przedstawiono wydruk z programu *MIENIE*, dokumentujący, iż w okresie kontroli ustanowiono trwały zarząd w stosunku do 3 działek o powierzchni łącznej 0,1667 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 56, 57]

Ponadto kontrolujący pozyskali zestawienie gruntów Skarbu Państwa znajdujących się w dzierżawie⁷. Wynika z niego, iż w dn. 31.12.2013r. dzierżawie znajdowały się 2 nieruchomości (3 działki) o powierzchni łącznej 0,6950 ha. Dane te znajdują potwierdzenie w *Rocznym sprawozdaniu*.

[Dowód: akta kontroli str. 58 i 24]

VI.

W kontrolowanym okresie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie została nabyta żadna nieruchomość, natomiast zbyte zostały 3 nieruchomości (5 działek o powierzchni łącznej 2,7890 ha)⁸:

- 1) w Micigoździe gm. Piekoszów – sprzedaż w trybie bezprzetargowym udziału w wysokości 1/16 części na rzecz współwłaściciela nieruchomości,

⁶ Tabela nr 13

⁷ Tabela nr 12

⁸ Tabela nr 15 i nr 16

- 2) w Piekoszowie gm. Piekoszów – darowizna na rzecz Gminy Piekoszów,
- 3) w Chmielniku, gm. Chmielnik – darowizna na rzecz Powiatu Kieleckiego, będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa.

Dane te nie znajdują potwierdzenia w *Rocznym sprawozdaniu*, z którego wynika, iż zbytych zostało 6 działek o powierzchni łącznej 0,8447 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 24, 62 i 63]

W 2013r. przekształcone zostało prawo użytkowania wieczystego w prawo własności dla 33 nieruchomości (86 działek) o powierzchni łącznej 28,8782 ha. Dochód Skarbu Państwa z tego tytułu wyniósł 1 082 317 zł, zaś koszty poniesione z tego tytułu wyniosły 8 560,68 zł. Dane potwierdza *Roczne sprawozdanie*.

[Dowód: akta kontroli str. 25, 26, 64]

W kontrolowanym okresie nie odnotowano sprzedaży nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste w trybie przepisów art. 32 *ugn*.

[Dowód: akta kontroli str. 32]

VII.

W 2013r. Starosta Kielecki zaktualizował opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego dla 75 nieruchomości (183 działki) o powierzchni łącznej 258,8633 ha. Wzrost dochodów Skarbu Państwa z tego tytułu winien wynieść 134 451,20 zł, a koszty poniesione wyniosły 24 904 zł. Ostatnia aktualizacja opłat w tych przypadkach prowadzona była w latach 2007 i 2008 (poza 1 przypadkiem – 2005r.).⁹ Dane potwierdza *Roczne sprawozdanie*.

Wg. pisemnych wyjaśnień, udzielonych w toku kontroli, realizacja opłat należnych z tytułu użytkowania wieczystego na dzień 23.04.2014r. nastąpiła w 86 %, zaś na dzień 17.11.2014r. – w 94,6 %.

[Dowód: akta kontroli str. 32, 65 – 67 oraz 24, 25]

Jak ustalono brak było w 2013r. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Z pisemnego wyjaśnienia z dn. 17.11.2014r. wynika, że aktualizacja taka nastąpiła w 2012r., co miało skutkować wzrostem opłat o ok. 29 % (finalnie wzrost wyniósł 17,3%).

⁹ Tabela nr 18

VIII.

Z przedstawionego do kontroli wydruku z programu *MIENIE*¹⁰ wynika, że na terenie powiatu kieleckiego wg stanu na dzień 31.12.2013r. znajduje się 952 działki o łącznej powierzchni 226,7999 ha nierozdysponowanych a także 2238 działek o powierzchni łącznej 788,0039 ha w samoistnym posiadaniu Skarbu Państwa.

Dane w zakresie nieruchomości nierozdysponowanych znajdują potwierdzenie w *Rocznym sprawozdaniu* zaś w zakresie samoistnego posiadania dane w *Rocznym sprawozdaniu* przedstawiają się odmiennie.

[Dowód: akta kontroli str. 60, 61, 24]

IX.

W okresie kontroli uregulowano stan prawny 9 nieruchomości (81 działek) o powierzchni łącznej 22,3413 ha (dane potwierdzone w *Rocznym sprawozdaniu*), przy czym Starosta Kielecki stosowne wnioski do sądu złożył w stosunku do 8 nieruchomości o pow. łącznej 22,2313 ha. Do uregulowania pozostało jeszcze 2375 działek o powierzchni łącznej 819,5994 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 24, 69, 70]

W kontrolowanej jednostce znajduje się kompleksowa dokumentacja dotycząca podejmowanych czynności, zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

X.

W oparciu o informacje zamieszczone powyżej zbadano próg istotności – ustalono wysokość wskaźników, które przedstawiają się następująco:

➤ Wskaźnik nr 1

$$\bullet \quad W_1 = \frac{n_1}{k_1} = 0,109 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

¹⁰ Tabela nr 14

$n_1 - 183$ ¹¹ – ilość nieruchomości, dla których dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w 2013r.

$k_1 - 1\ 687$ ¹² – liczba wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie wg. stanu na koniec roku 2013r.

przy czym:

$W_1 \geq 0,09$ – ocena pozytywna

$W_1 < 0,09$ – ocena negatywna

[Dowód: akta kontroli str. 40, 65 - 67]

➤ Wskaźnik nr 2

$$\blacksquare W_2 = \frac{n_2}{k_2} = 9,0 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

$n_2 - 224\ 165,16$ zł¹³ - wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste

$k_2 - 24\ 904,00$ zł¹⁴ - kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2013

przy czym:

$W_2 \geq 2$ – ocena pozytywna

$W_2 < 2$ – ocena negatywna

[Dowód: akta kontroli str. 65 - 67]

➤ Wskaźnik nr 3 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu z powodu braku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, dokonanych w 2013r.

[Dowód: akta kontroli str. 32]

¹¹ ¹³ ¹⁴ Tabela nr 18

¹² Tabela nr 1

XI.

W toku kontroli wybrano losowo 2 nieruchomości w celu kontroli działań Starosty Kieleckiego podejmowanych dla nieruchomości Skarbu Państwa oddanych **w trwały zarząd**:

1) działka nr 551 o pow. 0,19 ha, położona w Mniowie, gm. Mniów:

- decyzją Urzędu Gminy w Mniowie z dn. 17.04.1997r. znak: GkG.7224/3/95-97 przekazany został dla Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach w zarząd grunt zabudowany, stanowiący własność Skarbu Państwa, odpłatnie na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na działalność Komisariatu Policji w Mniowie. Cena gruntu ustalona została na kwotę 9063 zł, zaś opłata roczna przy stawce 0,3 % ceny – 27,17 zł, przy czym trwały zarządca zwolniony został z pierwszej opłaty rocznej,
- decyzją z dn. 01.06.1998r. znak: G-7229/39/98 Kierownik Urzędu Rejonowego w Końskich zmienił z dniem 01.01.1999r. stawkę opłaty z 0,3 % na 0,1 %, w związku z czym przy tej samej cenie opłata roczna wynosić miała 9 zł,
- decyzją z dn. 04.01.2007r. znak: GN.I.7012-75/6/07 Starosta Kielecki zaktualizował, począwszy od 2007r. opłatę roczną i ustalił ją w wysokości 45,79 zł, przy stawce procentowej w wysokości 0,1 % i cenie nieruchomości określonej zgodnie z operatem szacunkowym z grudnia 2006r. na kwotę 45790 zł,
- decyzją z dn. 29.11.2012r. znak: GN.I.1.10.2012.KZ Starosta Kielecki zaktualizował opłatę roczną i ustalił jej wysokość na kwotę 111,78 zł, która określona została przy stawce procentowej 0,1 % i cenie nieruchomości 111780 zł, przyjętej na podstawie operatu szacunkowego z maja 2012r.,
- decyzją z dn. 19.05.2014r. znak: GN.I.6844.1.4.2014.KZ Starosta Kielecki na wniosek Wojewódzkiej Komendy Policji w Kielcach stwierdził wygaśnięcie z dn. 19.05.2014r. trwałego zarządu KWP w Kielcach,

2) działka nr 533/2 powierzchni 0,14 ha, położona w Zagrodach, gm. Sitkówka - Nowiny:

- decyzją z dn. 28.05.1997r. znak: G. 7224-55/97 Kierownik Urzędu Rejonowego w Kielcach przekazał na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach na czas nieoznaczony zabudowaną nieruchomość Skarbu Państwa, ustając jednocześnie opłatę roczną w wysokości 57,12 zł, przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 0,3 % ceny gruntu określonej na kwotę 19040 zł, ustalonej w oparciu o opinię szacunkową z marca 1997r.,

- decyzją z dn. 06.01.2000r. znak: GN.I-7012/75/1/00 Starosta Kielecki zmienił wysokość stawki procentowej z 0,3 % na 0,1 % ceny gruntu i ustalił jednocześnie, począwszy od 2007r., opłatę roczną w wysokości 19,04 zł,
- decyzją z dn. 04.12.2012r. znak: GN.I.6844.1.12.2012.KZ Starosta Kielecki zaktualizował opłatę roczną i ustalił jej wysokość na kwotę 109,84 zł, przyjmując, jako cenę gruntu kwotę określoną w operacie szacunkowym z października 2012r. tj. 109844 zł.

XII.

W toku kontroli dokonano weryfikacji działań Starosty Kieleckiego w **zakresie zbycia udziału Skarbu Państwa** w wysokości 1/16 części w prawie własności nieruchomości położonej w miejscowości Micigózd, gm. Piekoszków, oznaczonej jako działka nr 31. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta KI1L/00145009/8.

Wnioskiem z dn. 10.12.2009r. skierowanym do Starosty Kieleckiego współwłaściciele tej nieruchomości tj. Zofia Kozieł, Marianna Żurawińska i Bożena Piątek wystąpili o zniesienie współwłasności Skarbu Państwa. Kolejnym wnioskiem z dn. 26.07.2010r. Bożena Piątek wystąpiła o sprzedaż udziału w wysokości 1/16 przysługującego Skarbowi Państwa na rzecz Doroty Piątek (w imieniu której działała), jako właścicielce udziału w wysokości 15/16 części w tej działce (który nabyła aktem notarialnym rep. 1564/2010).

Pismem z dn. 14.01.2013r. znak: GN-I.7011-3/10 Starosta Kielecki wystąpił do Wojewody Świętokrzyskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze bezprzetargowej udziału przysługującego Skarbowi Państwa. We wniosku tym wskazano m. in., iż w operacie szacunkowym z grudnia 2012r. wartość prawa własności działki nr 31 określona została na kwotę 37677 zł, zaś udział Skarbu Państwa wyceniony został na kwotę odpowiednio – 2355 zł.

Zarządzeniem nr 17/2013 Wojewoda Świętokrzyski wyraził stosowną zgodę.

W związku z powyższym Starosta Kielecki sporządził wykaz, o którym mowa w art. 35 *ugn* i podał go do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go przez okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Piekoszowie i Starostwa Powiatowego w Kielcach, opublikowanie na stronach BIP starostwa, ogłoszenie w prasie regionalnej.

Na wniosek współwłaścicielki nieruchomości (pismo z dn. 26.03.2013r.) dopełnienie pozostałych formalności dot. sprzedaży zaplanowano na czerwiec 2013r.

Pismem z dn. 23.05.2013r. znak: GN.I.7011-3/10 Starostwo Kieleckie poinformowało współwłaścicielkę nieruchomości o konieczności podpisania protokołu uzgodnień i przelanie na rachunek starostwa kwoty 2603,00 zł (wartość udziału – 2355 zł oraz koszt sporządzenia operatu szacunkowego – 248 zł). Protokół, o którym mowa powyżej, spisany został w dn. 27.05.2013r. W/w kwota wpłynęła na rachunek bankowy w dn. 03.06.2013r.

Pismem z dn. 27.05.2013r. Starostwo Kieleckie poinformowało współwłaścicielkę o wyznaczonym miejscu i terminie sporządzenia aktu notarialnego - nabycia udziału przysługującego Skarbowi Państwa.

Aktem notarialnym z dn. 04.06.2013r. rep. 1357/2013 Starosta Kielecki sprzedał za cenę 2355 zł należący do Skarbu Państwa udział wynoszący 1/16 części w nieruchomości oznaczonej jako działka nr 31, położonej w Micigoździe, gm. Piekoszów, na rzecz Doroty Piątek.

XIII.

W toku kontroli dokonano weryfikacji działań Starosty Kieleckiego **w zakresie darowizny zabudowanej** działki nr 766/1 o powierzchni 0,27 ha, położonej w miejscowości Piekoszów, gm. Piekoszów, przy ul. Czarnowskiej 59, na rzecz Gminy Piekoszów. Na działce tej usytuowany był budynek będący uprzednio siedzibą Posterunku Policji w Piekoszowie a po jego likwidacji wykorzystywany był przez Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Piekoszowie.

Uchwałą z dn. 01.03.2013r. nr XXXX/280/1013 Rada Gminy w Piekoszowie wyraziła zgodę na przyjęcie darowizny w/w nieruchomości.

W dn. 29.03.2013r. pomiędzy Świętokrzyskim Komendantem Wojewódzkim Policji w Kielcach, Starostą Kieleckim i Wójtem Gminy Piekoszów zawarte zostało porozumienie, z którego wynikało, iż prawo trwałego zarządu w/w nieruchomości przysługujące dotychczas Komendzie Wojewódzkiej Policji w Kielcach zostanie wygaszone, a po przejęciu nieruchomości Starosta Kielecki (w imieniu Skarbu Państwa) dokona darowizny na rzecz Gminy Piekoszów.

Pismem z dn. 08.08.2013r. Gmina Piekoszów zwróciła się do Starostwa Powiatowego w Kielcach o nieodpłatne przekazanie działki na jej rzecz. Ponadto Wójt Gminy zobowiązał się do przekazania środków finansowych w formie dotacji na rzecz Funduszu Wsparcia Policji.

Uchwałą z dn. 27.03.2013r. nr XLIV/320/2013 Rada Gminy Piekoszków wyraziła zgodę na nieodpłatne przejęcie przedmiotowej nieruchomości z przeznaczeniem na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Piekoszowie.

Decyzją z dn. 28.08.2013r. znak: GN-I.6844.1.5.2013.KZ Starosta Kielecki wygasił, na wniosek Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach, przysługujące jej prawo trwałego zarządu, w konsekwencji czego Skarb Państwa protokołem zdawczo – odbiorczym przejął tę nieruchomość od KWP w Kielcach.

Protokołem przekazania – przejęcia Skarb Państwa przekazał przedmiotową nieruchomość, do czasu przekazania w drodze darowizny w formie aktu notarialnego, Gminie Piekoszków, celem zabezpieczenia przed dewastacją i sprawowania opieki zarządcy.

Zarządzeniem nr 96/2013 z dn. 16.10.2013r. Wojewoda Świętokrzyski wraził zgodę na dokonanie na rzecz Gminy Piekoszków darowizny przedmiotowej nieruchomości na cel publiczny, tj. na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.

W dn. 23.10.2013r. podpisany został przez Skarb Państwa i Gminę Piekoszków protokół uzgodnień, w którym ustalono m. in. iż wartość darowizny wynosi 340595,25 zł.

Aktem notarialnym rep. 10358/2013 z dn. 29.10.2013r. Skarb Państwa darował Gminie Piekoszków przedmiotową nieruchomość z przeznaczeniem na cel publiczny, tj. na potrzeby Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Piekoszowie.

XIV.

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.

Kontrolowana jednostka posiada „*Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013-2015*” obejmujący nieruchomości zasobu SP oraz nieruchomości SP oddane w użytkowanie wieczyste. Plan ten datowany jest na czerwiec 2013r. i zatwierdzony został zarządzeniem nr 50/2013 Starosty Kieleckiego z dn. 19.06.2013r. W planie przedstawiony został zarówno stan nieruchomości SP aktualny na dzień sporządzenia planu, jak też zamierzone działania związane z gospodarowaniem nieruchomościami SP. Plan zawiera również prognozy w zakresie: udostępniania nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; poziomu wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu

trwałego zarządu, najmu, dzierżawy; aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Wpływy z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa przedstawiają się następująco:

Lp.	Rodzaj zasobu	Planowane wpływy (zł) ¹⁵		Faktyczne dochody na dzień 31.12.2013r. (zł)
		na 2013r.	na 2014r.	
1.	Trwały zarząd – opłaty	1 534	778	2 046,41 ¹⁶
2.	Użytkowanie wieczyste nieruchomości – opłaty	2 362 000	2 362 000	3 066 815,18 ¹⁷
3.	Dzierżawa, najem - opłaty	292 788	301 713	390 383,18 ¹⁶
4.	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności	200 000	140 000	1 082 317,00 ¹⁸
5.	Zbycie prawa własności nieruchomości (odpłatne)	1 766	200 000	2 603,00 ¹⁹
	Razem	2 858 088	3 004 491	4 542 118,36

Faktyczne wykonanie dochodów Skarbu Państwa wyniosło zatem ponad 158 % dochodów planowanych, przedstawionych w planie.

[Dowód: akta kontroli str. 41, 63, 64, 68]

W okresie objętym planem nie przewidywano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu z uwagi na aktualizacje tych opłat dokonane w roku 2012.

Natomiast w 2013r. planowano przeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 184 działek o powierzchni łącznej 258,4501 ha. Wobec dokonania aktualizacji dla 183 działek plan zrealizowany został w tym zakresie w ok. 99,5 %.

Nie była możliwa ocena realizacji planu w zakresie zbywania i nabywania nieruchomości z / do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jak również ustanawiania i wygaszania

¹⁵ Wg. „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013-2015”

¹⁶ Wg. tabeli nr 19

¹⁷ Wg. tabeli nr 2

¹⁸ Wg. tabeli nr 17

¹⁹ Wg. tabeli nr 16

trwałego zarządu, gdyż działania w tym zakresie zaplanowane zostały na 3 lata, bez rozdzielenia, co konkretnie w danym roku planowano do zrealizowania, zaś kontroli podlegał jedynie rok 2013.

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 *ugn*, i umożliwia uzyskanie informacji o nieruchomościach pozostających w zasobie jak również rozdysponowanych do odpłatnego użytkowania (użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawa, najem, użytkowanie, użyczenie). Ponadto pozwala ona na uzyskanie informacji o wszelkich zmianach dotyczących w/w nieruchomości. Zakres rzeczowy ewidencji, o której mowa powyżej, pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji o nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Kielecki i w tym zakresie jego działania są prawidłowe.
- 2.** Starosta Kielecki posiada informację o liczbie i położeniu nieruchomości, dla których należy podjąć działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego tych nieruchomości. W sposób prawidłowy i wyczerpujący sporządzana została stosowna dokumentacja składana do sądów rejonowych, stanowiąca podstawę do ujawnienia praw Skarbu Państwa przysługujących do nieruchomości. Jednakże działania podejmowane 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, uznać należy za opieszale, skoro w okresie objętym kontrolą stan prawny uregulowany został tylko dla ok. 3,4 % działek wymagających regulacji.
- 3.** Zbycie i nabycie nieruchomości z / do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z wymaganymi przepisami.
- 4.** W kontrolowanym okresie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do blisko 11% działek pozosta-

jących w użytkowaniu wieczystym i w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe aktualizacja ta przyniosła znaczący wzrost dochodów. Aktualizacji podlegały działki, dla których ostaną aktualizacja przeprowadzona była (w zdecydowanej większości) w latach 2007 - 2008. Działania prowadzone w tym zakresie uznać należy za prawidłowe.

5. W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, co wprawdzie zgodne jest z „*Planem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015*” jednakże ma negatywny wpływ na wysokość dochodów Skarbu Państwa z tytułu odpłatnego ich udostępnienia.
6. Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2013 - 2015 spełnia wymogi zawarte w treści art. 23 ust. 1d *ugn*. Plan ten jednakże został skonstruowany w sposób niepozwalający na pełną ocenę jego realizacji w kontrolowanym okresie. Możliwa była jedynie ocena realizacji aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (prawie 100-procentowa realizacja planu) oraz dochodów z tytułu odpłatnego korzystania z nieruchomości skarbowych (ponad 158-procentowa realizacja planu), przy czym w tej drugiej kwestii stwierdzić należy, iż dochody Skarbu Państwa zostały znacznie niedoszacowane w tym planie.
7. Przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2013, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a *ugn* zawiera nieznaczne rozbieżności w zestawieniu z danymi pozyskanymi w toku kontroli.

Analizując wykonanie zadań Starosty Kieleckiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, **ocenia się je pozytywnie z uchybieniami.**

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Podjęcie zintensyfikowanych działań mających na celu regulację stanów prawnych nieruchomości pozostających we władaniu Skarbu Państwa, zgodnie z obowiązkiem wynikającym zarówno z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 8 i 9 *ugn* jak i z przepisu art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnianiu prawa własności nieruchomości. Działania te winny doprowadzić do znaczącej obniżki liczby nieruchomości wymagającej regulacji stanu prawnego,

2. Sporządzenie kolejnego planu wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa w taki sposób, aby zawierał on przypisane konkretne działania do konkretnego roku, co pozwoli na jednoznaczną jego ocenę w zakresie realizacji planowanych założeń. Plan ten winien bowiem zakładać m.in. aktualizacje opłat z tytułu odpłatnego udostępnienia nieruchomości w cyklu rocznym a nie trzyletnim.
3. W trakcie sporządzania kolejnego planu wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa niezbędnym jest dołożenie większej staranności przy planowaniu dochodów możliwych do pozyskania z tytułu gospodarowania nieruchomościami skarbowymi.
4. Podjęcie działań zmierzających do uniknięcia w przyszłości rozbieżności pomiędzy danymi ujawnionymi w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i innymi danymi pozyskiwanymi z rejestrów i dokumentów posiadanych przez starostwo.

Informując o powyższym, uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych w toku kontroli uchybień i nieprawidłowości.

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

Kontroler:

Robert Wzorek
.....

Justyna Saolleska
.....

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

.....
Wojewoda Świętokrzyski

