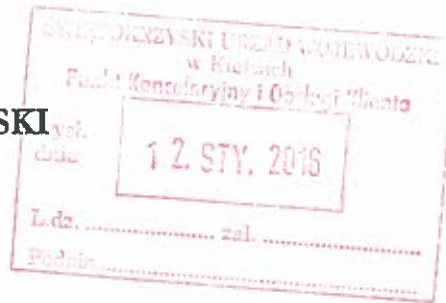




WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI



a/e

Kielce, 2016-01-12

Znak: IN.XI.431.4.2015

**PAN
WOJCIECH LUBAWSKI
PREZYDENT MIASTA KIELCE**

Wystąpienie pokontrolne

W dniach 05 i 10 listopada 2015r. pracownicy Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Urzędzie Miasta Kielce (Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji), w zakresie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowania zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, planu wykorzystania zasobu, udostępnienia nieruchomości z zasobu, wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywania i nabywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowania czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzili: **Robert Wzorek** – kierownik oddziału oraz **Justyna Sadkowska** – inspektor wojewódzki, na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 23.10.2015r. nr 898/2015 i nr 899/2015, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem **12**.

Jednostka nadrzędna nad jednostką kontrolowaną: Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach.

Jednostka kontrolowana: Urząd Miasta Kielce, ul. Rynek 1 oraz ul. Strycharska 6 (Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji), NIP - 657-046-28-41, regon - 000516028.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą a także w dniach przeprowadzania kontroli był Prezydent Miasta Kielce – Pan **Wojciech Lubawski**.

Prezydent Miasta Kielce, jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa położonymi na terenie Miasta Kielce.

Przedmiotem kontroli były działania Prezydenta Miasta Kielce, jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Miasta Kielce w okresie od dn. 01.01.2014r. do dn. 31.12.2014r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone były w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji, kierowanym przez Dyrektora Filipa Pietrzyka.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały Panie:

- Dorota Dobrowolska – Zastępca Dyrektora Wydziału,
- Renata Szpilska – Kierownik Referatu Nieruchomości Skarbu Państwa,
- Katarzyna Kupińska - Pakuła – Kierownik Referatu Regulacji Stanu Prawnego Nieruchomości,
- Marianna Bęben – Kierownik Referatu Obsługi Prawa Użytkowania Wieczystego

W kontrolowanej jednostce na realizację zadań objętych programem kontroli przypada łącznie 13 etatów (w tym: 6 etatów w Referacie Nieruchomości Skarbu Państwa, 4 etaty w Referacie Regulacji Stanu Prawnego Nieruchomości, 3 etaty w Referacie Obsługi Prawa Użytkowania Wieczystego).

W toku czynności przedkontrolnych ustalono, iż poprzednia kontrola w tym zakresie prowadzona była w 2011r. i obejmowała swym zakresem okres od 01.01.2010r. do 31.03.2011r. Ustalenia z kontroli zawarte zostały w Protokole kontroli z dn. 14.07.2011r. W protokole tym Wojewoda Świętokrzyski wskazał m. in.:

- Brak prawidłowego ewidencjonowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości,
- Brak możliwości, w stosunku do nieruchomości oddanych w trwały zarząd i w użytkowanie wieczyste, pozyskania pełnej informacji o tego rodzaju nieruchomościach,

w szczególności dotyczących daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,

- Brak uwzględnienia w planie wykorzystania zasobu wzrostu wpływów z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2011, a związanych z zaplanowanymi w roku 2010 aktualizacjami.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

I.

Nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

II.

Ewidencja gruntów i budynków w kontrolowanej jednostce prowadzona jest w oparciu o program komputerowy *VEGA*. Program ten umożliwia pozyskiwanie danych dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na terenie miasta Kielce, a w szczególności pozwala na ewidencjonowanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, ewidencjonowanie praw i zobowiązań do nieruchomości wynikających z gospodarowania nimi, naliczanie i ewidencjonowanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz opłat z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, udostępnianie danych zapisanych w bazie wg zadanego przez użytkownika klucza tematycznego w postaci wydruku lub do przeglądania na ekranie, uzupełnianie informacji o nieruchomościach danymi z bazy *VEGA* oraz sporządzanie raportów i zestawień.

W toku kontroli stwierdzono, iż w/w program pozwala wygenerować m.in. następujące dane dotyczące konkretnej nieruchomości: nr jednostki ewidencyjnej, nr obrębu, nr działki, identyfikator działki, powierzchnia, nr jednostki rejestrowej, podstawę prawną (nr księgi wieczystej), oznaczenie położenia, użytki gruntowe, formę władania, udział.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze

zm.)¹, prowadzona jest w oparciu o w/w program *VEGA*. Na etapie testowania znajduje się zakładka do w/w programu, rozbudowana o dodatkowe funkcje umożliwiające m.in. pozyskiwanie danych dotyczących procesu aktualizacji danej nieruchomości. Jednakże na chwilę obecną w/w zakładka nie jest jeszcze w pełni wdrożona i nie jest możliwe korzystanie z niej.

III.

Wszelkich ustaleń w toku kontroli dokonano na podstawie danych zawartych w programie komputerowym *VEGA* oraz danych zawartych w zestawieniach wygenerowanych na potrzeby kontroli.

W toku kontroli wykorzystano również:

- Roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1a *UGN*, przekazane do Wojewody Świętokrzyskiego przy piśmie z dn. 22.04.2015r. znak: GNG.IV.6871.2.2015r., dotyczące 2014r., zwane dalej *Rocznym sprawozdaniem*²,
- Informację dotyczącą nieruchomości Skarbu Państwa, przekazaną do Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach w piśmie z dn. 07.01.2014r. znak: GNG.IV.6871.2.2013, wg stanu na dzień 31.12.2013r., zwaną dalej *Informacją o nieruchomościach 2013*³,
- Informację dotyczącą nieruchomości Skarbu Państwa, przekazaną do Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach w piśmie z dn. 15.01.2015r. znak: GNG.IV.6871.1.2015, wg stanu na dzień 31.12.2014r., zwaną dalej *Informacją o nieruchomościach 2014*⁴.

IV.

W toku kontroli ustalono następujące dane o nieruchomościach znajdujących się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Kielce:

	Liczba działek (szt.)	Powierzchnia nieruchomości (ha)
Stan na 01.01.2014r.	3.280	518,1384
Stan na 31.12.2014r.	3.336	506,8594

¹ Zwanej dalej *UGN*

² Akta kontroli str. 15 - 25

³ Akta kontroli str. 26 - 27

⁴ Akta kontroli str. 28

[Dowód: akta kontroli str. 29]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

Ponadto w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 10 nieruchomości lokalowych / budynkowych, powierzonych do zarządzania w imieniu Prezydenta Miasta Kielce Miejskiemu Zarządowi Budynków w Kielcach.

[Dowód: akta kontroli str. 62 - 63]

V.

Na terenie Miasta Kielce w trwałym zarządzie znajdowały się nieruchomości Skarbu Państwa, jak niżej:

Trwały zarząd	Wg stanu na dzień 01.01.2014r.		Wg stanu na dzień 31.12.2014r.	
	Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek
Ogółem	177,7329	1.117	179,3446	1.154
Odpłatny	97,9174	93	98,2927	93
Nieodpłatny	79,8155	1.024	81,0519	1.061

[Dowód: akta kontroli str. 29, 30 - 31]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

W 2014r. w trwały zarząd oddano 2 nieruchomości:

- Działka nr 270/2 o pow. 0,0309 ha, obr. 0017 przy ul. Sandomierskiej w Kielcach na rzecz Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Kielcach; wysokość opłaty rocznej przy stawce 0,1 % wynosi 74,92 zł,
- Działka nr 620 o pow. 0,8241 ha, obr. 0016, ul. Chęcińska, na rzecz Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Krakowie; wysokość opłaty rocznej przy stawce 0,1 % wynosi 5.606,85 zł.

W 2014r. nie wygaszono trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 34]

Z ewidencji trwałego zarządu wykreślona została - omyłkowo w tej ewidencji uwzględniona - nieruchomość położona przy ul. Wojska Polskiego, składająca się z działek

nr nr 101/14 i 101/15 o pow. łącznej 0,4797 ha, dla trwałego zarządcy – Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, którą stosownie do art. 60a *UGN* gospodaruje właściwy minister.

[Dowód: akta kontroli str. 29]

Łączna wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu za 2014r. ustalona została na kwotę 64.489,85 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 32 - 33]

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu przedstawia się następująco:

Rok, w którym dokonano aktualizacji	2013	2014
Liczba działek (szt.)	8	18
Powierzchnia (ha)	7,6607	33,1994
Koszty poniesione na aktualizację (zł)	1.955,70	3.444,00
Wzrost dochodów	4.696,46	23.770,24
Rok, w którym zaktualizowane opłaty weszły w życie	2014	2015

[Dowód: akta kontroli str. 29, 35 – 36, 83]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

Ponadto w 2014r. ustalono opłatę roczną (obowiązuje od 2015r.) za nieruchomość - 2 działki ewidencyjne położone przy ul. Malików, o pow. łącznej 0,0747 ha; opłata ta przy stawce 0,1 % wynosi 38,93 zł. Ponadto zmieniono stawkę procentową opłaty rocznej z 1% na 0,3% dla 1 nieruchomości (1 działka ewidencyjna o pow. 0,3559 ha) położonej przy ul. Wróbla, co spowodowało zmianę opłaty rocznej z kwoty 1.647,45 zł na kwotę 2.199,97 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 37]

Jednostka kontrolowana prowadzi oddzielne teczki dla poszczególnych trwałych zarządców, w których gromadzona jest dokumentacja dotycząca poszczególnych nieruchomości.

VI.

Na terenie Miasta Kielce w użytkowaniu wieczystym znajdowały się nieruchomości Skarbu Państwa, jak niżej:

Wg stanu na dzień 01.01.2014r.		Wg stanu na dzień 31.12.2014r.	
Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek
679,6137	2.154	677,3116	2.171

[Dowód: akta kontroli str. 29]

Program komputerowy *VEGA* umożliwia wygenerowanie zestawienia użytkowników wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa (z podziałem na obręby ewidencyjne). Zestawienie to zawiera następujące dane: nazwa podmiotu, położenie nieruchomości, numer działki, numer księgi wieczystej, powierzchnię, wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego w kolejnych następujących po sobie trzech latach, podstawa prawna (wypowiedzenie, informacje o ewentualnym postępowaniu przed SKO lub sądem, informacje, od kiedy obowiązuje aktualna wysokość opłaty rocznej).

[Dowód: akta kontroli str. 38 - 44]

Ponadto za pomocą programu *VEGA* istnieje możliwość wygenerowania zestawienia nieruchomości, dla których w danym roku dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Kontrolujący na podstawie takiego zestawienia dotyczącego 2014r. ustalili, iż aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 98 podmiotów; dotyczyły one łącznej powierzchni 77,092 ha, zaś ich skutkiem dotychczasowe opłaty w wysokości łącznej 1.316.606,55 zł wzrosną w 2015r. do kwoty łącznej 2.061.552,77 zł, tj. o 744.946,22 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 46 - 53]

Koszt operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby tych aktualizacji wyniósł 15.978,40 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 83]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

W 2014r. oddano w użytkowanie wieczyste jedną nieruchomość – działkę nr 60/88 obr. 0022 o pow. 0,0019 ha, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, tj. działce nr 60/93 o pow. 0,2191 ha. Działka nr 60/88 zabudowana jest budynkiem garażowym, a oddanie w użytkowanie wieczyste było wynikiem realizacji roszczenia, o którym mowa w art. 211 *UGN*. Wartość nieruchomości ustalona została na kwotę 2.103,30 zł zaś opłata roczna

wynosi 252,40 zł. Koszt operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby oddania tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste wyniósł 369,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 65, 83]

Jednostka kontrolowana prowadzi oddzielne teczki dla poszczególnych użytkowników wieczystych, w których gromadzona jest dokumentacja dotycząca poszczególnych nieruchomości.

W toku kontroli przeanalizowano aktualizację opłat rocznych dla nieruchomości składającej się z działek nr 747/8, 747/25, 747/29 o pow. łącznej 1,4327 ha, położonej w Kielcach przy ul. Ściegiennego. Dotychczasowa opłata z tytułu użytkowania wieczystego w/w działek w wysokości 21.060,69 zł ustalona została w 2008r. W operacie szacunkowym z września 2014r. wartość nieruchomości określona została w sposób następujący: wartość prawa własności gruntu – 1.306.766 zł, wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu – 772.168 zł. Pismem z dn. 29.10.2014r. Prezydent Miasta Kielce wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową wysokość opłaty rocznej, proponując przyjęcie nowej opłaty rocznej w wysokości 39.202,98 zł, z datą obowiązywania od 01.01.2015r. W związku z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona, skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach przez użytkownika wieczystego, rzeczoznawca majątkowy ponownie określił wartość nieruchomości i ustalił ją na kwotę 1.026.673 zł. W toku postępowania przed SKO zawarta została ugoda, w której ustalono, iż opłata roczna obniżona zostanie o 10 % od opłaty wynikającej z nowej wartości nieruchomości i wynosić będzie, przy zastosowaniu stawki 3 % - 27.720,17 zł.

VII.

Na terenie Miasta Kielce w dzierżawie znajdowały się nieruchomości Skarbu Państwa, jak niżej:

Wg stanu na dzień 01.01.2014r.		Wg stanu na dzień 31.12.2014r.	
Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek
2,9257	31	2,8149	36

[Dowód: akta kontroli str. 29]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

Jednostka kontrolowana prowadzi oddzielne teczki dla poszczególnych dzierżawców, w których gromadzona jest dokumentacja dotycząca poszczególnych nieruchomości.

VIII.

Na terenie Miasta Kielce w nieodpłatnym użytkowaniu (na czas nieoznaczony) znajdowały się nieruchomości Skarbu Państwa, jak niżej:

Wg stanu na dzień 01.01.2014r.		Wg stanu na dzień 31.12.2014r.	
Powierzchnia (ha)	Liczba działek	Powierzchnia (ha)	Liczba działek
4,4109	13	4,4109	13

[Dowód: akta kontroli str. 29]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

Jednostka kontrolowana prowadzi oddzielne teczki dla poszczególnych użytkowników, w których gromadzona jest dokumentacja dotycząca poszczególnych nieruchomości. Analiza dokumentacji wykazała, iż na rzecz Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA w Kielcach oddano w użytkowanie 10 działek o pow. łącznej 2,8532 ha (przy ul. Wojska Polskiego) oraz 1 działkę o pow. 0,5607 ha (przy ul. Ogrodowej), zaś na rzecz Regionalnego Centrum Krwiodawstwa i Krwiolecznictwa - 2 działki o pow. łącznej 0,9970 ha (przy ul. Jagiellońskiej).

[Dowód: akta kontroli str. 64]

IX.

W ciągu 2014r. przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do 9 nieruchomości (18 działek) o powierzchni łącznej 4,9147 ha, przy czym opłata za przekształcenie wyniosła 2.248.048 zł (w 4 przypadkach opłata ta rozłożona została na raty).

W przypadku 1 nieruchomości Prezydent Miasta Kielce odmówił przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zaś w przypadku 3 nieruchomości – umorzył postępowanie w sprawie przekształcenia.

[Dowód: akta kontroli str. 66]

Koszt operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby w/w przekształceń wyniósł 1.279,20 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 83]

X.

W 2014r. dokonano darowizny na rzecz Gminy Kielce nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej. Darowizna ta dotyczyła niezabudowanych działek nr 410/11 i nr 410/13 o pow. łącznej 0,1099 ha, położonych w Kielcach przy ul. Kryształowej (obr. 0021). Celem darowizny było ujednoczenie stanu prawnego nieruchomości (właścicielem sąsiedniej działki, będącej w użytkowaniu wieczystym, była Gmina Kielce, a działki te stanowiły jedną zorganizowaną całość). Wartość nieruchomości ustalona została na kwotę 256.375 zł, zaś koszty związane z tą darowizną wyniosły 0 zł (akt notarialny Rep. 1680/2014 z dn. 05.06.2014r.). Dla działek nr 410/11 i 410/13 prowadzona jest księga wieczysta KI1L/00062065/2. W tym przypadku z uwagi na fakt, iż darowana nieruchomość nie wchodziła w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (z uwagi na ustanowione na niej prawo użytkowania wieczystego), nie była wymagana zgoda wojewody na dokonanie darowizny.

Ponadto w kontrolowanym okresie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nabyta została w formie darowizny działka nr 1290/16 o pow. 0,1126 ha przy ul. Seminaryjskiej (obr. 0017), stanowiąca własność Gminy Kielce, darowana na rzecz Skarbu Państwa na potrzeby Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach. Wartość nieruchomości ustalona została na kwotę 611.418 zł, zaś koszty związane z tą darowizną wyniosły 4.138,95 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 29, 65]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*⁵.

XI.

W 2014r. z zasobu nieruchomości zbyto następujące nieruchomości:

- Działka nr 60/11 obr. 0022 o pow. 0,7269 ha za cenę 1.060.994 zł (zbycie na rzecz dotychczasowego dzierżawcy),

⁵ Za wyjątkiem wykazania w *Rocznym sprawozdaniu*, iż wydatki związane z nabyciem w formie darowizny działki nr 1290/16 wyniosły 0,00 zł

- Lokal o pow. 48,40 m² wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej – działce nr 453 obr. 0017, o pow. 0,0350 ha, za cenę 16.498 zł⁶ (zbycie na rzecz dotychczasowego najemcy).

[Dowód: akta kontroli str. 29, 65]

Dane przedstawione powyżej są zbieżne z danymi zawartymi w *Rocznym sprawozdaniu*.

W toku kontroli przeanalizowano prawidłowość zbycia lokalu mieszkalnego o pow. 48,40 m².

Wnioskiem z dn. 02.05.2013r. dotychczasowy najemca (umowa najmu zawarta na czas nieokreślony) lokalu mieszkalnego nr 5 zlokalizowanego w budynku wielorodzinnym przy ul. Wesolej 19 w Kielcach wystąpił do Prezydenta Miasta Kielce o sprzedaż na jego rzecz tego lokalu. Z lokalem tym związany jest udział 5480/51656 w częściach wspólnych budynku i w prawie własności gruntu. Lokal ten ujęty został w ogłoszeniu zawierającym wykaz lokali przeznaczonych do sprzedaży w drodze bezprzetargowej na rzecz najemcy. Zarządzeniem nr 94/2013 z dn. 16.10.2013r. Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na zastosowanie bonifikaty osobom fizycznym, nabywającym lokale mieszkalne Skarbu Państwa, od ceny zbycia w wysokości 90 % i 40 % (w uzależnieniu od dochodu miesięcznego na jednego członka rodziny w gospodarstwie domowym) i w niniejszym przypadku zaistniały podstawy do udzielenia bonifikaty w wysokości 90 %. Ponadto zarządzeniem nr 99/2013 z dn. 16.10.2013r. Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na zbycie przedmiotowego lokalu na rzecz dotychczasowego najemcy, w trybie bezprzetargowym, wraz z odpowiednim udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku. Jak wynika z operatu szacunkowego, wartość zbywanej nieruchomości określona została w wysokości 150.260 zł (wartość rynkowa lokalu) oraz 14.720 zł (wartość rynkowa prawa własności gruntu).

W dn. 27.12.2013r. nabywca i sprzedawca spisali protokół uzgodnień, w którym cenę sprzedaży wskazano w wysokości 16.498 zł, po zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90 % od wartości nieruchomości (stosowne dokumenty niezbędne do ustalenia wysokości bonifikaty najemca przedłożył w Urzędzie Miasta Kielce).

W dn. 03.01.2014r. na rachunek bankowy Urzędu Miasta w Kielcach wpłynęła kwota 16.498 zł. W dn. 10.01.2014r. aktem notarialnym Rep. 63/2014 ustanowiona zosta-

⁶ Przy zastosowaniu bonifikaty w wysokości 90 %

ła odrębna własność lokalu a następnie lokal ten został zbyty na rzecz dotychczasowego najemcy.

XII.

W toku kontroli ustalono następujące dane dotyczące nieruchomości, dla których brak było ujawnienia we właściwej księdze wieczystej praw przysługujących Skarbowi Państwa:

	Stan na 01.01.2014r.	Stan na 31.12.2014r.	Różnica
Liczba działek (szt.)	354	345	9
Powierzchnia (ha)	98,4198	65,1256	33,2942

Z powyższego zestawienia wynika, że w kontrolowanym okresie ujawniono w księgach wieczystych 9 działek o powierzchni łącznej 33,2942 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 85]

Powyżej wykazane dane nie pokrywają się z danymi ujawnionymi w *Rocznym sprawozdaniu*, oraz z danymi wykazanymi w zestawieniu przedłożonym przez jednostkę kontrolowaną, z których wynika, że w 2014r. złożono 32 wnioski wieczysto – księgowo, które objęły 56 działek o pow. łącznej 43,7953 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 84]

Ponadto z *Informacji o nieruchomościach 2013* wynika, że na dzień 31.12.2013r. liczba działek pozostających we władaniu Skarbu Państwa, dla których nie jest prowadzona księga wieczysta, wynosi 621. Powyższe również pozostaje w sprzeczności z wykazaną powyżej liczbą (354 działki) takich działek na dzień 01.01.2014r.

W *Informacji o nieruchomościach 2014* wykazano natomiast, że w 2014r. do sądu rejonowego w sprawie uregulowania stanu prawnego wystąpiono z 31 wnioskami, co również jest niezgodne z liczbą (32 wnioski) wykazaną w *Rocznym sprawozdaniu*.

Koszt opracowań geodezyjnych sporządzonych na potrzeby w/w działań wyniósł 68.045 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 84]

XIII.

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

➤ Wskaźnik nr 1

$$\blacksquare W_1 = \frac{n_1}{k_1} = 0,1117 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

n_1 – 253 – ilość nieruchomości, dla których dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w 2014r.

k_1 – 2.264 – liczba wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie wg. stanu na koniec roku 2014r.

przy czym:

$$W_1 \geq 0,09 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

$$W_1 < 0,09 \quad - \text{ocena negatywna}$$

➤ Wskaźnik nr 2

$$\blacksquare W_2 = \frac{n_2}{k_2} = 46,6221 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

n_2 – 744.946,22 – wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste

k_2 – 15.978,40 – kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2014

przy czym:

$$W_2 \geq 2 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

$$W_2 < 2 \quad - \text{ocena negatywna}$$

➤ Wskaźnik nr 3

$$\blacksquare W_3 = \frac{n_3}{k_3} = 6,9019 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

n_3 – 23.770,24 - wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za trwały zarząd

k_3 – 3.444,00 - kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w 2014r.

przy czym:

$W_3 \geq 1$ - ocena pozytywna

$W_3 < 1$ - ocena negatywna

XIV.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d *UGN* starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Kontrolowana jednostka posiada „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na rok 2014” obejmujący nieruchomości stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. Plan ten stanowi załącznik do Zarządzenia Prezydenta Miasta Kielce nr 29/2013 z dn. 29.01.2013r. w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015 i zawiera wszystkie elementy, o których mowa w art. 23 ust. 1d *UGN*.

Wyjaśnić należy, iż w/w Zarządzeniem Prezydenta Miasta Kielce przyjęty został również plan jw. na rok 2013 i 2015, jednakże każdy roczny plan stanowi odrębne opracowanie.

[Dowód: akta kontroli str. 67 - 79]

Oceniając wyżej opisany dokument stwierdzić należy, iż w przypadku prognozy dotyczącej przekazania nieruchomości w dzierżawę planowano oddać w dzierżawę 11 działek a oddanych zostało faktycznie jedynie 5. Podobnie również w planie nie przewidziano zbycia nieruchomości z zasobu, a zbycia takie nastąpiły⁷. Odmienna od planowanej realizacja w/w działań miała również przełożenie na prognozę wpływów i wydatków związanych

⁷ Vide pkt XI niniejszego protokołu

z udostępnieniem nieruchomości z zasobu, które zrealizowane zostały w sposób odmienny niż zaplanowany.

Stwierdzić należy, iż w zakresie prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie jest możliwa ocena planu, gdyż zawiera ona informacje o planowanym wzroście opłat rocznych o ok. 1.000.000 zł, ale dokonanych w latach 2012, 2013 i 2014 łącznie, bez przyporządkowania konkretnych danych do konkretnego roku. Podobnie również kwota wydatków planowanych na aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego, określona w wysokości 44.000 zł, przyporządkowana została do wszystkich trzech w/w lat łącznie.

W kwestii dotyczącej prognozy aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu zaplanowano, iż wzrost opłaty rocznej wskutek aktualizacji dokonanych w 2014r. wyniesie ok. 2.000 zł przy wydatkach w wysokości ok. 1.000 zł. Z informacji pozyskanych w toku kontroli wynika, iż wzrost ten nastąpił w wysokości 23.770,24 zł⁸.

W toku kontroli udostępniony został również *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na 2013r.* i z dokumentu tego wynika, że wzrost opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, dokonanych w 2013r. (wchodzących w życie w roku 2014r.) wynieść ma ok. 3.200 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 67 - 71]

Z informacji pozyskanych w toku kontroli⁹ wynika, iż wzrost ten nastąpił w wysokości 4.696,46 zł.

Powyższe ustalenia wykazały, iż prognoza wpływów spowodowanych wzrostem (aktualizacją) opłat z tytułu trwałego zarządu została niedoszacowana.

XV.

W toku kontroli ustalono, iż faktyczne¹⁰ wpływy z tytułu odpłatnego udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania wyniosły:

- Użytkowanie wieczyste – 11.064.113,44 zł,
- Trwały zarząd – 64.309,91 zł¹¹,

⁸ Vide tabela w pkt V niniejszego protokołu

⁹ Vide tabela w pkt V niniejszego protokołu

¹⁰ Są to wpływy faktycznie dokonane w 2014r., obejmujące również zaległości z lat poprzednich

¹¹ W toku kontroli ustalono, na podstawie innych okazanych do kontroli dokumentów, iż kwota opłat należnych z tytułu trwałego zarządu za 2014r. wynieść winna 64.489,85 zł (vide pkt. V niniejszego protokołu)

- Dzierżawa – 95.319,08 zł,
- Udostępnienie nieruchomości gruntowej – 9.862,29 zł,
- Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 4.965.081,09 zł,
- Sprzedaż – 2.008.789,75 zł

Stwierdzić należy, iż zaplanowane wpływy z tytułu użytkowania wieczystego zrealizowano w 88,51 % (plan: 12.500.000 zł, faktyczne dochody: 11.064.113,44 zł), z tytułu trwałego zarządu – w 98,94 % (plan: 65.000 zł, faktyczne wpływy: 64.309,91 zł)¹², zaś z tytułu dzierżawy - w 120,35 % (plan: 79.200 zł, faktyczne wpływy: 95.319,08 zł).

[Dowód: akta kontroli str. 80, 82]

W wyniku kontroli stwierdzono:

1. Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę, będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego zawartych w *Protokole kontroli* z dn. 14.07.2011r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Urzędzie Miasta Kielce) przyniosły wymierne efekty. Ewidencja nieruchomości pozostających w zasobie pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji o tych nieruchomościach, zaś plan wykorzystania zasobu uwzględnia planowane wpływy wynikające z zaplanowanych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
2. Prowadzona jest w formie elektronicznej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa (zarówno pozostających w zasobie nieruchomości jak i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste). Dane dotyczące nieruchomości będących w zasobie nie są jednakże aktualizowane na bieżąco, czego dowodem jest fakt oddania w trwały zarząd dwóch nieruchomości¹³ przy jednoczesnym braku ich wykazania w *Rocznym sprawozdaniu* i zestawieniach wygenerowanych w toku kontroli.
3. Ewidencja nieruchomości, o której mowa powyżej, zawiera elementy, o których mowa w przepisie art. 23 ust. 1c *UGN*, i umożliwia uzyskanie informacji o nieruchomościach

¹² Opcjonalnie 99,72 % (plan: 64.489,85 zł, faktyczne wpływy: 64.309,91 zł)

¹³ Vide pkt. V niniejszego protokołu

pozostających w zasobie, jak również o nieruchomościach rozdysponowanych do odpłatnego użytkowania.

4. Kontrolowana jednostka nie prowadzi odrębnej ewidencji nieruchomości, dla których podjąć należy działania prowadzące do uregulowania stanu prawnego. Okazane zestawienia w tym zakresie w konfrontacji z *Rocznym sprawozdaniem, Informacją o nieruchomościach 2013* i *Informacją o nieruchomościach 2014* wykazują istotne rozbieżności, co do liczby tego rodzaju nieruchomości. Z dokumentów zgromadzonych na potrzeby niniejszej kontroli nie jest możliwe jednoznaczne wskazanie dla ilu nieruchomości (działek) należy podjąć działania zmierzające do pozyskaniu dokumentu potwierdzającego własność Skarbu Państwa i dla ilu nieruchomości prawa przysługujące Skarbowi Państwa należy ujawnić w księgach wieczystych.
5. Uwzględniając dane pozyskane w toku kontroli stwierdzono, iż w księgach wieczystych ujawniono 9 działek o powierzchni łącznej 33,2942 ha, z liczby 354 działek o powierzchni łącznej 98,4198 ha. Z uwagi na brak możliwości jednoznacznego ustalenia liczby działek, dla których należy podjąć działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego nie jest możliwa ocena realizacji tego procesu.
6. Kontrolowana jednostka dokonała aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do ok. 11,3%¹⁴ powierzchni nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym i w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe aktualizacja ta przyniosła znaczący wzrost dochodów (o ok. 56,6%)¹⁵.
7. W kontrolowanym okresie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu dla 18 działek o powierzchni łącznej 33,1994 ha, co stanowi 18,7 %¹⁶ powierzchni nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie, i w zestawieniu z poniesionymi na ten cel kosztami aktualizacja ta przyniosła znaczący wzrost dochodów (o ok. 33,8%)¹⁷.
8. Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na 2014r. obejmuje swym zakresem zagadnienia, o których mowa w art. 23 ust. 1d *UGN*. Jednakże w części dotyczącej prognozy udostępniania nieruchomości z zasobu w formie dzierżawy

¹⁴ 77,092 ha spośród 679,6137 ha

¹⁵ Wzrost z kwoty 1.316.606,55 zł do kwoty 2.061.552,77 zł

¹⁶ 33,1994 ha spośród 177,7329 ha

¹⁷ Wzrost z kwoty 64.489,95 zł o kwotę 23.770,24 zł

oraz zbycia nieruchomości z zasobu a w związku z tym także prognozy wydatków z tym związanych, stwierdzić należy, iż plan ten nie został zrealizowany.

9. Prognoza wpływów spowodowanych aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu została niedoszacowana.
10. Plan, o którym mowa w pkt. 8, w części dotyczącej wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego spowodowanych aktualizacją tych opłat, został skonstruowany w sposób niepozwalający na jego ocenę.
11. W sposób prawidłowy, a w szczególności zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, dokonywane były zbycia i nabycia nieruchomości do / z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Analizując wykonanie zadań Prezydenta Miasta Kielce 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 nieprawidłowościami.**

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Aktualizowanie na bieżąco prowadzonej elektronicznie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności odnotowywanie w niej wszelkich zmian dotyczących rozdysponowania nieruchomości.
2. Podjęcie działań mających na celu precyzyjne ustalenie liczby nieruchomości (działek) w stosunku, do których należy uregulować stan prawny (w tym pozyskać dokumenty potwierdzające prawa przysługujące Skarbowi Państwa oraz ujawnić te prawa w księgach wieczystych).
3. Rzetelną i szczegółową analizę planowanych dochodów i wydatków z tytułu odpłatnego udostępnienia nieruchomości z zasobu, w szczególności w przypadku dzierżawy oraz trwałego zarządu, a także związanych ze zbyciem nieruchomości z zasobu, tak aby plany w tym zakresie były możliwe do zrealizowania.
4. W trakcie sporządzania kolejnych planów wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa proszę o uwzględnienie informacji, o których mowa w pkt 3 oraz o takie ich skonstruowanie, aby możliwa była ich ocena w zakresie wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego, spowodowanych aktualizacją tych opłat.

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 Wrona

Justyna Sadkowska

Z up. WOJEWODY

mgr Halina Michałowska-Wroblewska
DYREKTOR WYDZIAŁU
INFRASTRUKTURY I NIEZBIĘCZNOŚCI

Wojewoda Świętokrzyski

