

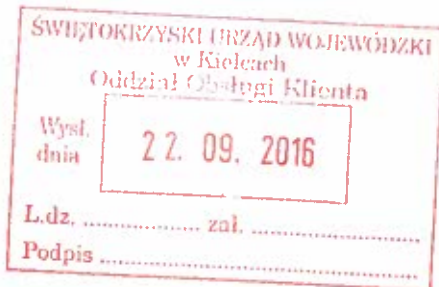


WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

9/e

Kielce, 2016-09-22

Znak: SPN.I.7582.2.2016



**PAN
JERZY KOLARZ
STAROSTA BUSKI**

Wystąpienie pokontrolne

W dniach **21 i 25 lipca 2016 r.** pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Busku-Zdroju (Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), 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: Artur Lamczyk – starszy inspektor wojewódzki oraz Marcin Wójcik – inspektor wojewódzki, na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 22.06.2016 r. nr 547/2016 i nr 548/2016, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem **9**.

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

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Busku-Zdroju, ul. Mickiewicza 15 (Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), 28-100 Busko-Zdrój.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą a także w dniach przeprowadzania kontroli był Starosta Buski – **Pan Jerzy Kolarz**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Buskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Buskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału **Pana Henryka Krzyżańskiego**.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały następujące osoby:

- **Pani Barbara Jasonek – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami,**
- **Pan Sławomir Sadowski – inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.**

W toku czynności przedkontrolnych ustalono, iż poprzednia kontrola w tym zakresie prowadzona była w 2013 roku i obejmowała swym zakresem okres od 01.01.2012r. do 31.12.2012r. Ustalenia z kontroli zawarte zostały w Wystąpieniu pokontrolnym z dnia 25.11.2013 r., w którym w szczególności zobowiązano Starostę do podjęcia następujących czynności:

- przypisanie wszystkich możliwych danych (w szczególności dotyczących ksiąg wieczystych) dla nieruchomości objętych programem Mienie oraz weryfikację rozbieżności w liczbie nieruchomości wg katastru nieruchomości i wg ksiąg wieczystych, co pozwoli na uzyskanie kompletnej informacji na temat ich obecnego zagospodarowania,
- zweryfikowanie poprawności prowadzonego Rejestru nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym, a w przyszłości o bieżące wprowadzanie do posiadanych rejestrów informacji o nieruchomościach Skarbu Państwa, a w szczególności o nieruchomości we właściwych rejestrach,
- sukcesywne i zgodne z planem aktualizowanie opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego,
- sporządzenie kolejnego planu wykorzystania zasobu w sposób spełniający wymogi uregulowań zawartych w treści art. 23 ust. 1d ugn.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

I.

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

II.

Ewidencja gruntów i budynków w kontrolowanej jednostce prowadzona jest w oparciu o program komputerowy „MIENIE”. Program ten umożliwia pozyskiwanie danych dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na terenie powiatu buskiego. 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 „MIENIA” oraz sporządzanie raportów i zestawień.

W toku kontroli stwierdzono, iż w/w program pozwala wygenerować m.in. następujące dane dotyczące konkretnej nieruchomości: powierzchnia, oznaczenie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, data ostatniej wyceny, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także kto obecnie gospodaruje daną nieruchomością i oznaczenie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości oraz informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach zarówno sądowych jak i administracyjnych. Omawiane programy pozwalają jedynie na wykazanie danych ewidencyjnych na bieżący dzień, bez możliwości korzystania z danych archiwalnych za okresy poprzednie: nr jednostki ewidencyjnej, nr obrębu, nr działki, identyfikator działki, powierzchnia, nr jednostki rejestrowej, podstawa prawna (nr księgi wieczystej), oznaczenie położenia, użytki gruntowe, forma władania, udział.

Kontrolą objęto losowo wybrane 5 działek zaewidencjonowanych w programie „MIENIE”, oddanych w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste i ustalono, iż w w/w programie zawarte są wszystkie dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.) – zwanej dalej ugn.

Powyższe pozwoliło kontrolującym na pozyskanie kompleksowej informacji na temat ich obecnego sposobu zagospodarowania.

Ponadto ustalono, iż dane zawarte w programie komputerowym „MIENIE”, są sukcesywnie aktualizowane.

III.

Wszelkich ustaleń w toku kontroli dokonano na podstawie danych zawartych w programie komputerowym MIENIE, danych zawartych w zestawieniach wygenerowanych na potrzeby kontroli oraz w oparciu o okazaną do kontroli dokumentację dotyczącą nieruchomości Skarbu Państwa.

W toku kontroli wykorzystano również:

- Roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1a ugn, przekazane do Wojewody Świętokrzyskiego za pośrednictwem ePUAP, dotyczące 2015r.,

IV.

W toku kontroli ustalono, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Buski na datę 31.12.2015 r. znajdowało się 1596 działek nierozdysponowanych o łącznej powierzchni 632,3325 ha.

Z udostępnionego do kontroli wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd ustalono, że na dzień 31.12.2015 r. w trwałym zarządzie znajdowało się 78 działek o łącznej pow. 186,1492 ha.

Spośród w/w działek w odpłatnym trwałym zarządzie znajdowało się 19 działek o łącznej pow. 20,3482 ha, opłata roczna z tego tytułu wynosiła 43.589,48 zł.

Natomiast 59 działek o łącznej pow. 165,8010 ha znajdowało się w nieodpłatnym trwałym zarządzie.

[Dowód: akta kontroli str. 27-29]

W toku kontroli ustalono, co następuje:

Starosta Buski decyzją z dnia 14.12.2015 r. znak: GKN.6844.1.7.2015 orzekł o wygaszeniu prawa trwałego zarządu nabytego z mocy prawa przez Dyрекcję Okręgową Dróg Publicznych w Kielcach do nieruchomości położonej w obrębie Wełecz, gm. Busko-Zdrój, oznaczonej numerami działek: 530/2, 531/2, 531/3, 532/2 i 533/2 o łącznej pow. 1,0200 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 154-155]

Decyzją z dnia 17.03.2015 r. znak: GKN.6844.1.1.2015 Starosta Buski orzekł o wygaszeniu prawa trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie do nieruchomości położonej w Nowym Korczynie, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek 1550/4 i 1550/5 o łącznej pow. 0,3222 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 150]

Starosta Buski decyzją z dnia 08.04.2015 r. znak: GKN.6844.1.3.2015 orzekł przekazać na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach w nieodpłatny trwałe zarząd na czas nieoznaczony nieruchomość gruntową stanowiącą własność Skarbu Państwa, położoną w Busku-Zdroju, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 45/2 o pow. 0,1846 ha, zajęta pod część pasa drogi publicznej – krajowej Nr 73 p/n „Warszawa Wiśniówka –Kielce-Morawica-Busko-Zdrój-Szczucin-Dabrowa Tarnowska-Lisia Góra-Tarnów”.

[Dowód: akta kontroli str. 151]

Ostateczną decyzją z dnia 06.08.2015 r. znak: GKN.6844.1.4.2015 Starosta Buski wygasił z mocy prawa z dniem 31.03.2015 r. prawo trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Urzędu Skarbowego w Busku-Zdroju do nieruchomości położonej w Busku-Zdroju przy ul. 12-go Stycznia

17, oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek 251 i 269 o łącznej pow. 0,1572 ha. Nadmienić należy, że tą samą decyzją Starosta Buski stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 01.04.2015 r. przez Izbę Skarbową w Kielcach prawa trwałego zarządu do opisanej powyżej nieruchomości. Nabycie prawa trwałego zarządu przedmiotowej nieruchomości nastąpiło na czas nieoznaczony na potrzeby statutowe Izby Skarbowej w Kielcach - siedzibę Urzędu Skarbowego w Busku-Zdroju. Nadto decyzją z dnia 06.08.2015 r. Starosta Buski ustalił opłatę roczną w wysokości 846,47 zł, z tytułu trwałego zarządu przy uwzględnieniu stawki procentowej 0,3% ustalonej od kwoty 282.158,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 152-153]

V.

W kontrolowanym okresie Starosta Buski nie nabył do zasobu Skarbu Państwa żadnej nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 177]

Ustalono, że w 2015 r. Starosta Buski dokonał następujących czynności związanych ze zbyciem nieruchomości Skarbu Państwa:

1. Umową sprzedaży z dnia 09.11.2015 r. Rep. A Nr 3557/2015 została zbyta nieruchomość położona w Busku-Zdroju o pow. 0,1735 ha, składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: 121/1, 121/2, 121/3 i 121/4, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1B/00053380/0, w której w dacie sporządzania aktu notarialnego jako właściciel wpisany był Skarb Państwa - Starosta Buski, jako organ reprezentujący Skarb Państwa. Opisana powyżej nieruchomość została zbyta na rzecz nabywcy za kwotę 2.507,00 zł. Starosta Buski otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 46/2015 z dnia 29.04.2015 r. Z ustaleń poczynionych przez kontrolerów wynika, że w ramach sprzedaży została zastosowana bonifikata w wysokości 99 %.

[Dowód: akta kontroli str.104-106]

2. Umową sprzedaży z dnia 20.11.2015 r. Rep. A Nr 3390/2015 została zbyta nieruchomość położona w Busku-Zdroju, oznaczona w ewidencji jako działka nr 97/2 o pow. 0,1200 ha, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1B/00002972/5, w której jako właściciel w dacie sporządzania aktu notarialnego wpisany był Skarb Państwa - Starosta Buski, jako organ reprezentujący Skarb Państwa. Opisana powyżej nieruchomość została zbyta na rzecz nabywcy za kwotę 123.658,05 zł. Starosta Buski otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody

Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 93/2014 z dnia 07.11.2014 r. Zgoda na zbycie przedmiotowej nieruchomości została na wniosek Starosty Buskiego przedłużona zarządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 54/2015 z dnia 11.06.2015r.

[Dowód: akta kontroli str.107-110]

3. Umową sprzedaży z dnia 20.11.2015 r. Rep. A Nr 3397/2015 została zbyta nieruchomość położona w Busku-Zdroju, oznaczona w ewidencji jako działka nr 97/3 o pow. 0,0980 ha, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1B/00002972/5, w której jako właściciel w dacie sporządzania aktu notarialnego wpisany był Skarb Państwa - Starosta Buski, jako organ reprezentujący Skarb Państwa. Opisana powyżej nieruchomość została zbyta na rzecz nabywcy za kwotę 100.958,40 zł. Starosta Buski otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 93/2014 z dnia 07.11.2014 r. Zgoda na zbycie przedmiotowej nieruchomości została na wniosek Starosty Buskiego przedłużona zarządzeniem Wojewody Świętokrzyskiego Nr 54/2015 z dnia 11.06.2015r.

[Dowód: akta kontroli str.100-103]

VI.

W kontrolowanej jednostce nie ma nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w najem i użytkowanie. Z wyjaśnień udzielonych podczas kontroli przez pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że w 2015 roku żadna nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie była przedmiotem darowizny.

[Dowód: akta kontroli str. 177, 178]

W czasie kontroli ustalono, że umową z dnia 10.03.2011 r. została oddana w dzierżawę przez Starostę Buskiego reprezentującego Skarb Państwa nieruchomość położona w Busku-Zdroju przy ul. 1-go Maja, oznaczona w ewidencji jako działka nr 409/4 o pow. 0,0148 ha, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1B/00002648/5. Z treści umowy wynika również, że umowa została zawarta na okres 8 lat tj. od dnia 10.03.2011 r. do dnia 10.03.2019 r. Czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości 615,00 zł miesięcznie. Zgodę na oddanie przedmiotowej nieruchomości w dzierżawę w trybie bezprzetargowym udzielił Wojewoda Świętokrzyski zarządzeniem z dnia 08.03.2011 r. nr 20/2011.

[Dowód: akta kontroli str. 114-116]

W toku kontroli ustalono, że decyzją Burmistrza Miasta i Gminy Busko-Zdrój z dnia 08.08.2012r. znak: GNMW.6831.41.2012 został zatwierdzony podział działki nr 409/4 o pow. 0,0148 ha, z której wydzielone zostały działki nr 409/10 o pow. 0,0122 ha i nr 409/11 o pow. 0,0026 ha.

Decyzją z dnia 17.06.2014 r. znak: GNW.6831.42.2014 Burmistrz Miasta i Gminy Busko-Zdrój zatwierdził m.in. podział działki nr 409/10 o pow. 0,0122 ha, z której wydzielone zostały działki oznaczone numerami 409/17 o pow. 0,0107 ha i nr 409/18 o pow. 0,0015 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 117-124]

Umową użyczenia zawartą w dniu 27.03.2014 r. Starosta Buski oddał w bezpłatne użyczenie nieruchomości położoną w Busku-Zdroju, przy ul. Widuchowskiej, oznaczaną w ewidencji gruntów jako działka nr 32/1 o pow. 0,5350 ha, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1B/00043250/7. Z treści umowy wynika, że została ona zawarta na czas oznaczony tj. od dnia 01.04.2014 r. do dnia 31.03.2017 r.

[Dowód: akta kontroli str. 113]

VII.

Z wykazu sporządzonego w oparciu o dane zawarte programie MIENIE i udostępnionego podczas kontroli wynika, że na dzień 31.12.2015 r. w odpłatnym użytkowaniu wieczystym znajdowało się 271 działek o łącznej pow. 588,6992 ha. Natomiast w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym znajdowało się 209 działek o łącznej pow. 114,3309 ha. Wszystkie działki oddane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste zostały rozdysponowane na rzecz Polskich Kolei Państwowych Energetyka S.A. w Warszawie.

[Dowód: akta kontroli str. 45-60 i 17-20]

Do ewidencjonowania działek oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste służy program komputerowy, który umożliwia kompleksowe pozyskiwanie informacji na ich temat. W szczególności można uzyskać informacje dotyczące: wartości danej działki, położenia, podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, powierzchni działki, wysokości opłaty i stawki procentowej.

Z wyjaśnień udzielonych przez pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że w 2015 r. Starosta Buski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

[Dowód: akta kontroli str. 176]

W 2015 roku dokonano 2 przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych. Powyższe nastąpiło decyzjami Starosty Buskiego:

- z dnia 02.01.2015 r. znak: GKN.6825.2.2014 – nieruchomość Skarbu Państwa położna w Dobrowie, gm. Tuczępy, oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek: 121/30, 121/32, 121/42, 121/43, 121/46, 121/47, 121/68, 121/87 i 121/89 o łącznej pow. 19,9247 ha, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju prowadzi księgi wieczyste KW KI1B/00062536/5, KI1B/00068774/7 i KI1B/00062537/2, opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 164.800,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 143-149]

- z dnia 05.11.2014 r. znak GKN.6825.8.2014 sprostowanej postanowieniem Starosty Buskiego z dnia 28.05.2015 r. znak j/w – nieruchomości Skarbu Państwa położone w Busku Zdroju i w Słupi, gm. Busko Zdrój, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr 88/1, 89, 271 i 154 o łącznej pow. 2,6163 ha, dla których Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju prowadzi księgi wieczyste KW KI1B/00004914/5, KI1B/00006725/7 i KI1B/00037434/6; opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 1.160.600,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 125-139]

VIII.

W toku kontroli ustalono, że liczba 1257 działek o nieuregulowanym stanie prawnym wymieniona w sprawozdaniu rocznym za 2015 r. określona została w oparciu o analizę danych zawartych w programie MIENIE. Pracownik kontrolowanej jednostki wyjaśnił, że w wyniku przeprowadzonej analizy sukcesywnie uzyskiwana jest informacja o liczbie działek, w stosunku do których należy podejmować działania zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego. W rezultacie dokonywanych działań w 2015 r. kontrolowana jednostka uregulowała stan prawny 367 działek o łącznej pow. 319,5737 ha. Nadmienić należy, że z oświadczenia pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że wszystkie wnioski z jakimi wystąpił Starosta Buski do sądu wieczystoksięgowego zostały pozytywnie rozpatrzone, a zmiany w kwestiach właścicielskich zostały wprowadzone w księgach wieczystych.

[Dowód: akta kontroli str. 181, 156-175]

IX.

W toku kontroli ustalono, że w 2015 r. Starosta Buski nie dokonał, żadnej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Z udzielonych wyjaśnień wynika, że Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Busku-Zdroju corocznie przeprowadza analizę zasadności podejmowanych decyzji o aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd i użytkowanie wieczyste. Pracownik kontrolowanej jednostki wyjaśnił, że nie dostrzeżono w 2015 r. konieczności aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. W jego ocenie koszty związane z wykonaniem operatów szacunkowych znacznie przewyższają dochód wynikający ze wzrostu opłat z tytułu trwałego zarządu. Wskazać należy, że w trwałym zarządzie znajdują się działki oddane w trwały zarząd, których ostatnie aktualizacje były przeprowadzone na przestrzeni lat 1998-2011 (wg. okazanego rejestru jest to 16 działki). Zgodnie z art. 87 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie (...).Wg

kontrolerów Starosta Buski winien rozważyć w szczególności możliwość przeprowadzenia aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, których aktualizacje zostały przeprowadzone w latach 1998-2009.

Z okazanej do kontroli dokumentacji wynika, że w 2015 roku Starosta Buski przeprowadził aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego, którą objętych zostało 30 działek o łącznej pow. 16.3023 ha. Koszty sporządzenia operatów szacunkowych wynosiły 7.257,00 zł. Natomiast wzrost dochodów spowodowany aktualizacją będzie wynosił w 2016 r. - 36.594,56, w 2017 r. - 57.378,58 zł, zaś w 2018 r. - 78.162,59 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 68-89]

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

➤ Wskaźnik nr 2

$$W_2 = \frac{n_2}{k_2} = \frac{36594,56}{7257,00} = 5,04 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

n_2 – wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w 2016 r.

k_2 – kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2015

przy czym:

$W_2 \geq 2$ – ocena pozytywna

$W_2 < 2$ – ocena negatywna

- Wskaźnik nr 1 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu z powodu braku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, dokonanych w 2015r.
- Wskaźnik nr 3 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu z powodu braku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, dokonanych w 2015r.

W celu skontrolowania działań Starosty Buskiego podejmowanych w procesie wypowiedzenia opłat wyselekcjonowano 4 sprawy prowadzone pod znakami: GKN.6843.10.2015, GKN.6843.12.2015, GKN.6843.9.2015, GKN.6843.11.2015.

[Dowód: akta kontroli str. 80-89]

Ustalono, że po otrzymaniu operatów szacunkowych sporządzonych, dla celów określenia aktualnej wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej dla potrzeb aktualizacji

opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, Starosta Buski kierował do użytkowników wieczystych pisma dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i propozycji ustalenia nowej opłaty.

Z poddanych kontroli akt wynika, że pisma w tej sprawie były kierowane do zainteresowanych podmiotów w dniu 11.12.2015 r.

[Dowód: akta kontroli str. 81, 83, 87 i 89]

Ustalono, że w przypadku skontrolowanych spraw, z uwagi na brak wniesionych odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, nowe stawki opłat zaproponowane przez Starostę Buskiego zaczęły obowiązywać od dnia 01.01.2016 r.

Jednocześnie wskazać należy, że nowa stawka opłaty miała zostać uregulowana zgodnie z treścią w/w pism przez zobowiązany podmiot do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok.

X.

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 lata 2013-2015 przyjęty do realizacji zarządzeniem Starosty Buskiego nr 31/2013 z dnia 27.05.2013 r.

[Dowód: akta kontroli str. 61-67]

Plan ten został podzielony na 5 działów zawierających informacje dotyczące m.in. stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prognoz związanych z wykorzystaniem nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa oraz programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Wyjaśnić należy, że zakres działań jakie zaplanował Starosta Buski został przedstawiony w dziale III planu. Znajdują się w nim wytyczne dotyczące prognozy udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Dodatkowo umieszczone zostały m.in. informacje w kwestii wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu, a także informacja na temat prognozy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

[Dowód: akta kontroli str. 62-64]

Analizując plan stwierdzić należy, że zawarte w nim informacje w kwestiach związanych z prognozami dotyczącymi wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa są nieprecyzyjne i ogólnikowe. Brak w nim w szczególności jednoznacznego wskazania jakie nieruchomości Starosta Buski zamierza z zasobu rozdysonować lub do zasobu nabyć. Jednocześnie zauważyć należy, że

prognozy dotyczące aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa - jak wynika z ustaleń poczynionych przez kontrolerów - zostały wypełnione przez Starostę Buskiego. Fakt ten potwierdza ilość aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. W latach 2013-2015 Starosta Buski - jak ustalono w oparciu o okazany wykaz pn. „Nieruchomości Skarbu Państwa w trwałym zarządzie odpłatnym” (na dzień 31.12.2015 r.) - objął aktualizacją trzy działki oznaczone numerami 127, 237/1 i 237/2 (stosowne czynności w tym zakresie zostały podjęte przez Starostę Buskiego w 2014 r.), co stanowi 10% wszystkich działek oddanych w odpłatny trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa.

W wyniku kontroli stwierdzono:

1. Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę, będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego zawartych w Protokole kontroli z dn. 25.11.2013 r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Busku-Zdroju) przyniosły efekty. Ewidencja nieruchomości pozostających w zasobie pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji o tych nieruchomościach.
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 są aktualizowane na bieżąco.
3. Ewidencja nieruchomości, o której mowa powyżej, zawiera elementy wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c ugn i umożliwia uzyskanie informacji o nieruchomościach 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. Ustalenie liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym następuje poprzez analizę dostępnych informacji zawartych w bazach danych prowadzonych w formie elektronicznej.
5. W sposób prawidłowy i wyczerpujący sporządzona została stosowna dokumentacja składana do sądów rejonowych, stanowiąca podstawę do ujawnienia praw Skarbu Państwa przysługujących do nieruchomości. Działania Starosty Buskiego w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, wynikające z obowiązku nałożonego przepisem art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn, uznać należy za prawidłowe.
6. Przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2015, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ugn, zawiera błędy. Nieprawidłowo podana została liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste. W sprawozdaniu podano liczbę 481 (liczba ta uwzględnia łącznie dane dotyczące liczby działek oddanych w użytkowanie wieczyste odpłatne i nieodpłatne), natomiast

z ustaleń poczynionych przez kontrolerów wynika, że liczba ta wynosi 480. Ponadto dochód z tytułu opłat za trwałe zarząd nieruchomościami Skarbu Państwa winien wynosić w 2015 r. - 32.692,11 zł, a nie jak podano w sprawozdaniu rocznym za 2015 r. - 31.795,81 zł.

7. Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z przepisami szczególnymi regulującymi te kwestie.
8. Brak jest nieruchomości oddanych w najem i użytkowanie.
9. W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe przyniosła znaczący wzrost dochodów. Wskazać należy, że w ocenie zespołu kontrolującego uzasadnionym byłoby zaktualizowanie w najbliższym czasie przez Starostę Buskiego działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, których ostatnie aktualizacje przeprowadzono w latach 1995-2011. W szczególności winna zostać rozważona przez Starostę Buskiego możliwość przeprowadzenia aktualizacji działek oznaczonych numerami: 1326/2 (data ostatniej aktualizacji 12-12-1995 r.), 8/3 (data ostatniej aktualizacji 17-10-1997 r.), 149/14 i 149/3 (data ostatniej aktualizacji 26-10-1999 r.), 126/4 (data ostatniej aktualizacji 19-12-1996r.), 446, 416, 363, 198, 792/1, 256/6, 2/2, 42/1, 42/3, 42/4, 515/10, 515/11, 515/7 i 515/9 (ostatnie aktualizacje przeprowadzone w latach 2000-2003).
10. Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2013 - 2015 obejmuje swym zakresem zagadnienia, o których mowa w art. 23 ust. 1d ugn. Jednakże w części dotyczącej udostępniania nieruchomości z zasobu i nabywania do zasobu a także prognozy wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu nie zawiera żadnych konkretnych danych. Zrealizowane zostały natomiast założenia dotyczące ilości aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Analizując wykonanie zadań Starosty Buskiego 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.**

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. 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 informacje dotyczące udostępniania nieruchomości z zasobu i nabywania do zasobu zawierały konkretne dane;

2. Podjęcie działań zmierzających do jednoznacznego ustalenia liczby nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i dalszą sukcesywną regulację stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa;
3. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Buski zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny;
4. Podjęcie działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, a w przypadku odstąpienia od tej aktualizacji – o rzetelne udokumentowanie powodów odstąpienia. W szczególności kontrolowana jednostka winna rozważyć możliwość zaktualizowania w najbliższym czasie działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, których ostanie aktualizacje przeprowadzono w latach 1995-2011. Powyższe dotyczy działek oznaczonych numerami: 1326/2 (data ostatniej aktualizacji 12-12-1995 r.), 8/3 (data ostatniej aktualizacji 17-10-1997 r.), 149/14 i 149/3 (data ostatniej aktualizacji 26-10-1999 r.), 126/4 (data ostatniej aktualizacji 19-12-1996r.), 446, 416, 363, 198, 792/1, 256/6, 2/2, 42/1, 42/3, 42/4, 515/10, 515/11, 515/7 i 515/9 (ostatnie aktualizacje przeprowadzone w latach 2000-2003).

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:

Antoni Samytk

Marian Wojcik

KIEROWNIK ODDZIAŁU
Gospodarki Nieruchomościami

Justyna Sadkowska

Z up. WOJEWODY
mgr inż. Robert Wzorek
DYREKTOR WYDZIAŁU
SKARBU PAŃSTWA I NIERUCHOMOŚCI

.....
Wojewoda Świętokrzyski

