



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

ŚWIĘTOKRZYSKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w Kielcach
Oddział Obsługi Klienta

Wysł.
dnia 24. 01. 2017

L.dz. zał.
Podpis

Kielce, 2017-01-24

a/a

Znak: SPN.I.431.4.2016

PAN
ZBIGNIEW DUDA
STAROSTA OSTROWIECKI

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

W dniach **5 i 7 grudnia 2016 r.** pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Ostrowcu-Świętokrzyskim (Wydział Gospodarki Nieruchomościami), w zakresie prawidłowości 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 28.11.2016 r. nr 1074/2016 i nr 1075/2016, 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 **7**.

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

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Iłżecka 37 (Wydział Gospodarki Nieruchomościami), 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą, a także w dniach przeprowadzania kontroli był Starosta Ostrowiecki – **Pan Zbigniew Duda**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Ostrowieckiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Ostrowieckiego w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. Sprawy objęte

kontrolą prowadzone są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału **Pana Andrzeja Potorskiego**.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały następujące osoby:

- **Pani Izabela Zemsta – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa,**
- **Pani Katarzyna Falecka – inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa.**

W toku czynności przedkontrolnych ustalono, iż poprzednia kontrola w tym zakresie prowadzona była w dniach 8 i 12 grudnia 2011 roku i obejmowała swym zakresem okres od dnia 01.01.2010r. do dnia 30.09.2011r. W ramach poczynionych wówczas ustaleń nie stwierdzono uchybień, które wymagałyby wystosowania do kontrolowanej jednostki zaleceń pokontrolnych.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

I.

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

II.

Wszystkie rejestry i wykazy dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa prowadzone są w kontrolowanej jednostce w formie elektronicznej. Wyjaśnić należy, że niektóre spośród w/w rejestrów i wykazów zostały na potrzeby kontroli wydrukowane i włączone do akt kontroli.

W okazanego do kontroli dokumentu zatytułowanego „Zestawienie zasobu nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa – stan na dzień 31.12.2015 r.” wynika, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Ostrowiecki na datę 31.12.2015 r. znajdowały się 34 działki o łącznej powierzchni 20,4231 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 34-38]

W związku z wątpliwościami dotyczącymi liczby działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd Starosta Ostrowiecki przy piśmie z dnia 14.12.2016 r. znak: GN.I.680.1.65.2016 stanowiącym odpowiedź na pismo zespołu kontrolerów z dnia 07.12.2016 r. znak: SPN.I.431.4.2016 przedłożył rejestr działek Skarbu Państwa oddanych w odpłatny trwały zarząd z uwzględnieniem danych na dzień 01.01.2015 r. i na dzień 31.12.2015 r.

[Dowód: akta kontroli str. 318-321]

Posiłkując się danymi zawartymi w rejestrze sporządzonym na dzień 31.12.2015 r., ustalono, że w trwałym zarządzie znajdowało się 31 działek o łącznej pow. 5,7283 ha, przy czym 26 działek o łącznej pow. 3,4761 ha, znajduje się w odpłatnym trwałym zarządzie. Działki oznaczone numerami: 8/2 i 8/5 (położone w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Długiej 10), 49/2 i 50 (położone w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Iłżeckiej 47), 48/9 (położona w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Iłżeckiej 47) o łącznej pow. 2,2522 ha oddane zostały w nieodpłatny trwały zarząd na rzecz

Zakładu Poprawczego w Ostrowcu Świętokrzyskim i Państwowej Szkoły Muzycznej I Stopnia w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Wskazać należy, że z rejestru można uzyskać informację m.in. o położeniu danej nieruchomości, jej powierzchni, nazwie trwałego zarządcy, liczbie działek i czy dana nieruchomość została oddana w odpłatny czy też nieodpłatny trwały zarząd.

Na podstawie okazanego podczas kontroli dokumentu zatytułowanego „Opłaty z tytułu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, stan na dzień 31.12.2015 r.” ustalono, że w trwałym zarządzie pozostawały nieruchomości Skarbu Państwa oddane m.in. na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Łącznie na rzecz w/w podmiotów zostało oddanych 41 działek o łącznej powierzchni 6,1923 ha. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie z tytułu oddania na jego rzecz w trwały zarząd 10 działek ponosił w 2015 roku opłatę w wysokości 76,61 zł. Działki pozostające na dzień 31.12.2015 r. w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad zostały oddane w nieodpłatny trwały zarząd.

[Dowód: akta kontroli str. 79-80]

Opłata roczna z tytułu odpłatnego rozdysonowania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd wyniosła 5.940,30 zł.

Ponadto ustalono, że decyzją z dnia 27.03.2015r. znak: GN.I.6844.1.1.2014 Starosta Ostrowiecki ustalił, na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach opłatę roczną w wysokości 90,40 zł z tytułu nabycia z mocy prawa trwałego zarządu do nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Kunowie, oznaczonej zgodnie z ewidencją gruntów jako działka nr 1897/4 o pow. 0,2009 ha. Wysokość opłaty rocznej stanowi 0,1 % ceny nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 30.01.2015 r.

Wskazana powyżej decyzja Starosty Ostrowieckiego z dnia 27.03.2015 r. stała się ostateczna w dniu 25.04.2015 r.

[Dowód: akta kontroli str. 31-32]

III.

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

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

1. Umową sprzedaży z dnia 16.09.2015 r. Rep. A Nr 3201/2015 zostało zbyte przysługujące Skarbowi Państwa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr 23 położonego w budynku wielomieszkaniowym w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Jana Kochanowskiego nr 4 o łącznej powierzchni użytkowej 25,15 m², dla którego Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr KI10/00034487/4. Opisany powyżej lokal został zbyty na rzecz nabywcy za kwotę

42.799,00zł. Wskazać należy, że Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach pismem z dnia 22.07.2014 r. znak: IN.VIII.7528.39.2014 poinformował Starostę Ostrowieckiego, że brak jest podstaw prawnych do wydania zarządzenia wyrażającego zgodę na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do w/w lokalu mieszkalnego. Nadmienić należy, że koszty operatu szacunkowego sporządzonego dla celu określenia wartości rynkowej przedmiotu sprzedaży wynosiły 369,00 zł i zostały uregulowane w 2015 roku.

[Dowód: akta kontroli str. 48-55]

W związku z nieuwzględnieniem przez Starostę Ostrowieckiego w sprawozdaniu rocznym za rok 2015 w rubryce dotyczącej nieruchomości zbytych w 2015 r. z zasobu Skarbu Państwa powierzchni lokalu sprzedanego w/w aktem notarialnym z dnia 16.09.2015 r., pismem z dnia 07.12.2016 r. wystosowane zostało przez zespół kontrolerów zapytanie w tej sprawie.

Starosta Ostrowiecki wyjaśnił w piśmie z dnia 14.12.2016 r. znak: GN.I.680.1.65.2016, że cyt.: „...W sprawozdaniu za 2015 r., przekazany pismem z dnia 29.04.2016 r., znak: GN.I.0643.1.5.2016, tj. w części opisowej pn. „Roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2015 r.”, w pkt 8) ppk a) tieret drugie „nieruchomości zbyte” podano informację o sprzedaży ww. spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Wg informacji Wojewody Świętokrzyskiego zawartej w piśmie z dnia 22.07.2014r. (IN.VIII.7528.39.2014) wyjaśniono, że ww. lokal nie stanowi nieruchomości lokalowej. Wobec powyższego nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Wyjaśnia się, że w załączniku do ww. sprawozdania, tj. w zestawieniu tabelarycznym pn. „Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostów w 2015 r.”, w rubryce dotyczącej nieruchomości zbywanych w 2015 r. z zasobu Skarbu Państwa, podano liczbę i powierzchnię nieruchomości, tj. działek zbytych z tego zasobu. Spółdzielcze prawo do lokalu nie obejmowało udziału w gruncie (działka nr 32/42), wobec czego nie uwzględniono tej sprzedaży w ogólnej powierzchni, podanej w zestawieniu tabelarycznym pn. „Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostów w 2015 r.”.

[Dowód: akta kontroli str. 320-321]

2. Umową sprzedaży sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 18.06.2015 r. Rep. A Nr 1929/2015, Starosta Ostrowiecki zbył na rzecz osoby fizycznej nieruchomość położoną w Dołach Biskupich, gm. Kunów, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 286/4 o pow. 1,3400 ha, objętą księgą wieczystą KW KI10/00038587/3. Opisana powyżej nieruchomość została zbyta na rzecz nabywcy za kwotę 15.663,00 zł. Starosta Ostrowiecki otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 41/2014 z dnia 28 maja 2014 r. Nadmienić należy, że koszty sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość m.in. w/w działki w wysokości 1.230,00 zł zostały poniesione przez kontrolowaną jednostkę w 2014 r.

[Dowód: akta kontroli str. 64-71 i 74]

3. Wojewoda Świętokrzyski ostateczną decyzją z dnia 24.07.2015 r. znak: IN.VIII.752.110.2014 stwierdził nieodpłatne nabycie z dniem 05.12.1990 r. przez sprawujące w tym dniu zarząd przedsiębiorstwo państwowe p.n. Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo prawo

użytkowania wieczystego na okres 99 lat, nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim, oznaczonej w ewidencji gruntów miasta Ostrowiec Świętokrzyski obręb 34, jako działka nr 29/19 o pow. 0,0515 ha. Ponadto organ stwierdził nabycie prawa własności zlokalizowanego na opisanej powyżej nieruchomości naniesienia budowlanego tj. fragmentu drogi dojazdowej.

[Dowód: akta kontroli str. 40-43]

IV.

Umową użyczenia zawartą w dniu 16.11.2015 znak: GN.I.6850.1.1.2015 Skarb Państwa oddał w bezpłatne użyczenie i w bezpłatne użytkowanie na rzecz Gminy Kunów nieruchomość gruntową zabudowaną, położoną w Nietulisku Dużym, gm. Kunów, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 686/5 o pow. 6,0600 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzi księgę wieczystą Nr KI10/00044170/2. Umowa powyższa została zawarta na okres 5 lat tj. do dnia 14 września 2020 roku. Nadmienić należy, że zgodę na oddanie opisanej powyżej nieruchomości w użyczenie na rzecz Gminy Kunów wyraził Wojewoda Świętokrzyski zarządzeniem nr 80/2015 z dnia 14 września 2015 r.

[Dowód: akta kontroli str. 18-20]

Z okazanej do kontroli dokumentacji wynika, że umową najmu z dnia 25.11.2013 r. Nr GN-I.6845.1.1.2013 Skarb Państwa wynajął na rzecz osoby fizycznej grunt o pow. 33 m², położony w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Polnej, stanowiący część działki nr 9/9, z przeznaczeniem pod tymczasowy pawilon handlowy.

Umowa została zawarta do dnia 31.10.2016 r. Wynajmujący został zobligowany postanowieniami umowy do uiszczania na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez Starostę Ostrowieckiego czynszu miesięcznego w wysokości 243,54 zł.

Jednakże ustalono, że opisana powyżej umowa z dnia 25.11.2013 r. została z dniem 31.05.2015 r. rozwiązana.

[Dowód: akta kontroli str. 16-17]

W kontrolowanej jednostce na dzień 31.12.2015 r. nie było nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w najem i dzierżawę. Żadna nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa nie była przedmiotem darowizny.

[Dowód: akta kontroli str. 315]

V.

Z okazanego podczas kontroli wykazu wynika, że na dzień 31.12.2015r. w odpłatnym użytkowaniu wieczystym znajdowało się 1214 działek o łącznej pow. 911,2523 ha. Dochody z tytułu użytkowania wieczystego wyniosły 2.232.124,39 zł.

Natomiast w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym na dzień 01.01.2015 r. znajdowało się 26 działek o łącznej pow. 78,3700 ha. Liczba ta w ciągu roku nie uległa zmianie. Działki oddane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste zostały rozdysponowane na rzecz Polskich Kolei Państwowych S.A. w Warszawie i Państwowego Instytutu Geologicznego.

[Dowód: akta kontroli str. 322-323]

Z prowadzonego w formie elektronicznej wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, można uzyskać informacje dotyczące m.in.: nazwy użytkownika wieczystego, położenia danej nieruchomości i jej powierzchni, wysokości opłaty rocznej i stawki procentowej oraz daty ostatniej aktualizacji.

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

W 2015 roku dokonano 5 przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych.

Powyższe nastąpiło decyzjami Starosty Ostrowieckiego:

- z dnia 28.04.2015 r. znak: GN-I.6825.1.109.2015 – nieruchomość Skarbu Państwa położona w Ostrowcu Świętokrzyskim, os. Ogrody 30, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 85 o pow. 0,1330 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr KI10/00028576/0, opłata z tytułu przekształcenia z uwagi na zastosowane bonifikaty wyniosła 4.617,07 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 286-289]

- z dnia 07.01.2015 r. znak: GN-I.6825.1.19.2013 – nieruchomość Skarbu Państwa położona w Dołach Biskupich, gm. Kunów, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki numer: 388/6, 389/1, 526, 527/1, 528/4, 583/1 o powierzchni łącznej 1,8100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzi księgę wieczystą KW Nr KI10/00045349/5, opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 11.030,05 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 269-271]

- z dnia 30.01.2015 r. znak: GN.I.6825.1.20.2014 – nieruchomość Skarbu Państwa położona w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Gulińskiego 9a, oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów jako działka nr 1/18 o pow. 0,4334 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr KI10/00044270/3, opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 35.452,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 222-223]

- z dnia 30.01.2015 r. znak: GN.I.6825.1.21.2014 – nieruchomość położona w Ostrowcu Świętokrzyskim przy Al. Solidarności, oznaczona zgodnie z ewidencją gruntów jako działki nr 16/26 i nr 16/28 o powierzchni łącznej 1,1316 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI10/00054706/2, opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 161.989,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 210-212]

- z dnia 23.12.2014 r. znak: GN-I.6825.1.46.2012 – nieruchomość w Ostrowcu Świętokrzyskim, os. Ogrody 30, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 69 i nr 71/6 o łącznej powierzchni 0,4276 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KI10/00031364/5, opłata z tytułu przekształcenia z uwagi na zastosowane bonifikaty wyniosła 21.573,68 zł. W/w decyzja Starosty Ostrowieckiego została

utrzymana w mocy decyzją Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25.02.2015 r. znak: IN.XI.7581.2.2015.

[Dowód: akta kontroli str. 234-242]

Podsumowując stwierdzić należy w oparciu o okazaną do kontroli dokumentację, że przekształceniami zostało objętych 12 działek o łącznej pow. 3,9356 ha. Opłata z tytułu przekształceń ustalona w/w decyzjami Starosty Ostrowieckiego wyniosła łącznie 234.661,80 zł.

Podczas kontroli ustalono, że Starosta Ostrowiecki decyzją z dnia 07.01.2015 r. znak: GN-I.6825.1.5.2014 orzekł o zmianie ostatecznej decyzji z dnia 14.11.2014 r., w ten sposób, że m.in. rozłożył opłatę w wysokości 22.711,00 zł, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Żabiej, oznaczonej zgodnie z ewidencją gruntów jako działka nr 76/10 o pow. 0,0631 ha, na 20 równych rat rocznych w wysokości 1.135,55 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 194-195]

Wskazać należy, że umowy w sprawie sporządzenia operatów szacunkowych wykorzystanych na potrzeby przeprowadzonych postępowań zostały w większości przez kontrolowaną jednostkę poniesione w 2014 r. Tylko w przypadku wyceny dotyczącej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 85 o pow. 0,1330 ha umowa na sporządzenie stosownego operatu szacunkowego została zawarta w dniu 24.02.2015 r. Nr GN.I.6825.1.109.2012 (Or.I.032.67.2015). Koszt wyceny został ustalony jak wynika z treści w/w umowy na kwotę 369,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 284]

VI.

W toku kontroli ustalono, że w 2015 r. Starosta Ostrowiecki przeprowadził aktualizację opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Aktualizacjami zostały objęte nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów numerami: 5/12, 27/2, 156, 244, 138/1, 138/2, 138/3, 8/2, 8/3, 19, 20/1 (położona w m. Ostrowiec Świętokrzyski, obr. 35), 1/5, 4/119 i 20/1 (położona w m. Ostrowiec Świętokrzyski, obr. 44). Łączna powierzchnia działek objętych aktualizacjami wynosi 4,6427 ha. W sprawach aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu Starosta Ostrowiecki wydał decyzje z dnia 07.12.2015 r. znak: GN.I.6844.1.8.2015, z dnia 08.12.2015 r. znak: GN.I.6844.1.7.2015, z dnia 08.12.2015 r. znak: GN.I.6844.1.9.2015, z dnia 29.12.2015 r. znak: GN.I.6844.1.11.2015 i z dnia 10.12.2015 r. znak: GN.I.6844.1.10.2015 r. Z uwagi na fakt, że od żadnej z wymienionych powyżej decyzji nie zostało wniesione odwołanie, nowe stawki opłat będą obowiązywały od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym w/w decyzje stały się ostateczne. Dotychczas obowiązujące opłaty z tytułu trwałego zarządu w wysokości 1.135,41 zł, w wyniku przeprowadzonych aktualizacji wzrosły o kwotę 1.645,37 zł. Ustalono w oparciu o umowę z dnia 16.11.2015 r. Nr GN.I.6844.1.6.2015, że koszty sporządzenia operatów szacunkowych wyniosły 8.500,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 99-131]

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

➤ Wskaźnik nr 3

$$\bullet \quad W_3 = \frac{n_3}{k_3} = 0,19 - \text{ocena negatywna}$$

n_3 – 1.645,37 zł - wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za trwały zarząd,

k_3 – 8.500,00 zł - kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w roku 2015,

przy czym:

$W_3 \geq 1$ – ocena pozytywna

$W_3 < 1$ – ocena negatywna

W 2015 roku Starosta Ostrowiecki podjął działania zmierzające do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Aktualizacjami zostały objęte działki oznaczone numerami: 434/2, 26/2, 29, 30/1. Informacja w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty została wystosowana przez kontrolowaną jednostkę pismami z dnia 20.01.2015 r. i z dnia 24.06.2015 r.

[Dowód: akta kontroli str. 148 i 156]

Ustalono, że od wypowiedzenia z dnia 24.06.2015 r. użytkownicy wieczystości złożyli odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach, które orzeczeniem z dnia 17.09.2015 r. znak: SKO.GN-70/2858/226/2015 stwierdziło, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 434/2 jest nieuzasadniona. Sprzeciw od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 17.09.2015 r. do Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim wniósł Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Ostrowieckiego. Z udzielonych informacji wynika, że do dnia 07.12.2016 r. nie został wydany wyrok przez sąd w przedmiotowej sprawie.

[Dowód: akta kontroli str. 150-156]

Ponadto Starosta Ostrowiecki w 2015 roku pismami z dnia 29.06.2015 r. znak: GN.I.6843.1.566.2015, znak: GN.I.6843.1.394.2015 i z dnia 10.07.2015 r. znak: GN.I.6843.1.582.2015 wypowiedział i dokonał jednocześnie aktualizacji stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonych numerami działek: 2/88 o pow. 0,0037 ha, 50 o pow. 0,0816 ha, 27/2 i 27/3 o łącznej pow. 0,3315 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 160-178]

Dokumentacja dotycząca przeprowadzonych czynności przedstawia się następująco:

➤ Pismem z dnia 29.06.2015 r. znak: GN.I.6843.1.566.2015 Starosta Ostrowiecki poinformował użytkownika wieczystego, że dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów

jako działka nr 2/88 w wysokości 3 % zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami z dniem 01.01.2016 r. zostaje zmieniona i będzie wynosiła 1 % wartości gruntu.

- Pismem z dnia 29.06.2015 r. znak: GN.I.6843.1.394.2015 Starosta Ostrowiecki poinformował użytkownika wieczystego, że dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 50 w wysokości 1 % zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami z dniem 01.01.2016 r. zostaje zmieniona i będzie wynosiła 3 % wartości gruntu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach orzeczeniem z dnia 08.09.2015 r. znak: SKO.GN-70/2967/233/2015 oddaliło wniosek użytkowników wieczystych, w ocenie których zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 50 z 1 % na 3 % była nieuzasadniona. W wyniku wniesionego powództwa przeciwko Skarbowi Państwa – Starostwu Powiatowemu w Ostrowcu Świętokrzyskim, Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim I Wydział Cywilny wyrokiem z dnia 26.04.2016 r. sygn. akt: I C 520/15 ustalił wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr 50 i oddalił powództwo użytkowników wieczystych w całości.
- Pismem z dnia 10.07.2015 r. znak: GN.I.6843.1.582.2015 Starosta Ostrowiecki poinformował użytkownika wieczystego, że dotychczasowa stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 27/2 i nr 27/3 o łącznej pow. 0,3315 ha w wysokości 1 % zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt. 5 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami z dniem 01.01.2016r. zostaje zmieniona i będzie wynosiła 3 % wartości gruntu. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach orzeczeniem z dnia 08.09.2015 r. znak: SKO.GN-70/3058/243/2015 stwierdziło, iż wypowiedzenie i aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa jest nieuzasadniona. W wyniku wniesionego przez Starostę Ostrowieckiego sprzeciwu od w/w orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z dnia 08.09.2015 r., Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim I Wydział Cywilny prawomocnym wyrokiem z dnia 01.06.2016 r. sygn. akt: I C 507/15 ustalił, iż od dnia 01.01.2016 r. wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działki nr 27/2 i nr 27/3 będzie wynosiła 1%.

Z uwagi na fakt, że część z postępowań sądowych nie została zakończona prawomocnymi wyrokami uznano, iż brak jest możliwości pozwalających na ustalenia w sposób jednoznaczny liczby nieruchomości, gdzie aktualizacja dotychczasowo obowiązującej opłaty weszła w życie. Dlatego też odstąpiono od zbadania progów istotności tj. wskaźnika nr 1 i wskaźnika nr 2.

Nadmienić należy, że koszty sporządzenia operatów szacunkowych wykorzystanych na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa zostały poniesione przez kontrolowaną jednostkę w 2014 roku.

Z treści pisma Starosty Ostrowieckiego z dnia 14.12.2016 r. znak: GN.I.680.1.65.2016 stanowiącego odpowiedź na zapytanie zespołu kontrolerów wynika, że przy typowaniu nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa kierowano się datą ostatniej aktualizacji. Działania te podejmowane są cyklicznie w sposób, który docelowo umożliwi aktualizację wartości w okresach nie dłuższych niż 5-6 letnich.

Wyjaśniono nadto, że Starosta Ostrowiecki, jako organ wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, sukcesywnie dokonuje aktualizacji opłat rocznych w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, uwzględniając możliwości finansowe oraz tendencje wzrostu wartości nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 320-321]

VII.

W toku kontroli ustalono, że liczba 4473 działek o nieuregulowanym stanie prawnym wymieniona w sprawozdaniu rocznym za 2015 r. określona została w oparciu o zbiorcze zestawienia przygotowane na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków (program – EWOPIS), przygotowane przez Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Dla potrzeb w/w informacji przyjęto, że:

- jako nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, dla potrzeb niniejszej informacji, należy rozumieć nieruchomości (działki), oznaczone w ewidencji gruntów statusem 3, 7, 8 i 11, które w polu *Nr KW lub inny dokument własności* posiadają puste pole,
- nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym, dla potrzeb niniejszej informacji, należy rozumieć nieruchomości (działki), oznaczone w ewidencji gruntów statusem 3, 7, 8 i 11, które w polu *Nr KW lub inny dokument własności* posiadają podaną informację dotyczącą KW.

[Dowód: akta kontroli str. 320-321]

W rezultacie dokonywanych działań w 2015 r. kontrolowana jednostka uregulowała stan prawny 315 działek o łącznej pow. 12,9883 ha. Wskazać należy, że Starosta Ostrowiecki wystąpił do sądów wieczystoksięgowych w przedmiotowej kwestii z 87 wnioskami, które dotyczyły nie tylko założenia księgi wieczystej dla nieruchomości i ujawnienia w niej jako właściciela Skarbu Państwa, ale również o sprostowanie treści prowadzonej już księgi wieczystej. Z okazanej do kontroli dokumentacji wynika, że wnioski były składane w okresie od dnia 27.02.2015 r. do dnia 04.11.2015r. i wszystkie zostały rozpatrzone przez sądy wieczystoksięgowe, a zmiany w kwestiach właścicielskich zostały wprowadzone w księgach wieczystych.

[Dowód: akta kontroli str. 295-299]

Pełna dokumentacja przedstawiająca czynności podejmowane w kwestii regulacji stanów prawnych znajduje się w kontrolowanej jednostce.

VIII.

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

Podczas kontroli okazany został dokument sporządzony w formie tabelarycznej zatytułowany „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa”.

[Dowód: akta kontroli str. 303-314]

Z pisma Starosty Ostrowieckiego z dnia 14.12.2016 r. wynika, że w/w dokument obowiązywał w latach 2013-2015. Ponadto wskazano, że dane zawarte w planie podlegały zmianom, w celu utrzymania w ciągłej aktualności danych w nim zawartych.

[Dowód: akta kontroli str. 320-321]

Dokonując analizy planu ustalono, że zawierał on informacje na temat prognoz dotyczących m.in. przeznaczenia danej nieruchomości do aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, udostępnienia nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa. Większość z przyjętych prognoz zostało przez kontrolowaną jednostkę zrealizowanych. Powyższe dotyczy w szczególności prognoz dotyczących sprzedaży nieruchomości znajdujących się w zasobie na rzecz zainteresowanych podmiotów, jak również prognoz związanych z aktualizacjami opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

W oparciu o poczynione ustalenia stwierdzono, że w kwestii rozdysponowania nieruchomości wskazanych w Planie, w niektórych przypadkach prognozy przyjęte przez kontrolowaną jednostkę wybiegają poza okres jego obowiązywania. Powyższe dotyczy m.in. pozycji 67, 73 i 75 opisywanego Planu, gdzie wskazano, że w stosunku do działek oznaczonych numerami: 9/7, 9/9, 94/8, 94/131, 94/133 i 1897/4 planuje się w 2018 roku przeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 303-304]

W Planie wskazana została nieruchomość położona w obr. Pętkowice, gm. Bałtów, oznaczona jako działka nr 1608, która wg założeń opisywanego dokumentu w latach 2013-2015 po uprzedniej analizie miała zostać nabyta przez właściwą Gminę, zaś w przypadku braku zainteresowania sprzedana. W toku kontroli stwierdzono, że prawo własności w/w działki na podstawie decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25.10.2012 r. znak: IG.IV.7510.75.2012 zostało nabyte nieodpłatnie przez Gminę Bałtów.

[Dowód: akta kontroli str. 305]

Uwzględniając powyższe stwierdzić należy, że działka nr 1608 nie powinna zostać uwzględniona w prognozach zawartych w Planie na lata 2013-2015.

W wyniku kontroli stwierdzono:

1. 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.

2. 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. Jednakże z uwagi na stwierdzone w czasie kontroli rozbieżności co do liczby działek Skarbu Państwa pozostających w odpłatnym i nieodpłatnym trwałym zarządzie kontrolowana jednostka winna podjąć działania zmierzające do ich rzetelnego zaewidencjonowania.
3. 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.
4. W sposób prawidłowy i wyczerpujący sporządzona została stosowna dokumentacja składana do sądów rejonowych, stanowiąca podstawę do ujawnienia praw Skarbu Państwa przysługujących do nieruchomości. Analiza podjętych działań w zakresie regulacji stanów prawnych w stosunku do liczby działek o nieuregulowanym stanie prawnym wskazuje na konieczność ich zintensyfikowania w najbliższych latach.
5. Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z przepisami szczególnymi regulującymi te kwestie.
6. Brak jest nieruchomości oddanych w najem i dzierżawę.
7. W kontrolowanym okresie przeprowadzono aktualizacje opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe nie przyniosła znaczącego wzrostu dochodów.
8. 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 kwota wydatków poniesionych w związku z kosztami sporządzenia operatu szacunkowego na potrzeby przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa. Zamiast wskazanej w sprawozdaniu kwoty 246,00 zł, powinno być 369,00 zł. Z pozyskanych od pracownika kontrolowanej jednostki wyjaśnień wynika, że powyższe spowodowane było omyłką pisarską. W sprawozdaniu rocznym nie zostały uwzględnione dane dotyczące liczby i powierzchni działek oddanych w trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Ponadto z ustaleń poczynionych w oparciu o okazaną do kontroli dokumentację wynika, że opłata z tytułu przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa ustalona decyzjami Starosty Ostrowieckiego wyniosła łącznie 234.661,80 zł, a nie jak wskazano w sprawozdaniu rocznym 523.592,92 zł. Wyjaśnienia Starosty Ostrowieckiego w piśmie z dnia 14.12.2016 r. w kwestii nieuwzględnienia w sprawozdaniu rocznym w rubryce dotyczącej nieruchomości zbytych z zasobu Skarbu Państwa lokalu mieszkalnego nr 23 o pow. użytkowej 25,15 m² należy uznać za wystarczające.
9. 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 dane

w nim zawarte, jak już zostało to opisane powyżej (rozdział VIII) zawierają informacje, które dotyczą roku 2018. Ponadto w planie wskazano, że nieruchomość położona w obr. Pętkowice, gm. Bałtów, oznaczona jako działka nr 1608 zostanie oddana na rzecz właściwej Gminy. W toku kontroli ustalono, że prawo własności w/w działki już w 2012 roku, na podstawie decyzji Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 25.10.2012 r. znak: IG.IV.7510.75.2012 zostało nabyte nieodpłatnie przez Gminę Bałtów. Opisane uchybienia rzutują na rzetelność i wiarygodność informacji zawartych w planie wykorzystania zasobu na lata 2013 – 2015.

Analizując wykonanie zadań Starosty Ostrowieckiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.), **ocenia się je pozytywnie z uchybieniami.**

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Zintensyfikowanie działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa. Kontrolowana jednostka winna rozważyć podjęcie działań zmierzających do jednoznacznego ustalenia liczby i powierzchni nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i sporządzenia ich wykazu.
2. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Ostrowiecki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny;
3. Podjęcie działań zmierzających do prawidłowego zaewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w odpłatny i nieodpłatny trwały zarząd.

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

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

Kontroler:

Małgorzata Wójcik

Artur Larnycki

Z up. WOJEWODY

mgr inż. Robert Wzorek
DYREKTOR WYDZIAŁU
SKARBU PAŃSTWA I NIERUCHOMOŚCI

.....
Wojewoda Świętokrzyski

