WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 14-10-2019

Znak: SPN.V.431.3.2019

Pan
Jerzy Kolarz
Starosta Buski
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej
(e-PUAP)

Wystąpienie pokontrolne

W ramach kontroli problemowej w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym m.in.: prowadzenia zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, realizowania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: **Robert Szczerba** – kierownik Oddziału Nadzoru i Spraw Organizacyjnych i **Artur Lamczyk** – starszy inspektor wojewódzki, w dniach **25 i 26 czerwca 2019r.** prowadzili działania kontrolne w siedzibie Starostwa Powiatowego w Busku - Zdroju, Aleja Adama Mickiewicza 15, 28-100 Busko – Zdrój (Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami).

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych na terenie Starostwa Powiatowego w Busku - Zdroju w/w pracownicy przedstawili pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 24.06.2019r., nr 471/2019 i nr 472/2019, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości

Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz dokonali wpisu w książce kontroli pod pozycją nr 5.

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 2018r. do dnia 31 grudnia 2018r. 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 udzielali **Pan Henryk Krzyżański –** Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, **Pani Barbara Jasonek –** Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami oraz **Pani Monika Wójcik –** Inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

<u>W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono</u>:

Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2018r. poz. 2204), zwanej dalej u.g.n., w tym m.in.:

- prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju – w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, działającym w ramach organizacyjnych Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Buskiego w zakresie obejmującym ww. zagadnienia została przeprowadzona w dniach 21 i 25 lipca 2016r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 22.09.2016r. znak: SPN.I.7582.2.2016, w którym zobowiązano Starostę m.in. do podjęcia działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, a w przypadku odstąpienia od tej aktualizacji – o rzetelne udokumentowanie powodów odstąpienia. W szczególności wskazano, iż kontrolowana jednostka winna rozważyć możliwość

zaktualizowania w najbliższym czasie opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, dla których ostatnie aktualizacje w/w opłat rocznych przeprowadzono w latach 1995 – 2011. Powyższe dotyczyło w szczególności następujących działek: nr 1326/2 (data ostatniej aktualizacji 1995r.), nr 8/3 (data ostatniej aktualizacji 1997r.), nr 149/14 i nr 149/3 (data ostatniej aktualizacji 1999r.), nr 126/4 (data ostatniej aktualizacji 1996r.), nr nr: 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).

I.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie miało miejsca złożenie żadnej skargi na czynności Starosty Buskiego związane z przedmiotem kontroli. Powyższe ustalenie, dokonane na podstawie analizy zapisów w księdze skarg i wniosków, zostało poparte ustnym wyjaśnieniem złożonym do protokołu przez Pana Henryka Krzyżańskiego - Naczelnika Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w kontrolowanej jednostce **[Dowód kontroli nr 7]**.

II.

Podczas kontroli zostały przedłożone dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Buski. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone przez jednostkę kontrolowaną i przekazane kontrolującym w wersji papierowej następujące zbiory danych:

1. Wykaz użytkowników wieczystych wg stanu na dzień 31.12.2017r., który uznać należy za tożsamy ze stanem z dnia 01.01.2018r. **[Dowód kontroli nr 17],**

2. Wykaz użytkowników wieczystych wg stanu na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 18],**

3. Wykaz działek będących własnością Skarbu Państwa oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 19],**

4. Zbiorczy wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym, z całego terenu Powiatu Buskiego z uszczegółowieniem ilości nieruchomości

oddanych w użytkowanie wieczyste przypadających na poszczególne Gminy wg stanu na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 20],**

5. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Miasto Busko – Zdrój **[Dowód kontroli nr 21],**

6. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Busko – Zdrój **[Dowód kontroli nr 22],**

7. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Gnojno **[Dowód kontroli nr 23],**

8. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Nowy Korczyn **[Dowód kontroli nr 24],**

9. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Solec – Zdrój **[Dowód kontroli nr 25],**

10. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Pacanów – obszar wiejski **[Dowód kontroli nr 26],**

11. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Pacanów - miasto **[Dowód kontroli nr 27],**

12. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Stopnica – obszar wiejski **[Dowód kontroli nr28],**

13. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Stopnica - miasto **[Dowód kontroli nr 29],**

14. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Wiślica – obszar wiejski **[Dowód kontroli nr 30],**

15. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Wiślica - miasto **[Dowód kontroli nr 31],**

16. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze jednostki ewidencyjnej: Gmina Tuczępy **[Dowód kontroli nr 32],**

17. Wykaz wszystkich przypisów za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r., ustalonych za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa na terenie Powiatu Buskiego **[Dowód kontroli nr 33],**

18. Wykaz dłużników Skarbu Państwa na dzień 31.12.2018r., zalegających z regulacją należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości **[Dowód kontroli nr 34],**

19. Wypowiedzenia wysokości dotychczasowych stawek procentowych opłat rocznych z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Busku – Zdroju (obręb 0009), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 8/3 o pow. 0,2605 ha **[Dowód kontroli nr nr: 35, 36 i 37],**

20. Decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Busko-Zdrój z dnia 25.10.2018r., znak: GKNŚR.6831.68.1.2018, zatwierdzającą podział nieruchomości Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym „Uzdrowiska Busko – Zdrój" S.A. z siedzibą w Busku – Zdroju, przy ul. Rzewuskiego 1, położonej na terenie miasta Busko-Zdrój (obręb 0013), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 125/3 **[Dowód kontroli nr 38],**

21. Decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Busko-Zdrój z dnia 24.04.2018r., znak: GKNŚR.6831.20.1.2018, zatwierdzającą podział nieruchomości Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym IKM – AGROPOM sp. z o.o., położonej na terenie miasta Busko-Zdrój (obręb 0011), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 74/6 **[Dowód kontroli nr 39],**

22. Decyzję Wójta Gminy Wiślica z dnia 13.04.2017r., znak: RSIII.6831.13.2016, zatwierdzającą podział nieruchomości Skarbu Państwa, będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Wiślica, położonej w obrębie Koniecmosty, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 515/9 **[Dowód kontroli nr 40],**

23. Decyzję Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 30.11.2017r., znak: SPN.IV.7532.357.2017, przekazującą na własność Gminie Busko – Zdrój, nieruchomości gruntowe, stanowiące do dnia uostatecznienia się przedmiotowej decyzji własność Skarbu Państwa, będące w wieczystym użytkowaniu Gminy **[Dowód kontroli nr 41],**

24. Decyzję Starosty Buskiego z dnia 20.01.2015r., znak: GKN.6825.2.2014, zmieniającą Decyzję Starosty Buskiego z dnia 02.01.2015r., znak: GKN.6825.2.2014 w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej

własnością Skarbu Państwa w prawo własności na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego **[Dowód kontroli nr 42],**

25. Decyzje Starosty Buskiego: z dnia 08.05.2017r., znak: GKN.6825.1.2017 oraz z dnia 06.12.2017r., znak: GKN.6825.2.2017, odmawiające przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa w prawo własności na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych **[Dowód kontroli nr nr: 43 i 44].**

Ponadto w toku kontroli, inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami kontrolowanej jednostki – Pani Monika Wójcik **–** złożyła protokolarnie ustne wyjaśnienia dotyczące:

a) przeprowadzania w toku 2018r. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 8],**

b) różnicy pomiędzy planowanymi dochodami z tytułu użytkowania wieczystego w sprawozdaniu rocznym za 2018r. a dochodami wygenerowanymi podczas kontroli za ten sam okres z programu „Mienie" **[Dowód kontroli nr 9],**

c) ilości nieruchomości Skarbu Państwa oddanych przez Starostę Buskiego w użytkowanie wieczyste w kontrolowanym okresie, a także ilości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym w tym okresie, których dotyczyło zakończenie w/w użytkowania **[Dowód kontroli nr 10],**

d) zmian w ilości i w powierzchni oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości w odniesieniu do danych dotyczących tego samego zakresu zagadnień, pozyskanych w czasie ostatniej kontroli **[Dowód kontroli nr 11],**

e) stosowanych w kontrolowanej jednostce programów komputerowych, służących do ewidencjonowania nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 12].**

III.

Z przedłożonych w czasie trwania kontroli zestawień danych, załączonych do nich uwierzytelnionych kserokopii dokumentów oraz dokonanej przez kontrolujących analizy wynika, iż:

1. W celu ewidencjonowania działek oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste, stanowiącego element realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, będący przedmiotem niniejszej kontroli, Starostwo

Powiatowe w Busku - Zdroju prowadzi komputerową bazę danych nieruchomości Skarbu Państwa, pod nazwą ,,Mienie - Użytkowanie wieczyste", wykorzystując program komputerowy pod tą sama nazwą co w/w baza danych, firmy GEOBID. W/w program umożliwia kompleksowe pozyskiwanie informacji w zakresie ewidencjonowanych działek takich jak: wartość danej działki, jej położenie, podmiot na rzecz którego dana działka została udostępniona, powierzchnia działki, wysokość opłaty rocznej i stawki procentowej zastosowanej do naliczenia tej opłaty.

Na podstawie wydruków z w/w programu pod nazwami „Wykaz użytkowników wieczystych na dzień 31.12.2017r." oraz „Wykaz użytkowników wieczystych na dzień 31.12.2017r." ustalono, iż prowadzona baza danych zawiera następujące informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w odpłatne bądź nieodpłatne użytkowanie wieczyste: liczba porządkowa użytkownika wieczystego, nazwa kartoteki, podstawa prawna przekazania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wskazanie podmiotu ewidencyjnego będącego użytkownikiem wieczystym, gmina na której terenie jest położona będąca w użytkowaniu nieruchomość, oznaczenie działki, położenie działki na terenie gminy, udział Skarbu Państwa w działce, powierzchnia działki, powierzchnia udziału Skarbu Państwa w działce, oszacowana cena za m. kw. działki, wartość działki, stawka procentowa opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki, wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki netto, stawka podatku Vat naliczonego od wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki, wartość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki brutto **[Dowód kontroli nr 17 i nr 18]**.

Ze sporządzonych na potrzeby kontroli pozostałych wydruków z w/w bazy danych możliwe jest pozyskanie następujących informacji:

- z wykazu „Działki Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie – stan na 31.12.2018r." - liczba 258 działek oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na rzecz dwóch użytkowników wieczystych tj. PKP S.A. i PKP Energetyka S.A., wraz z liczbą porządkową przypisaną działce, oznaczeniem działki, określeniem jej powierzchni, wskazaniem jej położenia, przywołaniem podstawy prawnej przekazania działki w nieodpłatne użytkowanie wieczyste oraz podaniem nazwy użytkownika wieczystego **[Dowód kontroli nr 19]**,

- z wydruku „Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego – stan na dzień 31.12.2018r." – całkowita liczba 534 działek oddanych w użytkowanie wieczyste wraz z ich powierzchnią w skali całego powiatu wynoszącą 681,3475 ha a także ilości działek pozostających w użytkowaniu wieczystym w poszczególnych gminach kontrolowanego powiatu wraz z powierzchniami tych działek przypadającymi na daną gminę **[Dowód kontroli nr 20]**.

- z wydruków będących wykazami nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, wg stanu na 31.12.2018r. dotyczącymi poszczególnych jednostek ewidencyjnych powiatu buskiego **[Dowód kontroli nr nr: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32] –** całkowita liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie poszczególnych jednostek ewidencyjnych wraz z liczbą porządkową przypisaną działce, oznaczeniem jednostki ewidencyjnej, numerem i nazwą obrębu ewidencyjnego, identyfikatorem działki ewidencyjnej, nazwą użytkownika wieczystego, wskazaniem dokumentów potwierdzających tytuły prawne do poszczególnych działek.

2. W przekazanym przez Starostę Buskiego w czasie działań kontrolnych na terenie jednostki kontrolowanej zestawieniu danych pn. ,,Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego – stan na dzień 31.12.2018r." wykazano 534 działki o łącznej powierzchni 681,3475 ha **[Dowód kontroli nr 20].** Z kolei zgodnie z danymi zawartymi na nośniku elektronicznym zawierającym sprawozdanie roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2018, złożonym zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1a u.g.n. Wojewodzie Świętokrzyskiemu - w użytkowaniu wieczystym wykazano 534 działki o łącznej powierzchni 681,3783 ha **[Dowód kontroli nr 45].**

Porównanie obu w/w zestawień wskazuje, iż dane ujęte w ,,Wykazie nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego – stan na dzień 31.12.2018r." nie były spójne z danymi wykazanymi w sprawozdaniu rocznym za 2018r. z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, przekazanym przez Starostę Buskiego Wojewodzie Świętokrzyskiemu zgodnie z art. 23 ust.1a u.g.n.

W związku z powyższym kontrolujący zwrócili się telefonicznie do Pani Moniki Wójcik – Inspektora w Referacie Gospodarki Nieruchomościami w kontrolowanym Starostwie o wyjaśnienie stwierdzonej rozbieżności danych, na dowód czego sporządzono notatkę służbową **[Dowód kontroli nr 46]**.

W odpowiedzi uzyskano informację, iż w/w rozbieżność spowodowana jest błędem w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r., przekazanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu **[Dowód kontroli nr 47]**. Jak wynika z pisemnego wyjaśnienia nadesłanego przez w/w pracownika Starostwa – w sprawozdaniu wykazano nieprawidłową łączną powierzchnię gruntów wynoszącą 681,3783 ha, gdy tymczasem prawidłowo podana w/w powierzchnia winna wynosić 681,3475 ha, tak jak to przedstawiono w zestawieniu danych pn. „Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego – stan na dzień 31.12.2018r.".

3. Z wyjaśnień udzielonych przez pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że w 2018r. Starosta Buski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste jak również nie miało miejsca zakończenie użytkowania wieczystego jakiejkolwiek nieruchomości Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 10].** Kontrolerzy ustalili, iż w odniesieniu do ustaleń ostatniej kontroli w przedmiotowym zakresie, przeprowadzonej w Starostwie w Busku – Zdroju (wystąpienie pokontrolne z dn. 22.09.2016r.) nastąpił zauważalny wzrost ilości działek Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym, przy jednoczesnym zmniejszeniu ich powierzchni. W powyższej kwestii udzielono wyjaśnień **[Dowód kontroli nr 11]**, z których wynika, iż wzrost ilości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym jest spowodowany podziałami działek ewidencyjnych, natomiast zmniejszenie powierzchni nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym nastąpiło w wyniku przekształcenia praw użytkowania wieczystego niektórych działek w prawa ich własności oraz przekazania nieodpłatnie na własność nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu. Na dowód wyjaśnień przedłożono przykładowe dokumenty świadczące, iż od okresu ostatnio objętego kontrolą tj. od 01.01.2015r. do 31.12.2015r. miały miejsce: odmowy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności na rzecz użytkownika wieczystego **[Dowód kontroli nr 43 i nr 44],** przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności na rzecz użytkownika wieczystego **[Dowód kontroli nr 42],** nieodpłatne przekazania nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego **[Dowód kontroli nr 41]** oraz podziały nieruchomości **[Dowód kontroli nr nr: 38, 39 i 40].**

4. W 2018r. Wydział Geodezji Katastru i Gospodarki Nieruchomościami nie przeprowadził ani jednej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, spowodowanej wzrostem cen nieruchomości. W czasie prowadzenia działań kontrolnych w siedzibie jednostki kontrolowanej wyjaśniono, iż brak aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w okresie kontrolowanym spowodowany był wnioskami wysnutymi z analizy przeprowadzonej przez Starostwo w 2018r. w zakresie wzrostu cen nieruchomości. W/w analiza wskazała, iż w sytuacji zaobserwowanego braku wzrostu cen nieruchomości na terenie Powiatu Buskiego (w tym nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym), nakłady poniesione na wykonanie operatów szacunkowych mogłyby przewyższyć wzrost opłat rocznych z tytułu przeprowadzenia w/w aktualizacji **[Dowód kontroli Nr 8].**

W myśl art. 77 ust. 1 ugn wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zatem jedną z koniecznych przesłanek podjęcia czynności w kierunku dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości. Wobec powyższego - przy zaobserwowanym braku wzrostu cen nieruchomości - niepodejmowanie działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (którego konsekwencją byłyby nakłady finansowe np.: na czynności zastrzeżone zgodnie z art. 7 i art. 77 ust.3 u.g.n. tylko dla rzeczoznawców majątkowych bez wzrostu dochodów w postaci zwiększonych opłat rocznych) jest zgodne z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób oparty o zasady prawidłowej gospodarki, do czego organy działające w imieniu Skarbu Państwa są zobowiązane w art. 12 ugn.

Na podstawie okazanej podczas kontroli dokumentacji ustalono, iż Starosta Buski w przypadku trzech nieruchomości Skarbu Państwa będących we współużytkowaniu wieczystym, podjął w kontrolowanym okresie działania w kierunku zwiększenia wysokości opłaty rocznej z powodu zmiany sposobu użytkowania przedmiotowych nieruchomości. We wszystkich w/w przypadkach miała miejsce zmiana sposobu użytkowania lokalu mieszkalnego na lokal użytkowy. Organ wystosował pisma dotyczące wypowiedzenia wysokości dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu współużytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu państwa, ustalając nową stawkę procentową dotychczasowej opłaty i zmieniając wysokość opłaty rocznej. Z przekazanych dokumentów kontroli wynika że pisma były kierowane do zainteresowanych podmiotów. W/w zmiany stawek procentowych i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego weszły w życie z dniem 01.01.2019r. **[Dowód kontroli 35-37].**

5. Na dowód prowadzenia prawidłowych działań Starosty związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, skutecznym ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu przedłożono zestawienie zbiorcze wszystkich przypisów za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. **[Dowód kontroli Nr 33]** oraz wykaz dłużników Skarbu Państwa na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli Nr 34].** W/w zestawienie przypisów zawiera następujące dane: numer przypisu, data przypisu, data płatności, numer decyzji, imię i nazwisko/nazwa oraz adres nabywcy, numer identyfikacyjny nabywcy, wartość przypisu brutto, wartość przypisu netto, wartość podatku należnego. Z kolei w/w wykaz dłużników Skarbu Państwa, z tytułu zaległości w uiszczeniu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste zawiera imię i nazwisko/nazwę dłużnika, kwotę zaległości, uwagi o upomnieniach oraz egzekucji

i trudnościach w jej realizacji. W wykazie zamieszczono powyższe dane dla 11 dłużników. Łączna kwota zaległości wynosi 128 788,49 zł, w tym kwota 125 583,60 zł przewidziana jest do umorzenia ze względu na ogłoszenie upadłości dłużników przez Sąd, brak majątku, a w jednym przypadku wpisanie przez notariusza w księdze wieczystej jako użytkowników wieczystych małoletnich dzieci.

W wyniku kontroli stwierdzono:

Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego w zakresie objętym niniejsza kontrolą, zawartych w Protokole kontroli z dnia 22.06.2016r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Busku-Zdroju) przyniosły częściowe efekty.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w formie elektronicznej, zawiera elementy wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c ugn, umożliwia uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach a dane dotyczące tych nieruchomości są na bieżąco aktualizowane.

W wyniku analizy treści wykazu wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego wg stanu na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 20]** oraz szczegółowych wykazów nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym, wg stanu na tę samą datę, w rozbiciu na jednostki ewidencyjne powiatu buskiego **[Dowód kontroli nr nr: 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32]** – kontrolerzy stwierdzili pełną zgodność zawartych w w/w wykazach informacji w zakresie ilości i powierzchni oddanych w wieczyste użytkowanie działek.

W odniesieniu do zamieszczonego w poprzednim wystąpieniu pokontrolnym z dnia 22.09.2016r., znak: SPN.I.7582.2.2016, zobowiązania Starosty Buskiego, do podjęcia działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, a w przypadku odstąpienia od tej aktualizacji – o rzetelne udokumentowanie powodów odstąpienia, uznać należy iż: argumentacja przedstawiona w trakcie kontroli, przemawiająca za brakiem w/w aktualizacji, z powodu braku wzrostu cen nieruchomości, wskazuje na kierowanie się przez kontrolowana jednostkę zasadami racjonalnej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. O przeprowadzanych analizach w kierunku zwiększenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości

świadczy fakt zmiany tych opłat w przypadku zmiany sposobu użytkowania nieruchomości (patrz pkt III.4 niniejszego projektu wystąpienia pokontrolnego).

Jednakże w przypadku analizy porównawczej ,,Wykazu nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Buskiego – stan na dzień 31.12.2018r." **[Dowód kontroli nr 20]** ze sprawozdaniem rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r., sporządzonym przez Starostę Buskiego, przekazanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu **[Dowód kontroli nr 45]** stwierdzono rozbieżność we wskazaniu powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zamieszczonych w w/w dwu zbiorach danych. Z wyjaśnień udzielonych przez Panią Monikę Wójcik **–** Inspektora w Referacie Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż w/w różnica w powierzchni nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym spowodowana jest błędem w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r – patrz pkt III.2 niniejszego projektu wystąpienia pokontrolnego.

W związku z powyższym pomimo, iż sporządzane i terminowo przesyłane są do Wojewody Świętokrzyskiego coroczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, stwierdzić należy, że wykazane przez kontrolerów błędne zapisy w nich zawarte świadczą o braku należytej staranności przy ich sporządzaniu.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Buskiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** (w szczególności ze względu na wykazane podczas kontroli rozbieżności danych ujętych w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r. przekazanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu ze stanem faktycznym).

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Kontynuowanie prowadzenia i bieżącego aktualizowania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej elementy umożliwiające uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach, wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n.

2. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Buski zobligowany jest na mocy

art. 23 ust. 1a u.g.n. przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu - w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny;

3. Nieustanne monitorowanie zachodzących zmian na rynku nieruchomości aby w przypadku zaistnienia przesłanek do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (np.: odpowiedni wzrost cen nieruchomości od ostatniej aktualizacji) podjąć stosowne działania w tym kierunku;

4. W przypadku odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego należy uwiarygodnić zgodność w/w odstąpienia z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób zgodny zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n) poprzez rzetelne udokumentowanie powodów nieprzeprowadzania w/w aktualizacji.

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

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

z up. Wojewody Świętokrzyskiego
Robert Wzorek
Dyrektor
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości