



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 24-06-2021

Znak: SPN.V.431.1.2021

**Pan**

**Paweł Faryna**

**Starosta Jędrzejowski**

wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej  
(e-PUAP)

### **Wystąpienie pokontrolne**

W ramach kontroli problemowej prowadzonej na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020r. poz. 224), art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019r. poz. 1464 ze zm.), 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, przeprowadzania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, postępowania z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: Artur Lamczyk – kierownik zespołu kontrolnego, starszy inspektor wojewódzki oraz Aneta Szplit – inspektor wojewódzki, w dniach od 25 maja do 28 maja 2021r. prowadzili czynności kontrolne w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań w w/w zakresie realizowanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Jędrzejowie, ul. 11 Listopada 83, 28-300 Jędrzejów.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 17.05.2021r., nr 191/2021 i nr 192/2021, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli był Starosta Jędrzejowski – Pan Paweł Faryna.

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

Jędrzejowskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów, którym kieruje Naczelnik Wydziału – Pan Rafał Krzemień.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały osoby upoważnione przez Starostę Jędrzejowskiego do składania wyjaśnień, udostępniania dokumentów i reprezentowania Starosty w czasie kontroli w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa: Pan Rafał Krzemień – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów oraz Monika Kałka – podinspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów **[Dowód kontroli nr 26 i nr 27]**.

### **W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:**

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 2020r. poz. 1990), 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,
- postępowanie z nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym,

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Jędrzejowie – w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów.

Poprzednia kontrola Starosty Jędrzejowskiego w w/w zakresie została przeprowadzona w dniach 3 i 7 listopada 2017r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 19.12.2017r., znak: SPN.I.431.3.2017, w którym zobowiązano Starostę Jędrzejowskiego m.in. do „podjęcia działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, których ostatnie aktualizacje przeprowadzono przed 2012 rokiem”, „objęcia odrębnymi zleceniami operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa” oraz „sporządzania corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Jędrzejowski zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny”.

Zakres obecnej kontroli ustalono na bazie wniosków z kontroli przeprowadzonej w 2017r. - wskazujących, że największe uchybienia wystąpiły w odniesieniu do czynności Starosty, co do których sformułowano opisane wyżej uwagi i zalecenia.

## I.

Podczas kontroli zostały przesłane drogą elektroniczną dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym (UW) na terenie Powiatu Jędrzejowskiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Jędrzejowski. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone przez jednostkę kontrolowaną i przekazane kontrolującym w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020.xls [**Dowód kontroli nr 1**],
2. Analiza nieruchomości – aktualizacja.pdf [**Dowód kontroli nr 2**],
3. Umowy z rzeczoznawcami majątkowymi.pdf [**Dowód kontroli nr 3**],
4. Wyciąg z operatu szacunkowego działka 1/23.pdf [**Dowód kontroli nr 4**],
5. Wyciąg z operatu szacunkowego działka 1/29.pdf [**Dowód kontroli nr 5**],
6. Wyciąg z operatu szacunkowego działka 212/12.pdf [**Dowód kontroli nr 6**],
7. Wyciąg z operatu szacunkowego działka 334/1.pdf [**Dowód kontroli nr 7**],
8. Wyciąg z operatu szacunkowego działka 414/6 i 414/7.pdf [**Dowód kontroli nr 8**],
9. Wypowiedzenie nowej opłaty – Capiga.pdf [**Dowód kontroli nr 9**],
10. Wypowiedzenie nowej opłaty – Gmina Sobków.pdf [**Dowód kontroli nr 10**],
11. Wypowiedzenie nowej opłaty – Jasiński.pdf [**Dowód kontroli nr 11**],
12. Wypowiedzenie nowej opłaty – Szostak.pdf [**Dowód kontroli nr 12**],
13. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 - płatności.xls [**Dowód kontroli nr 13**],
14. Aktualizacja opłaty – Lipiec.doc [**Dowód kontroli nr 14**],
15. Załącznik do aktualizacji opłaty – Lipiec.doc [**Dowód kontroli nr 15**],
16. Wniosek do SKO – Lipiec.pdf [**Dowód kontroli nr 16**],
17. Orzeczenie SKO – Lipiec.pdf [**Dowód kontroli nr 17**],
18. Zawiadomienie o rozprawie z sądu – Lipiec.pdf [**Dowód kontroli nr 18**],
19. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – poprawiony.xls [**Dowód kontroli nr 19**],
20. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – poprawiony - 2.xls [**Dowód kontroli nr 20**],
21. Wyjaśnienie dotyczące rozbieżności (liczba i powierzchnia nieruchomości) – UW.msg [**Dowód kontroli nr 21**],
22. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – poprawiony - 3.xls [**Dowód kontroli nr 22**],
23. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym -2020 - płatności - poprawiony.xls [**Dowód kontroli nr 23**],

24. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – nieodpłatne.xls [**Dowód kontroli nr 24**],
25. Wyjaśnienie dotyczące rozbieżności (liczba i powierzchnia nieruchomości) – UW –poprawione.msg [**Dowód kontroli nr 25**],
26. Upoważnienie Starosty Jędrzejowskiego Nr OKSO.077.9.2021, udzielone naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów – Panu Rafałowi Krzemieniowi – do składania w imieniu Starosty Jędrzejowskiego oświadczeń oraz przekazywania dokumentów w zakresie niniejszej kontroli [**Dowód kontroli nr 26**],
27. Upoważnienie Starosty Jędrzejowskiego Nr OKSO.077.9.2021, udzielone podinspektorowi w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Gruntów – Pani Monice Kałce – do składania w imieniu Starosty Jędrzejowskiego oświadczeń oraz przekazywania dokumentów w zakresie niniejszej kontroli [**Dowód kontroli nr 27**],
28. Wyjaśnienie dotyczące liczby nieruchomości oddanych w UW w roku 2020.msg [**Dowód kontroli nr 28**],
29. Wyjaśnienia dotyczące aktualizacji opłat, zbycia oraz przekształcenia UW w prawo własności.msg [**Dowód kontroli nr 29**],
30. Zestawienie przychodów i kosztów dotyczące aktualizacji.xlsx [**Dowód kontroli nr 30**],
31. Decyzja – przekształcenie UW w prawo własności – Szlija.pdf [**Dowód kontroli nr 31**],
32. Oświadczenie – zrzeczenie się prawa do odwołania – Szlija.pdf [**Dowód kontroli nr 32**],
33. Zaświadczenie – ostateczność decyzji – Szlija.pdf [**Dowód kontroli nr 33**],
34. Pismo – zmniejszenie opłaty za UW – Szlija.pdf [**Dowód kontroli nr 34**],
35. Wyjaśnienie dotyczące aktualizacji działki nr 334-1.msg [**Dowód kontroli nr 35**],
36. Decyzja – nabycie prawa UW przez PKP.pdf [**Dowód kontroli nr 36**],
37. Wyciąg z operatu dz. 334.1.pdf [**Dowód kontroli nr 37**],
38. Wyjaśnienia dotyczące zadłużeń z tytułu UW.msg [**Dowód kontroli nr 38**],
39. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – płatności – poprawiony – 2.xls [**Dowód kontroli nr 39**],
40. Zaległości – Bleszyńscy.tif [**Dowód kontroli nr 40**],
41. Zaległości – Młyn Jędrzejów.tif [**Dowód kontroli nr 41**],
42. Zaległości – Ostrowska.tif [**Dowód kontroli nr 42**],
43. Zaległości – Capiga.tif [**Dowód kontroli nr 43**],
44. Zaległości – Chodakowski.tif [**Dowód kontroli nr 44**],
45. Zaległości – Chrust.tif [**Dowód kontroli nr 45**],
46. Zaległości – Myszkowska.tif [**Dowód kontroli nr 46**],
47. Wyjaśnienie dotyczące płatności UW.msg [**Dowód kontroli nr 47**],
48. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – płatności – poprawiony –3.xls [**Dowód kontroli nr 48**],
49. Wyjaśnienia dotyczące analizy do aktualizacji opłat w roku 2020.msg [**Dowód kontroli nr 49**],

50. Analiza nieruchomości do aktualizacji w 2020 roku.pdf [**Dowód kontroli nr 50**].

## **II.**

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

**1.** W celu ewidencjonowania nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste, stanowiącego element realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie prowadzona jest ewidencja z wykorzystaniem programu komputerowego „Puma” oraz arkusza kalkulacyjnego „Excel”. Dane do programu „Puma” są na bieżąco aktualizowane poprzez ich „ręczne wprowadzenie”. Na bazie danych z w/w programów został sporządzony „Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020.xls [**Dowód kontroli nr 22**]”, obrazujący stan nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2020r. Wydruk z przedmiotowej ewidencji wskazuje, iż prowadzenie w/w zbioru danych umożliwia kompleksowe pozyskiwanie informacji, w zakresie będących w użytkowaniu wieczystym nieruchomości, takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wysokość tej opłaty, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

**2.** Z przekazanych przez Starostę Jędrzejowskiego w czasie działań kontrolnych zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w odpłatnym użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Jędrzejowskiego [**Dowód kontroli nr 22**] - wynika, iż w 2020r. w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowało się 279 działek o łącznej powierzchni 370,7951 ha, działka nr 983/2, położona w Jędrzejowie, przy ul. Głowackiego, pozostawała w użytkowaniu wieczystym jedynie do dnia 04.06.2020r., a po tej dacie prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności, co znalazło również odzwierciedlenie w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za 2020r.

Z rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020, złożonego zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1a u.g.n. do Wojewody Świętokrzyskiego – wynika, iż w okresie kontrolowanym, na terenie Powiatu Jędrzejowskiego znajdowało się 287 działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Kontrolerzy dokonali ustaleń, iż liczba i powierzchnia działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazana w w/w sprawozdaniu jest nieprawidłowa oraz że zgodne ze stanem faktycznym dane w tym zakresie zostały ujawnione

w wykazach nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, nadesłanych podczas kontroli **[Dowód kontroli: nr 22]**.

Rozbieżność pomiędzy liczbą nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w płatne użytkowanie wieczyste wykazaną w prowadzonej ewidencji - a liczbą tych działek w rocznym sprawozdaniu, jest wynikiem nieprawidłowego sumowania pozycji w programie Excel z powodu błędnie wpisanej formuły „SUMA” **[Dowód kontroli nr 25]**.

**3.** Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2020r. Starosta Jędrzejowski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 28]**.

**4.** W 2020r. jednostka kontrolowana przeprowadziła aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do 5 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,6083 ha, będących w użytkowaniu wieczystym, składających się z 6 działek. Podstawą zaktualizowania dotychczasowych opłat rocznych były nowe wyceny wartości w/w nieruchomości określone w operatach szacunkowych sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych **[Dowód kontroli nr nr: 4, 5, 6, 7, 8]**, działających na podstawie umów na wykonanie w/w opracowań **[Dowód kontroli nr 3]**. W przypadku 3 nieruchomości (oznaczonych jako działki: nr 1/23 obręb 0001 Sędziszów **[Dowód kontroli nr 14]**, nr 1/29 obręb 0001 Sędziszów **[Dowód kontroli nr 9]** i nr 334/1 obręb 0001 Sędziszów **[Dowód kontroli nr 11]**) dokonano aktualizacji opłaty rocznej w odniesieniu do nieruchomości pozostających do czasu aktualizacji w odpłatnym użytkowaniu wieczystym. Poprzednie aktualizacje opłat rocznych dotyczące 2 z w/w nieruchomości miały miejsce w 2007 roku (nieruchomości oznaczone jako działki nr 1/23 i nr 1/29) - **[Dowód kontroli nr 1 L.p. 45,120]**, a dla 1 z w/w nieruchomości w 2014 roku (nieruchomość oznaczona jako działka nr 334/1) - **[Dowód kontroli nr 1 L.p. 131]**. W przypadku nieruchomości oznaczonej jako działki: nr 414/6 i nr 414/7 w obrębie 0011 Miąsowa, z powodu nabycia tej nieruchomości przez Gminę Sobków i zmiany celu na jaki nieruchomość była dotychczas przeznaczona, miało miejsce zaktualizowanie opłaty rocznej polegające na zastosowaniu 1% opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w miejsce dotychczasowej opłaty przy stosowanej stawce 0% **[Dowód kontroli nr 10]**. Natomiast w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 212/12 w obrębie 0003 Jędrzejów, w wyniku aktualizacji opłaty rocznej spowodowanej zmianą użytkownika wieczystego (osoba fizyczna w miejsce PKP) oraz zmiany celu na jaki nieruchomość była dotychczas przeznaczona stawka 0% została zastąpiona stawką w wysokości 3% **[Dowód kontroli nr 12]**. Do czasu aktualizacji opłaty rocznej nieruchomości oznaczonych jako działki nr nr: 414/6 i nr 414/7 w obrębie 0011 Miąsowa oraz nr 212/12 w obrębie 0003 Jędrzejów – nieruchomości te pozostawały w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym na rzecz PKP. S.A. z siedzibą w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 62. W czasie prowadzenia kontroli jednostka kontrolowana wyjaśniła, iż przed podjęciem działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych, w w/w Wydziale przeprowadzana jest „analiza nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przeznaczonych do

aktualizacji". Celem powyższych działań analityczno-ekonomicznych jest weryfikacja nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym, w odniesieniu do których są przewidziane aktualizacje opłat rocznych w ciągu najbliższych trzech lat po sporządzeniu w/w analizy. Pośród kryteriów stosowanych przy sporządzaniu tejże analizy, jednostka kontrolowana stosuje 4 kryteria wykluczające – w tym: termin poprzedniej aktualizacji krótszy niż trzy lata, niekorzystna relacja przewidywanego wzrostu opłaty rocznej do kosztów przeprowadzenia jej aktualizacji, sytuacja prawna i finansowa użytkownika wskazująca na brak możliwości windykacji zaktualizowanej opłaty rocznej, znikomy wzrost wartości nieruchomości od daty przeprowadzenia poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej. Na potwierdzenie faktu przeprowadzania w/w analiz, jednostka kontrolowana przedłożyła dokument obrazujący wytyczne do procesu weryfikacji pozostających w użytkowaniu wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa, zastosowane w procesie typowania aktualizacji opłat rocznych w 2020r. **[Dowód kontroli nr 50]**, oraz przewidziane do zastosowania przy aktualizacji opłat rocznych w latach 2021 – 2023 **[Dowód kontroli nr 2]**.

W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n. 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 analizowanie - każdorazowo przed podjęciem działań aktualizacyjnych – ewentualnych zmian wartości nieruchomości.

Przeprowadzanie analiz mających za zadanie prawidłowe zakwalifikowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego do aktualizacji 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 u.g.n.

Dokonane w 2020 roku aktualizacje nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym, wpłyną na wzrost dochodów Skarbu Państwa od 2021r. o 2 313,23 zł **[Dowód kontroli nr nr: 4, 5, 6, 7, 8, 22, 30]**, przy kosztach sporządzenia niezbędnych operatów szacunkowych w wysokości 3 450,00 zł **[Dowód kontroli nr nr: 3, 30]**. Powyższe porównanie całościowych korzyści dla Skarbu Państwa i poniesionych kosztów (pomimo obniżenia w konsekwencji aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości oznaczonej jako działka nr 334/1 w obrębie 0001 Sędziszów – miasto, wyjaśnienia - **[Dowód kontroli nr nr: 35, 36, 37]**), potwierdza w dłuższym horyzoncie czasowym zasadność przeprowadzania w/w aktualizacji opłat rocznych oraz prowadzenia analizy cen nieruchomości przy tworzeniu zbioru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu ich użytkowania wieczystego.

**5.** W 2020 roku Starosta Jędrzejowski dokonał odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego jednej nieruchomości (działka nr 983/2 o pow. 0,1474 ha, położona w Jędrzejowie, w obrębie 0006 Jędrzejów), będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, na rzecz dotychczasowych współużytkowników wieczystych, ustalając opłatę za w/w przekształcenie w wysokości 36 000,00 zł **[Dowód kontroli nr 31]**. Przekształcenie

wieczystego użytkownika nieruchomości w prawo własności dokonane zostało na mocy decyzji Starosty Jędrzejowskiego z dnia 26.05.2020r., znak: WGN.6825.0140.2020, wydanej na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1314) oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 14 czerwca 1960r. (tekst jednolity Dz. U. z 2020r., poz. 256) – po rozpatrzeniu wniosku dotychczasowych współwłaścicieli wieczystych z dnia 16.01.2020r. Czynności administracyjne towarzyszące przedmiotowemu przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zostały zobrazowane w nadesłanych wraz z w/w decyzją przekształceniową dokumentach **[Dowód kontroli nr nr: 32, 33, 34]**.

**6.** Prowadzenie działań przez Starostę Jędrzejowskiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu, zostało zobrazowane niżej wymienionymi dokumentami i zbiorami danych:

- „Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – płatności – poprawiony – 3.xls” **[Dowód kontroli nr nr: 47 i 48]**,

- dokumenty potwierdzające podejmowanie czynności w kierunku pozyskania opłat rocznych za nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym, z uregulowaniem których użytkownicy wieczystości zalegali w 2020r., - w tym: sądowe nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym i postanowienia komornicze **[Dowód kontroli nr nr: 40 i 42]**, zawiadomienia komornicze o sprzedaży nieruchomości dłużników w drodze licytacji **[Dowód kontroli nr 41]**, upomnienia zawierające wezwania do uregulowania przeterminowanych należności wraz z ustawowymi odsetkami, kosztami upomnienia oraz informujące, że w razie dalszego braku uregulowania zaległych zobowiązań Starostwo w Jędrzejowie będzie ich dochodzić na drodze postępowania sądowego **[Dowód kontroli nr nr: 43, 44, 45 i 46]**.

#### **W wyniku kontroli stwierdzono:**

Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego w zakresie objętym niniejszą kontrolą, zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 19.12.2017r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Jędrzejowie) przyniosły częściowe efekty.

#### ***Prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste***

Kontrolujący stwierdzają, iż Starosta Jędrzejowski ewidencjonuje nieruchomości Skarbu Państwa będące m.in. w użytkowaniu wieczystym zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym.



Z przedłożonych dokumentów potwierdzających prowadzenie ewidencji w w/w zakresie wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się na dzień 31.12.2020r.:

- 279 działek o łącznej powierzchni 370,7951 ha, składających się na nieruchomości oddane w odpłatne użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 22]**,

- 1 działka o powierzchni 0,3553 ha, stanowiąca nieruchomość oddaną w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na rzecz PKP Energetyka, z siedzibą w Warszawie przy ul. Hożej 63/67 **[Dowód kontroli nr 24, L.p. 1]**,

- 1 działka o powierzchni 2,6597 ha, stanowiąca nieruchomość oddaną w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na rzecz Polskiego Związku Działkowców, z siedzibą w Warszawie przy ul. Grzybowskiej 4 **[Dowód kontroli nr 24, L.p. 2]**,

- 436 działek o powierzchni 637,1083 ha, składających się na nieruchomości oddane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste na rzecz PKP S.A., z siedzibą w Warszawie przy ul. Szczęśliwickiej 62 **[Dowód kontroli nr 24, L.p. 3]**.

Dzięki prowadzeniu w/w zbiorów danych możliwe jest uzyskanie informacji dotyczących poszczególnych nieruchomości takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wysokość tej opłaty, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

Jak wyżej wykazano - prowadzone przez kontrolowaną jednostkę w/w ewidencje nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste spełniają wymogi art. 23 ust. 1c u.g.n., umożliwiając uzyskanie wymaganych tym przepisem informacji o nieruchomościach pozostających w użytkowaniu wieczystym zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym.

Jednakże w wyniku analizy treści sporządzonego w oparciu o dane, pozyskane z w/w ewidencji, wykazu wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym odpłatnym na terenie Powiatu Jędrzejowskiego wg stanu na dzień 31.12.2020r. **[Dowód kontroli nr 22]** – stwierdzona została rozbieżność pomiędzy faktyczną liczbą działek będących w użytkowaniu wieczystym na koniec 2020r. (279 działek) a liczbą tychże działek wskazaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w 2020r. (287 działek). Rozbieżność pomiędzy danymi ujętymi w prowadzonej ewidencji nieruchomości będących w odpłatnym użytkowaniu wieczystym a informacjami zawartymi w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r. występuje również w zakresie określenia powierzchni w/w nieruchomości. Zamieszczona w ewidencji powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa będących w odpłatnym użytkowaniu wieczystym wynosiła w 2020r. 370,7951 ha, - gdy tymczasem w w/w sprawozdaniu wykazano powierzchnię 369,5627 ha. Powyższe uchybienia, jak to zostało wyjaśnione podczas niniejszej kontroli

są wynikiem błędów informatyczno-rachunkowych i zostały usunięte w czasie prowadzenia czynności kontrolnych [**Dowód kontroli nr 25**].

Opisany powyżej przypadek błędu informatyczno-rachunkowego – mimo sprostowania go podczas kontroli – stanowił w konsekwencji powód przekazania Wojewodzie Świętokrzyskiemu błędnych informacji w zakresie liczby i powierzchni nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, zamieszczonych w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r.

***Przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego***

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują na prowadzenie przez Starostę działań w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, poprzez przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych. Jak wynika z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień (patrz. pkt II.4 niniejszego wystąpienia) – przeprowadzenie w/w aktualizacji poprzedzane jest analizą rynku nieruchomości w celu wytypowania takich nieruchomości, w przypadku których – w wyniku w/w aktualizacji - nastąpi możliwie największy wzrost korzyści dla Skarbu Państwa, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów. Starosta Jędrzejowski w 2020r. przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości składających się z 6 działek o łącznej powierzchni 0,6083 ha, będących w użytkowaniu wieczystym, co przyniesie wzrost corocznych dochodów Skarbu Państwa o 2 313,23 zł, przy jednorazowych kosztach na wykonanie niezbędnych szacunków przez rzeczoznawcę majątkowego w wysokości 3 450,00 zł. Pomimo, iż relację wzrostu dochodów Skarbu Państwa do kosztów poniesionych jednorazowo na czynności aktualizacyjne uznać należy za korzystną, to podjęte działania Starosty w zakresie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa jako zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki i treścią art. 12 u.g.n. (6 dokonanych w 2020r. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego) nie można uznać za satysfakcjonujące, w kontekście realizacji zalecenia nr 2 wystąpienia pokontrolnego Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 19.12.2017r., znak: SPN.I.431.3.2017. Należy nadmienić, iż podczas poprzedniej kontroli, obejmującej m.in. działania Starosty dotyczące w/w problematyki w 2016r. – kontrolerzy ustalili, iż aktualizacjami zostało wówczas objętych 15 działek o łącznej powierzchni 3,7267 ha.

Ponadto, kontrolerzy zauważają, iż umowa zawarta z rzeczoznawcą majątkowym, zawarta w dniu 27.07.2020r., znak: WGN.680.2.2.2020, obejmująca swym zakresem m.in. wykonanie operatu szacunkowego w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr nr: 414/6 i 414/7 położonych w obrębie 11 Miąsowa – zawiera całościowe wynagrodzenie za przedmiot umowy, bez wskazania jaka kwota przypada na wykonanie w/w operatu [**Dowód kontroli nr 3**]. W tym miejscu należy zauważyć, iż zalecenie nr 4 wystąpienia pokontrolnego Wojewody Świętokrzyskiego

z dnia 19.12.2017r., znak: SPN.I.431.3.2017, wyraźnie wskazuje aby objąć odrębnymi zleceniami wykonanie operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Z treści w/w wystąpienia wynika, iż powyższe wyodrębnienie kosztów wykonania operatów na różne potrzeby pozwoli na jednoznaczne ustalenie kosztów poniesionych na realizację poszczególnych zagadnień. Brak w/w jednoznacznego rozdzielenia poszczególnych kosztów w umowie z rzeczoznawcą majątkowym świadczy o niezastosowaniu się przez jednostkę kontrolowaną do zaleceń z wystąpienia pokontrolnego po kontroli obejmującej 2016r.

### ***Postępowanie z nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym***

Dokonując oceny działań Starosty, związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich windykowaniem - stwierdzić należy, iż jednostka kontrolowana w zakresie pozyskania dla Skarbu Państwa zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego mających miejsce w 2020r. prowadziła intensywne czynności, które doprowadziły do ograniczenia ilości nieuregulowanych opłat (w tym również wymagalnych już przed 2020r.) do 7 przypadków – na łączną kwotę 5 342,31 zł [**Dowód kontroli nr 48**].

W odniesieniu do oceny prawidłowości, przeprowadzonego przez Starostę Jędrzejowskiego odpłatnego procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa w prawo własności (patrz pkt III.5 niniejszego wystąpienia) – kontrolujący nie wnoszą żadnych zastrzeżeń.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Jędrzejowskiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** – ze względu rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a wskazanym w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r. w zakresie liczby i powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym oraz z powodu wykazanego w niniejszym wystąpieniu niezastosowania się jednostki kontrolowanej do zaleceń nr 2 (*Podjęcie działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, których aktualizacje przeprowadzono przed 2021 rokiem*) i nr 4 (*Objęcie odrębnymi zleceniami operatów szacunkowych sporządzonych na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa*) z wystąpienia pokontrolnego po poprzedniej kontroli obejmującej 2016r.

### **Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:**

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

**2.** Sporządzenie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Jędrzejowski 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.** Dalsze, nieustanne monitorowanie zachodzących zmian na rynku nieruchomości w celu intensyfikacji aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku zaistnienia przesłanek do ich przeprowadzenia (np.: odpowiedni wzrost cen nieruchomości od ostatniej aktualizacji);

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

**5.** Realizację – tak jak dotychczas - skutecznych działań w zakresie monitorowania terminowości regulowania przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa (art. 71 ust. 4 u.g.n.).

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 o kontroli w administracji rządowej od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Zbigniew Koniusz  
Wojewoda Świętokrzyski