



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 12-07-2021

Znak: SPN.V.431.2.2021

Pan
Jan Nowak
Starosta Kazimierski
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 7 czerwca do 10 czerwca 2021r. prowadzili czynności kontrolne w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań w/w zakresie realizowanych przez Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kazimierzy Wielkiej, ul. Tadeusza Kościuszki 12, 28-500 Kazimierza Wielka.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 31.05.2021r., nr 244/2021 i nr 245/2021, 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 Kazimierski – Pan Jan Nowak.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Kazimierskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Kazimierskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone

są w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik Wydziału – Pan Mateusz Piotrowski.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały osoby upoważnione przez Starostę Kazimierskiego do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów w zakresie dotyczącym prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r.: Pan Mateusz Piotrowski – Naczelnik Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami oraz Pani Agnieszka Golowska – podinspektor w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami **[Dowód kontroli nr 3 i nr 4]**.

Fakt przeprowadzenia niniejszej kontroli został zarejestrowany w książce kontroli Starostwa Powiatowego w Kazimierzy Wielkiej pod numerem: OR.S.1710.5.2021 **[Dowód kontroli nr 8]**.

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 Kazimierzy Wielkiej – w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Kazimierskiego w w/w zakresie została przeprowadzona w dniach 9 i 13 października 2017r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 24.11.2017r., znak: SPN.I.431.2.2017, w którym zobowiązano Starostę Kazimierskiego do „pilnych działań wymaga zaktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 12 działek, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2012 rokiem”. Ponadto, zobowiązano Starostę Kazimierskiego do „sporządzania corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Kazimierski 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 Kazimierskiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Kazimierski. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone przez jednostkę kontrolowaną i przekazane kontrolującym w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Przekazanie materiałów ze Starostwa Powiatowego w Kazimierzy Wielkiej.msg [**Dowód kontroli nr 1**],
2. Pismo Starosty Kazimierskiego – znak G.680.14.2021.pdf [**Dowód kontroli nr 2**],
3. Upoważnienie - Mateusz Piotrowski.pdf [**Dowód kontroli nr 3**],
4. Upoważnienie – Agnieszka Golowska.pdf [**Dowód kontroli nr 4**],
5. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na 31.12.2020r.xls [**Dowód kontroli nr 5**],
6. Analiza zasadności wykonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020 roku.xls [**Dowód kontroli nr 6**],
7. Wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym – 2020 – płatności.xls [**Dowód kontroli nr 7**],
8. Wyjaśnienie dotyczące rozbieżności (liczba i powierzchnia nieruchomości) – UW.msg [**Dowód kontroli nr 8**],
9. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na 31.12.2020r. – uzupełniony.xls [**Dowód kontroli nr 9**],
10. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym nie uwzględnianych do analizy.xls [**Dowód kontroli nr 10**].
11. Wyjaśnienie dotyczące programów komputerowych.msg [**Dowód kontroli nr 11**],
12. Wyjaśnienie dotyczące aktualizacji opłat rocznych oraz wezwania do zapłaty [**Dowód kontroli nr 12**],
13. Wezwania do zapłaty.pdf [**Dowód kontroli nr 13**],
14. Wyjaśnienie powodów braku przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych w 2020r. [**Dowód kontroli nr 14**],
15. Wyjaśnienie w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w prawo własności [**Dowód kontroli nr 15**],
16. Informacja o braku wniosków o pomniejszenie lub odstąpienie od pobierania opłaty za użytkowanie wieczyste [**Dowód kontroli nr 16**].

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 stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Kazimierzy Wielkiej prowadzona jest ewidencja w w/w zakresie z wykorzystaniem programu komputerowego „Mienie”, natomiast ewidencjonowanie opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste realizowane jest z zastosowaniem

programu komputerowego „Użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd” autorstwa firmy GEOBID **[Dowód kontroli nr 11]**. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są na bieżąco aktualizowane, korygowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Na bazie danych z w/w programów został sporządzony „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym wg stanu na 31.12.2020r.xls” **[Dowód kontroli nr 5]**, uzupełniony w czasie trwania niniejszej kontroli **[Dowód kontroli nr 9]**, 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: oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości - wskazujące m.in. obręb w którym jest położona działka i jej numer ewidencyjny, powierzchnia, nr księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego własność, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, cena gruntu określona w toku ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, aktualna wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

2. Z przekazanych przez Starostę Kazimierskiego w czasie działań kontrolnych zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w odpłatnym użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Kazimierskiego **[Dowód kontroli nr 9]** - wynika, iż wg stanu na 31.12.2020r. w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowało się 39 nieruchomości obejmujących 101 działek o łącznej powierzchni 60,8394 ha. 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 kontrolowanym okresie, nieruchomości Skarbu Państwa z terenu Powiatu Kazimierskiego, pozostające w użytkowaniu wieczystym posiadały całkowitą powierzchnię 60,8360 ha. Jednostka kontrolowana, przygotowując dokumenty zgodnie z żądaniem kontrolerów, zauważyła, iż 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 9]**.

Rozbieżność pomiędzy powierzchnią nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste wykazaną w prowadzonej ewidencji - a powierzchnią tych działek w rocznym sprawozdaniu wynosi 0,0034 ha i jest wynikiem: braku wprowadzenia zmian w programie służącym do prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa powstałych po podziale działki nr 260303_4.0001.3034/3 spowodowanym budową obwodnicy Kazimierzy Wielkiej oraz zmianą na mocy decyzji Starosty Kazimierskiego powierzchni działki nr 260303_4.0001.2553, zgodnie z wykazem zmian gruntowych zawartych w operacie P.2603.2016.320 z dnia 29.08.2016r. **[Dowód kontroli nr 2]**.

Zauważone rozbieżności w w/w zakresie zostały poprawione przez jednostkę kontrolowaną niezwłocznie w trakcie trwania kontroli – co potwierdza, iż dane w ewidencji nieruchomości Skarbu

Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste są na bieżąco korygowane i aktualizowane jak to zostało wykazane w pkt II.1 niniejszego wystąpienia.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2020r. Starosta Kazimierski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 2 pkt 3]**.

4. W 2020r. jednostka kontrolowana nie przeprowadziła żadnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Brak podjęcia działań w zakresie aktualizowania dotychczasowych opłat rocznych jednostka motywowała wynikami analizy zasadności aktualizacji opłat rocznych **[Dowód kontroli nr 2 pkt 4 oraz nr 12]**, wskazującymi - na podstawie obliczonego wskaźnika proporcji pomiędzy oszacowanymi wydatkami (których poniesienie jest niezbędne w procesie aktualizacji) a prognozowanym wzrostem opłat z tego tytułu - na nieopłacalność działań zmierzających do aktualizacji w/w opłat. W czasie prowadzenia kontroli jednostka kontrolowana udostępniła dokument pn. „Analiza zasadności wykonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020r.” **[Dowód kontroli nr 6]**, wskazujący - 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 opłaty roczne nie były aktualizowane w okresie ostatnich 3 lat. Badanie treści dokumentu pn. „Analiza zasadności wykonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020r.” **[Dowód kontroli nr 6]** - prowadzi do wniosku, iż w/w badaniem objętych zostało 29 nieruchomości, składających się z 55 działek, których ostatnie aktualizacje przeprowadzono w latach 2015 - 2017. Wykazany w w/w dokumencie wskaźnik określający wzrost dochodów w relacji do kosztów zawierał się w przedziale od 0,00 do 1,9, przyjmując najczęściej wartości znacznie poniżej jedności.

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.

5. W 2020 roku Starosta Kazimierski nie dokonał odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego ani jednej nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym w prawo własności. Powyższe znalazło potwierdzenie w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r., nadesłanym Wojewodzie

Świętokrzyskiemu jak i w wyjaśnieniu nadesłanym podczas niniejszej kontroli **[Dowód kontroli nr 15]**.

6. Prowadzenie działań przez Starostę Kazimierskiego 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 ” **[Dowód kontroli nr 7]** – opracowany w oparciu o zestawienie pomocnicze do rozliczeń kasowo-księgowych, sporządzone za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,

- dokumenty potwierdzające podejmowanie czynności w kierunku pozyskania opłat rocznych za nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym, z uregulowaniem których użytkownicy wieczystości zalegali w 2020r., - tj. ostateczne wezwania do zapłaty z tytułu zaległych opłat rocznych, wraz z naliczonymi odsetkami za zwłokę, skierowane do 4 użytkowników wieczystych, zawierające informujące, iż „wezwanie jest ostateczne i w razie nieuregulowania naliczonych należności zostanie wszczęte postępowanie sądowe, a następnie egzekucyjne w celu przymusowego ściągnięcia zaległości, co spowoduje powiększenie zobowiązań o koszty sądowe i komornicze **[Dowód kontroli nr 13]**.

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 24.11.2017r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Kazimierzy Wielkiej) przyniosły częściowe efekty.

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

Kontrolujący stwierdzają, iż Starosta Kazimierski ewidencjonuje nieruchomości Skarbu Państwa będące m.in. w użytkowaniu wieczystym.

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

- 101 działek o łącznej powierzchni 60,8394 ha, składających się na nieruchomości oddane w odpłatne użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 5]**,

- na terenie Powiatu Kazimierskiego w kontrolowanym okresie nie występował ani jeden przypadek oddania czy też pozostawiania nieruchomości Skarbu Państwa w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym **[Dowód kontroli nr 8]**.

Dzięki prowadzeniu w/w ewidencji 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 - prowadzona przez kontrolowaną jednostkę w/w ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste spełnia wymogi art. 23 ust. 1c u.g.n., umożliwiając uzyskanie wymaganych tym przepisem informacji o nieruchomościach pozostających w użytkowaniu wieczystym (w przypadku tej jednostki kontrolowanej, - tylko odpłatnym).

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 Kazimierskiego wg stanu na dzień 31.12.2020r. **[Dowód kontroli nr 5]** – stwierdzona została rozbieżność pomiędzy faktyczną powierzchnią działek będących w użytkowaniu wieczystym na koniec 2020r. (60,8394 ha) a powierzchnią tychże działek wskazaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w 2020r. (60,8360 ha). Powyższe uchybienia, jak to zostało wyjaśnione podczas niniejszej kontroli są wynikiem opóźnień w bieżącej aktualizacji danych dotyczących jedynie dwu nieruchomości w programach komputerowych wykorzystywanych do prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i zostały usunięte w czasie prowadzenia czynności kontrolnych **[Dowód kontroli nr 2]**.

Opisane powyżej nieścisłości – mimo sprostowania ich podczas kontroli – stanowiły w konsekwencji powód przekazania Wojewodzie Świętokrzyskiemu błędnych informacji w zakresie 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

Realizując wskazania zawarte w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 24.11.2017r., znak: SPN.I.431.2.2017 z kontroli przeprowadzonej w dniach 9 i 13 października 2017r. stwierdzono, iż Starosta dokonał aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 12 działek, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2012 rokiem.

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, iż Starosta w 2020r. podjął działania w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wyłącznie poprzez przeprowadzanie analizy opłacalności ewentualnej aktualizacji opłat rocznych. Jak wynika z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień w/w analiza obejmowała 29 nieruchomości w skład których wchodziło 55 działek o łącznej powierzchni 43,0791 ha **[Dowód kontroli nr 6]**. Przeprowadzenie ewentualnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania

nieruchomości Skarbu Państwa poprzedzane jest analizą rynku nieruchomości w celu wytypowania takich nieruchomości, w przypadku których – w wyniku w/w aktualizacji - nastąpiłyby możliwie największy wzrost korzyści dla Skarbu Państwa, przy jednoczesnej minimalizacji kosztów. Starosta Kazimierski w 2020r. nie przeprowadził aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla żadnej nieruchomości, uzasadniając to własną oceną, iż „aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w zestawieniu z poniesionymi kosztami na sporządzenie operatów szacunkowych nie przyniosłaby znaczącego wzrostu dochodów z uwagi na nieznaczny wzrost wartości nieruchomości **[Dowód kontroli nr 12]**. Ponadto wyjaśniając powody braku przeprowadzenia w 2020r. aktualizacji opłat rocznych - kontrolowany organ wskazał, iż w jego opinii dopiero wskaźnik relacji dochodów do kosztów na poziomie 2 pozwala na opłacalne przeprowadzenie aktualizacji opłaty rocznej. Niezależnie od powyższego poinformował, że na zaniechanie działań aktualizacyjnych miała wpływ sytuacja epidemiologiczna w okresie objętym niniejszą kontrolą **[Dowód kontroli nr 14]** - gdyż zaistniało przypuszczenie skorzystania przez użytkowników wieczystych nieruchomości objętych ewentualną aktualizacją z uprawnień wynikających z art. 15ja oraz 15jb ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020r. poz. 374). Zdaniem kontrolerów – wskaźnik opisujący relację dochodów do kosztów na poziomie poniżej 2 nie przesądza o nieopłacalności przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej. W przypadku przynajmniej 5 nieruchomości zamieszczonych w dokumencie przedstawiającym analizę zasadności wykonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020r., wskazanych pod liczbami porządkowymi: 1, 10, 12, 20 i 27, oszacowana relacja wzrostu dochodów Skarbu Państwa do kosztów poniesionych jednorazowo na czynności aktualizacyjne - oscylując od 1,17 do 1,90 prezentuje się jako wielkość rokująca wzrost dochodów Skarbu Państwa, jeśli nie w pierwszym roku po przeprowadzeniu aktualizacji to z całą pewnością w dłuższym horyzoncie czasowym **[Dowód kontroli nr 6]**. Zatem, w powyżej przedstawionej kwestii wniosków wynikających z analizy, wskazujących na opłacalność czy nieopłacalność przeprowadzania w 2020r. procesu aktualizacji opłat rocznych za w/w nieruchomości – ocena kontrolerów jest odmienna od stanowiska jednostki kontrolowanej. Jakkolwiek – w/w działania Starosty w zakresie analizy w kierunku ewentualnych aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa są niewątpliwie podyktowane zasadami prawidłowej gospodarki i treścią art. 12 u.g.n - to zdaniem kontrolujących wnioski z w/w czynności powinny prowadzić do wszczęcia procedury aktualizacji opłat rocznych w przypadku nieruchomości, które uzyskały najwyższy wskaźnik relacji przewidywanego wzrostu dochodu do kosztów aktualizacyjnych. Nie można się również przychylić do uzasadnienia całkowitego zaniechania przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych w 2020r. zaistniałą sytuacją epidemiologiczną i domniemaniem, iż użytkownicy wieczystości skorzystają z uprawnień przysługujących im na mocy art. 15ja oraz 15jb ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID 19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych – albowiem pomniejszenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego czy odstąpienie od pobierania czynszu najmu, dzierżawy oraz opłat za użytkowanie przypadających Skarbowi Państwa może nastąpić pod warunkiem opisanych

w/w ustawą zgłoszeń. Wobec braku przedstawienia dowodów choćby jednego przypadku takiego zgłoszenia **[Dowód kontroli nr 16]** – możliwość ubiegania się użytkowników wieczystych nieruchomości, które objęte byłyby ewentualną aktualizacją opłat rocznych, o skorzystanie z uprawnień wynikających z w/w przepisów pozostaje jedynie w sferze domysłów. Należy nadmienić, iż podczas poprzedniej kontroli, obejmującej m.in. działania Starosty dotyczące w/w problematyki w 2016r. – kontrolerzy ustalili, iż aktualizacjami zostało wówczas objętych 38 działek o łącznej powierzchni 9,8307 ha.

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, mające na celu windykację nieuregulowanych opłat w odniesieniu do 4 użytkowników wieczystych, dysponujących nieruchomościami składającymi się z 45 działek – na łączną kwotę brutto 57 619,18 zł **[Dowód kontroli nr 13]**.

W odniesieniu do oceny prawidłowości, przeprowadzonego przez Starostę Kazimierskiego odpłatnego procesu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa w prawo własności **[Dowód kontroli nr 15]** – kontrolujący nie wnoszą żadnych zastrzeżeń.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Kazimierskiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** – ze względu na rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym a wskazanym w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r. w powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym oraz z powodu braku przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

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 Kazimierski 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 realizacji aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku opłacalności w/w działań dla Skarbu Państwa.

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