



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.V.431.4.2021

Kielce, dnia 22-10-2021

**Pan  
Marcin Piwnik  
Starosta Sandomierski**  
wykonujący zadanie z zakresu  
administracji rządowej  
(ePUAP)

### **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 września do 10 września 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 Geodezji Kartografii i Katastru - Referat Gospodarki Nieruchomościami, Starostwa Powiatowego w Sandomierzu, ul. Mickiewicza 34, 27 –600 Sandomierz.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 30.08.2021r., nr 484/2021 i nr 485/2021, 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 Sandomierski – Pan Marcin Piwnik.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Sandomierskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Sandomierskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru w Referacie Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Zbigniew Wiercioch.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: Pan Zbigniew Wiercioch – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami oraz Pani Magdalena Pronobis - Podinspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami; upoważnieni przez Starostę Sandomierskiego do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów w zakresie kontroli prowadzonej przez Wojewodę Świętokrzyskiego, dotyczącej prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r. [**Dowód kontroli nr 2**].

### **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 ze zm.), 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 Sandomierzu – w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru, w Referacie Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Sandomierskiego przeprowadzona w dniach 5 i 7 listopada 2018r. obejmowała: prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym - w oparciu o który starosta sporządza sprawozdania roczne o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących uzyskania tytułu własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących ujawnienia tytułu własności (lub innych tytułów potwierdzających istnienie praw rzeczowych) w księgach wieczystych. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 08.03.2019r., znak: SPN.VIII.431.4.2018.

Z uwagi na przyjętą „politykę” kontroli tj. przeprowadzanie kontroli w trzech tematach - wyszczególnionych w planie kontroli Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego na 2021 rok

oraz ze względu na fakt, iż poprzednia kontrola została przeprowadzona w 2018 roku w temacie pkt 1 tego planu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu kontroli w zakresie określonym w kolejnym tj. pkt 2 planu kontroli.

## **I.**

Na potrzeby kontroli zostały sporządzone w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym (UW) na terenie Powiatu Sandomierskiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Sandomierski:

1. Pismo przewodnie.pdf [**Dowód kontroli nr 1**],
2. Wykaz osób upoważnionych.pdf [ **Dowód kontroli nr 2**],
3. Upoważnienie – Zbigniew Wiercioch.pdf [**Dowód kontroli nr 3**],
4. Upoważnienie – Magdalena Pronobis.pdf [**Dowód Kontroli nr 4**],
5. Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.xlsx [**Dowód kontroli nr 5**],
6. Informacja nt. oddania w użytkowanie wieczyste oraz analizy dot. aktualizacji opłat.pdf[**Dowód kontroli nr 6**],
7. Informacja nt. opłat za użytkowanie wieczyste.xlsx [**Dowód kontroli nr 7**],
8. Informacja nt. wystawionych upomnień (skany upomnień).pdf [**Dowód kontroli nr 8**],
9. Prośba o wyjaśnienia w związku z kontrolą w zakresie nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym.msg [**Dowód kontroli nr 9**],
10. Wyjaśnienia w związku z kontrolą w zakresie nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym.pdf [**Dowód kontroli nr 10**],
11. Wykaz gruntów oddanych w UW – opłaty roczne.doc [**Dowód kontroli nr 11**],
12. Działki do aktualizacji.pdf [**Dowód kontroli nr 12**],
13. Informacja z ewidencji – Dwikozy.pdf [**Dowód kontroli nr 13**],
14. Informacja z ewidencji – Sandomierz.pdf [**Dowód kontroli nr 14**],
15. Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste zwolnionych z opłat – 31.12.2021.xlsx [**Dowód kontroli nr 15**].

## **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 Sandomierzu prowadzona jest ewidencja w w/w zakresie z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel, a także w formie tabeli pomocniczej Microsoft Word - prowadzony

jest „Wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 31.12.2020r **[Dowody kontroli: nr 10 pkt I, nr 13, nr 14]**. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są aktualizowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Z wykorzystaniem w/w programów został sporządzony zbiór danych pn. „Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste.xlsx” **[Dowód kontroli nr 5]** z podziałem na: wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie Sandomierza Prawobrzeżnego, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie Sandomierza Poscaleniowego, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie Sandomierza Lewobrzeżnego, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie gminy Dwikozy, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie gminy Klimontów, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie miasta i gminy Koprzywnica, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie gminy Łoniów, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie gminy Obrazów, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie gminy Samborzec, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie Zawichost – miasto, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie gminy Wilczyce, wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczący nieruchomości położonych na terenie Zawichost wiejski. Ponadto w ramach zbioru danych pn. „dowód kontroli nr 5” jednostka kontrolowana udostępniła wykazy gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zwolnionych z opłat, wg stanu na dzień 01.01.2017r. oraz na dzień 01.01.2020r. Przy czym, jak wynika z późniejszych wyjaśnień nadesłanych w dniu 23.09.2021r. - wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zwolnionych z opłat, wg stanu na dzień 01.01.2017r. został nadesłany przez pomyłkę **[Dowód kontroli nr 10 pkt II]**. W/w dokumenty – składające się na zbiór danych pn. „dowód kontroli nr 5” - obrazują stan nieruchomości Skarbu Państwa z terenu Powiatu Sandomierskiego pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2020r.

Wydruki z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) - wskazują, iż prowadzenie zbiorów danych umożliwia pozyskiwanie informacji takich jak: oznaczenie nieruchomości - wskazujące jej położenie, liczba i numery ewidencyjne działek składających się na tę nieruchomość, powierzchnia, nr księgi wieczystej lub oznaczenie innego dokumentu potwierdzającego własność, nazwa podmiotu na rzecz którego dana nieruchomość została udostępniona (użytkownik wieczysty), przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wartość nieruchomości, stawka procentowa zastosowana do naliczenia 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 Sandomierskiego w czasie działań kontrolnych zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w odpłatnym i nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Sandomierskiego **[Dowód kontroli nr 5]** - wynika, iż wg stanu na 31.12.2020r., w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowały się 523 nieruchomości, o łącznej powierzchni 297,9416 ha. Powyższe dane uzyskane w czasie trwania kontroli są zgodne z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020, złożonym na podstawie art. 23 ust. 1a u.g.n. do Wojewody Świętokrzyskiego. W ogólnej liczbie nieruchomości pozostających w 2020r. w użytkowaniu wieczystym (523 nieruchomości) - 407 nieruchomości, o łącznej powierzchni 193,3035 ha objęte było odpłatnym użytkowaniem wieczystym, natomiast 116 nieruchomości o łącznej powierzchni 104,6381 ha objęte było nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym. Nieodpłatne użytkowanie wieczyste miało miejsce na rzecz PKP, Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej – Państwowy Instytut, Polskiego Związku Działkowców, Roślin - Laboratorium Technologiczne. Nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym na rzecz PKP objętych było 113 nieruchomości o łącznej powierzchni 101,1781 ha, na rzecz Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej objęta była 1 nieruchomość o powierzchni 0,3000 ha, Polskiego Związku Działkowców objęta była 1 nieruchomość o powierzchni 0,8900 ha, natomiast na rzecz Roślin – Laboratorium Technologiczne objęta była również 1 nieruchomość o powierzchni 2,2700 ha.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2020r. Starosta Sandomierski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste jak również nie organizował przetargów na zawarcie umów w zakresie w/w użytkowania wieczystego **[Dowód kontroli nr 6]**.

4. Jednostka kontrolowana przekazała informację **[Dowód kontroli nr 6]** wskazującą, iż w 2020r. nie przeprowadzono ani jednej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Poinformowano natomiast o dokonaniu w I półroczu 2020r. analizy zasadności przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Pomimo wytypowania nieruchomości, w odniesieniu do których uznano przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych za zasadne to ze względu na zaistniały w 2020r. stan zagrożenia epidemiologicznego z powodu COVID – 19, odstąpiono od przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w tym nie zlecono wykonania operatów szacunkowych niezależnym rzeczoznawcom majątkowym. Jak wynika z nadesłanych wyjaśnień – analizie poddano 17 nieruchomości położonych w obrębach: Sandomierz Prawobrzeżny, Sandomierz Lewobrzeżny oraz Dwikozy **[Dowód kontroli nr 10 pkt III]**. Na dowód powyższego jednostka kontrolowana udostępniła kontrolerom listę poddanych analizie i wytypowanych do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych nieruchomości, sporządzoną w dniu 14.07.2020r. **[Dowód kontroli nr 12]**.

5. W 2020 roku w kontrolowanej jednostce nie wystąpił ani jeden przypadek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe

w prawo własności tych gruntów (j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 139). Powyższe znalazło potwierdzenie w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r. oraz w wyjaśnieniu nadesłanym podczas niniejszej kontroli **[Dowód kontroli nr 10 pkt IV]**.

**6.** Prowadzenie działań przez Starostę Sandomierskiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu, zostało potwierdzone nadesłaną „Informacją nt. opłat za użytkowanie wieczyste.xlsx” **[Dowód kontroli nr 7]**, obejmującą 22 użytkowników wieczystych (zarówno osoby fizyczne jak i prawne).

Na dowód przeprowadzania czynności w kierunku pozyskania zaległych opłat rocznych za nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym udostępniono jednostce kontrolującej skany upomnień wystosowanych do wszystkich użytkowników wieczystych zalegających z regulacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020r. **[Dowód kontroli nr 8:** upomnienia o znakach: FN.3162.8.2021.II, FN.3162.4.2021.II, FN.3162.13.2021.II, FN.3162.14.2021.II, FN.3162.15.2021.II, FN.3162.16.2021.II, FN.3162.17.2021.II, FN.3162.18.2021.II, FN.3162.19.2021.II, FN.3162.20.2021.II, FN.3162.9.2021.II, FN.3162.1.2021.II, FN.3162.3.2021.II, FN.3162.5.2021.II, FN.3162.6.2021.II, FN.3162.7.2021.II, FN.3162.10.2021.II, FN.3162.1.2021.II, FN.3162.12.2021.II, FN.3162.21.2021.II, FN.3162.22.2021.II, FN.3162.2.2021.II].

Całościowa kwota zaległości wynosiła 66 121,42 zł.

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

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

W myśl art. 23 ust. 1 i ust. 1b u.g.n. - Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej są zobowiązani do ewidencjonowania m.in. nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Kontrolujący stwierdzają, iż Starosta Sandomierski zgodnie z w/w przepisem ewidencjonuje nieruchomości Skarbu Państwa będące 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.:

- 523 nieruchomości o łącznej powierzchni 297,9416 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli od nr 5]**,
- na terenie Powiatu Sandomierskiego w kontrolowanym okresie nie wystąpił ani jeden przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 6]**, oraz ani jeden przypadek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów

zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 139)

**[Dowód kontroli nr 10 pkt 4].**

Zgodnie z art. 23 ust 1c u.g.n. ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnie nieruchomości,
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Prowadzona ewidencja powinna umożliwić uzyskanie informacji 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, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

W wyniku analizy treści sporządzonych w oparciu o dane, pozyskane z przedłożonych wykazów nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Sandomierskiego wg stanu na dzień 31.12.2020r. **[Dowód kontroli nr 5]** – stwierdzone zostały nieścisłości, a także niekompletności danych polegające na:

- braku kolumny, w której winno być określone przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; braku kolumny przeznaczonej na zamieszczenie informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; braku kolumny przeznaczonej na zamieszczenie informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych; braku wskazania wartości nieruchomości (kolumna 7, liczba porządkowa 8, 9, 10, 11, 115,); braku wskazania wysokości opłaty rocznej (kolumna 9, liczba porządkowa 8, 9, 10, 11, 31, 115,) **[Dowód kontroli nr 5 – Sandomierz Prawobrzeżny],**

- braku kolumny, w której winno być określone przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; braku kolumny przeznaczonej na zamieszczenie informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; braku kolumny przeznaczonej na zamieszczenie informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych; zamieszczeniu w wykazie nieruchomości pozostających

w użytkowaniu wieczystym w 2020r. – nieruchomości, w odniesieniu do których zgodnie z prowadzonymi dla nich księgami wieczystymi w 2019r. prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności ( liczba porządkowa 3, 4, 5, 6, 7) **[Dowód kontroli nr 5 – Sandomierz Poscaleniowy],**

- braku kolumny, w której winno być wskazane położenie nieruchomości; wskazaniu księgi wieczystej o nieprawidłowym numerze (kolumna nr 5, liczba porządkowa 2); braku wskazania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (kolumna nr 12, liczba porządkowa 2, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 46, 47, 61); braku wskazania wartości nieruchomości (kolumna nr 6, liczba porządkowa 51 i 52); braku wskazania wysokości opłaty rocznej (kolumna nr 8, liczba porządkowa 51 i 52), braku wskazania stawki procentowej w kolumnie nr 7, liczba porządkowa 52) **[Dowód kontroli nr 5 – Sandomierz Lewobrzeżny],**

- braku wskazania wartości nieruchomości (kolumna nr 7, liczba porządkowa 9, 10, 11, 12, 13, 26, 27, 28, 29, 77, 88); braku wskazania wysokości opłaty rocznej (kolumna nr 9, liczba porządkowa 9, 10, 11, 12, 13, 26, 27, 28, 29, 77, 88); wskazania po liczbą porządkową nr 82 informacji o nieruchomości oznaczonej jako działka nr 811/9, za którą PKP będąc użytkownikiem wieczysty wnosi opłaty roczne, przy jednoczesnym wskazaniu tej nieruchomości pod liczbą porządkową nr 91 w wykazie gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zwolnionych z opłat – **[Dowody kontroli: nr 5 - Dwikozy oraz nr 5 wykaz gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zwolnionych z opłat, a także nr 15],**

- braku wskazania stawki procentowej (kolumna nr 8, liczba porządkowa 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14); braku wskazania daty ostatniej aktualizacji (kolumna nr 10, liczba porządkowa 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14) **[Dowód kontroli nr 5 – Klimontów],**

- braku wskazania daty ostatniej aktualizacji (kolumna nr 10, liczba porządkowa 3 i 4) **[Dowód kontroli nr 5 – Obrazów].**

Jednostka kontrolowana podjęła się uzupełnienia powyżej wykazanych niekompletności **[Dowód kontroli nr 10 pkt V, nr 11].** Wyjaśnienia w zakresie zamieszczenia w wykazie nieruchomości, których prawa użytkowania wieczystego zostały przekształcone w 2019r. we własność są nieprawidłowe. Oznacza to, że nieruchomości położone w Sandomierzu Poscaleniowym, oznaczone jako działki nr nr: 1019/2, 1234/6, 1023/4, 1024/4 i 1025/2 nie powinny być zamieszczone w wykazie nieruchomości będących w 2020r. w użytkowaniu wieczystym **[Dowody kontroli: nr 5 – Sandomierz Poscaleniowy, nr 10 pkt V – Sandomierz Poscaleniowy, nr 11].** Nie można się zgodzić z informacją wskazującą, iż od tych nieruchomości pobierane są opłaty roczne za użytkowanie wieczyste z powodu cyt. „niezdecydowania się właścicieli na wniesienie jednorazowej opłaty przekształceniowej”. Nie można uznać również za wystarczające wyjaśnienia dotyczące jednoczesnego, pomyłkowego wskazania nieruchomości oznaczonej jako działka nr 811/9 w wykazie nieruchomości pozostających w 2020r. w użytkowaniu wieczystym odpłatnym jak i nieodpłatnym **[Dowód kontroli nr 10 pkt V – Dwikozy].** W/w pomyłka skutkowałą zamieszczeniem błędnych



danych w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, przesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w którym w konsekwencji podwójnego ewidencjonowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr 811/9 została zawyżona ilość nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w 2020r. w użytkowaniu wieczystym. W podsumowaniu nadesłanych wyjaśnień przyznano, iż nieścisłości i niekompletności danych zawartych w wykazie wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Sandomierskiego wg stanu na dzień 31.12.2020r. są spowodowane przeoczeniami podczas wpisywania danych w programie Microsoft Excel jak również podczas przenoszenia danych z programu Microsoft Word. Powodem nieścisłości jest również określanie łącznych wartości opłat rocznych i wartości nieruchomości (grupowanie danych dotyczących nieruchomości wykazanych pod różnymi liczbami porządkowymi). Nadesłane wyjaśnienia zawierają również deklarację wskazującą, iż zostaną zintensyfikowane działania zmierzające do skompletowania informacji o nieruchomościach celem uzupełnienia prowadzonych wykazów o brakujące zapisy.

Wyżej wykazane braki kontrolerzy uznali za przypadki uchybień w bieżącej aktualizacji danych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2020r., rzutujące na ocenę rzetelności całościowych działań w zakresie zarządzania w/w nieruchomościami.

***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***

Stwierdzono, iż w przypadku wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym ostatnie aktualizacje opłat rocznych z tytułu w/w użytkowania zostały przeprowadzone przed i w trakcie 2017r. **[Dowód kontroli nr 5, nr 11]**. Kontrolerzy zauważają, iż w przypadku nieruchomości o znaczących wartościach (takich jak: Dowód kontroli nr 5 – Sandomierz Prawobrzeżny, nieruchomość oznaczona jako działka nr 1403/12, o wartości 423 120,00 zł, o ostatnio aktualizowanej opłacie rocznej w 2013r. oraz nieruchomość oznaczona jako działka nr 1403/8, o wartości 175 967,00 zł, o ostatnio aktualizowanej opłacie rocznej w 2008r), nawet kilkuprocentowy wzrost w/w wartości, wskutek przeprowadzenia aktualizacji rocznej może generować istotnie wyższe wpływy środków dla Skarbu Państwa. Ponadto kontrolerzy ustalili, iż z przekazanych przez jednostkę kontrolowaną wykazów dotyczących poszczególnych gmin Starostwa Powiatowego w Sandomierzu, zamieszczonych w dowodzie kontroli nr 11 - wynika, że daty ostatnich aktualizacji opłat rocznych przypadają na następujące lata:

- rok 2007 – 48 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,
- rok 2008 - 8 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,
- rok 2009 – 85 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,
- rok 2010 – 15 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,
- rok 2011 – 52 przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych,

rok 2012 – 27 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,  
rok 2013 – 92 przeprowadzone aktualizacji opłat rocznych,  
rok 2014 – 12 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,  
rok 2015 – 106 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,  
rok 2016 – 37 przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych,  
rok 2017 – 33 przeprowadzone aktualizacje opłat rocznych.

Jednostka kontrolowana wskazała, iż jednym z kryteriów uwzględnianych przed realizacją aktualizacji opłat rocznych są względy ekonomiczne **[Dowód kontroli nr 10 pkt VII]**. Wskazano, iż aktualizacja w/w opłat przeprowadzana jest jedynie w przypadkach ekonomicznie uzasadnionych, po wytypowaniu nieruchomości w sposób zapobiegający generowaniu zbędnie wysokich kosztów finansowych (zwłaszcza w odniesieniu do nieruchomości, dla których wzrost wartości byłby zbyt niski. Jako przykład zaniechania aktualizacji opłat rocznych po wykonaniu operatu szacunkowego określającego nową wartość nieruchomości podano odstępianie od aktualizacji w odniesieniu do nieruchomości gruntowych położonych w Chodkowie Nowym, gm. Łoniów (oznaczenie działek w dowodzie nr 10 pkt 7) – w którym to przypadku nie nastąpiłby wzrost nowych opłat rocznych w stosunku do opłat poprzednich.

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, iż Starosta w pierwszym półroczu 2020r. podjął próbę zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste jedynie poprzez przeprowadzanie analizy opłacalności ewentualnej aktualizacji opłat rocznych. Analiza ta obejmowała 17 nieruchomości położonych w: Sandomierzu Lewobrzeżnym, Dwikozach oraz Sandomierzu Prawobrzeżnym – w tym nieruchomości o dużej wartości oznaczone jako działki nr 1403/12 i nr 1403/8 **[Dowód kontroli nr 12]**. Jednostka kontrolowana zaniechała natomiast przeprowadzania w okresie kontrolowanym aktualizacji opłat rocznych - argumentując to stanem epidemicznym. Zdaniem zespołu kontrolującego istniała możliwość realizacji w 2020r. w/w aktualizacji zgodnie z pismem Ministra Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2020r., Znak: DN-V.750.14.2020.EG.3, przekazany Staroście Sandomierskiemu w załączeniu do pisma Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 4.05.2020r., Znak: SPN.V.3111.2.2020.

Ponadto z powodów: zewidencjonowania nieruchomości położonej w Dwikozach oznaczonej jako działka nr 811/9 zarówno w wykazie nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym odpłatnym jak i nieodpłatnym oraz błędnego zaewidencjonowania w wykazie dotyczącym Sandomierza Poscaleniowego nieruchomości oznaczonych jako działki nr nr: 1019/2, 1234/6, 1023/4, 1024/4 i 1025/2, których prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w 2019r. we własność, wystąpiła niezgodność stanu faktycznego nieruchomości w użytkowaniu wieczystym ze sprawozdaniem rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu. Nastąpiło zawyżenie w tym sprawozdaniu ilości nieruchomości pozostających w 2020r. w użytkowaniu wieczystym (o 6 sztuk) oraz zawyżenie ich łącznej powierzchni (o 4,3971 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 w 2020r. prowadziła terminowo czynności, mające na celu windykację nieuregulowanych opłat w odniesieniu do 22 użytkowników wieczystych – na łączną kwotę brutto 66 121,42 zł **[Dowód kontroli nr 7]**.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Sandomierskiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** – ze względu na: stwierdzoną i opisaną w niniejszym wystąpieniu niekompletność prowadzonych wykazów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, występujące w tych wykazach nieścisłości skutkujące niezgodnością sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ze stanem faktycznym oraz z powodu zaniechania - możliwego w 2020r. - przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych.

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

**1.** Prowadzenie i bieżące aktualizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej kompletne dane wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n., umożliwiające uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach.

**2.** Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 23 ust. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Sandomierski 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 zmian zachodzących na rynku nieruchomości w celu jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa wytypowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych.

**4.** Intensyfikację działań w kierunku aktualizacji w/w opłat rocznych w przypadkach gdy wyniki analiz wskazywać będą na opłacalność dla Skarbu Państwa przeprowadzenia w/w zmian.

**5.** 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 nieprzeprowadzenia w/w aktualizacji.

**6.** Dalsze monitorowanie terminowości regulowania przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa wraz z podejmowaniem czynności mających na celu pozyskanie zaległych opłat od dłużników w w/w zakresie (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