



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 12-01-2022

Znak: SPN.V.431.6.2021

Pan

Artur Berus

Starosta Skarżyski

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 23 listopada do 26 listopada 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, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Skarżysku - Kamiennej, ul. Konarskiego 20, 26 – 110 Skarżysko - Kamienna.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 12.11.2021r., nr 747/2021 i nr 748/2021, 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 Skarżyski – Pan Artur Berus.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Skarżyskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Skarżyskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik Wydziału – Pan Dariusz Chojnacki.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielał Pan Dariusz Chojnacki – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Anna Makocka – inspektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami i pani Anna Gruszczyńska – Kierownik Referatu do spraw Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – upoważnieni przez Starostę Skarżyskiego 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 2021r. poz. 1899 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 Skarżysku Kamiennej – w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Skarżyskiego została przeprowadzona w dniach 28 maja do 30 maja 2018r., obejmując: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, udostępnianie nieruchomości z zasobu, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem

należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, dokonywanie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 27.06.2018r., znak: SPN.VIII.431.1.2018.

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 przeprowadzenie w roku 2018 kontroli w zakresie określonym w pkt 1 tego planu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu kontroli w zakresie określonym w kolejnym tj. pkt 2 planu kontroli.

I.

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

1. Pismo przekazujące dokumentację do kontroli.pdf [**Dowód kontroli nr 1**],
2. Wykaz upoważnień.pdf [**Dowód kontroli nr 2**],
3. Upoważnienia .pdf [**Dowód kontroli nr 3**],
4. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 31.12.2020 r..pdf [**Dowód kontroli nr 4**],
5. Wykaz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.pdf [**Dowód kontroli nr 5**],
6. Informacja dotycząca nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w roku 2020.pdf [**Dowód kontroli nr 6**],
7. Informacja dotycząca odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.pdf [**Dowód kontroli nr 7**],
8. Pismo informacyjne w zakresie windykacji opłat z tyt. UW.pdf [**Dowód kontroli nr 8**],
9. Wykaz dłużników na 31.12.2020 bez roku 2020 z ustawowym terminem płatności 31-01-2021.pdf [**Dowód kontroli nr 9**],
10. Wykaz dłużników na 31.12.2020.pdf [**Dowód kontroli nr 10**],
11. Windykacja - Telkonet.pdf [**Dowód kontroli nr 11**],
12. Windykacja - Ekonaks.pdf [**Dowód kontroli nr 12**],
13. Windykacja - PP.pdf [**Dowód kontroli nr 13**],
14. Informacja o bezskutecznej egzekucji - Kinkel.pdf [**Dowód kontroli nr 14**],
15. Windykacja - SMU Kuljasz.pdf [**Dowód kontroli nr 15**],

16. Windykacja - SMU Chemadin.pdf [**Dowód kontroli nr 16**],
17. Windykacja - Optimex.pdf [**Dowód kontroli nr 17**],
18. Windykacja - Patrol Group.pdf [**Dowód kontroli nr 18**],
19. Windykacja - Aqlin Service.pdf [**Dowód kontroli nr 19**],
20. Informacja o bezskutecznej egzekucji - Budownictwo Inżynieryjne.pdf [**Dowód kontroli nr 20**],
21. Wniosek o wszczęcie egzekucji - KK.pdf [**Dowód kontroli nr 21**],
22. Umożenie postępowania egzekucyjnego - Drymix .pdf [**Dowód kontroli nr 22**],
23. Windykacja - Escott.pdf [**Dowód kontroli nr 23**],
24. Windykacja - Escott -2.pdf [**Dowód kontroli nr 24**],
25. Pismo Sądu Rejonowego - AP.pdf [**Dowód kontroli nr 25**],
26. Windykacja - RK.pdf [**Dowód kontroli nr 26**],
27. Informacja o bezskutecznej egzekucji - EF.pdf [**Dowód kontroli nr 27**],
28. Zgłoszenie należności do Sądu - PSiA.pdf [**Dowód kontroli nr 28**],
29. Windykacja - Artefe.pdf [**Dowód kontroli nr 29**],
30. Windykacja - RŚ.pdf [**Dowód kontroli nr 30**],
31. Windykacja - BE.pdf [**Dowód kontroli nr 31**],
32. Windykacja - ZS.pdf [**Dowód kontroli nr 32**],
33. Windykacja - EiSM.pdf [**Dowód kontroli nr 33**],
34. Windykacja - KG.pdf [**Dowód kontroli nr 34**],
35. Windykacja – Jesienne Liście.pdf [**Dowód kontroli nr 35**],
36. Windykacja - ŁS.pdf [**Dowód kontroli nr 36**],
37. Windykacja - Stega.pdf [**Dowód kontroli nr 37**],
38. Windykacja - Gospodarstwo Rolne.pdf [**Dowód kontroli nr 38**],
39. Windykacja - PC.pdf [**Dowód kontroli nr 39**],
40. Windykacja - SG.pdf [**Dowód kontroli nr 40**],
41. Pismo o ustalenie spadkobierców.pdf [**Dowód kontroli nr 41**],
42. Pismo o ustalenie spadkobierców.pdf [**Dowód kontroli nr 42**],
43. Windykacja - KC.pdf [**Dowód kontroli nr 43**],
44. Zgłoszenie należności do Sądu - PD i WK.pdf [**Dowód kontroli nr 44**],
45. Zgłoszenie należności do Sądu - PP.pdf [**Dowód kontroli nr 45**],
46. Windykacja - MM.pdf [**Dowód kontroli nr 46**],
47. Windykacja - IS.pdf [**Dowód kontroli nr 47**],
48. Windykacja - KBW.pdf [**Dowód kontroli nr 48**],
49. Windykacja - KM.pdf [**Dowód kontroli nr 49**],
50. Windykacja - Xellux.pdf [**Dowód kontroli nr 50**],
51. Windykacja - MT.pdf [**Dowód kontroli nr 51**],
52. Windykacja - MK.pdf [**Dowód kontroli nr 52**],

53. Windykacja - KKM Group.pdf [**Dowód kontroli nr 53**],
54. Windykacja - Chemadin Export.pdf [**Dowód kontroli nr 54**],
55. Windykacja - AiIK.pdf [**Dowód kontroli nr 55**],
56. Windykacja - PB.pdf [**Dowód kontroli nr 56**],
57. Windykacja - Gastromex.pdf [**Dowód kontroli nr 57**],
58. Zgłoszenie należności do Sądu - Gstromex.pdf [**Dowód kontroli nr 58**],
59. Windykacja - Omega.pdf [**Dowód kontroli nr 59**],
60. Windykacja - Skarmag.pdf [**Dowód kontroli nr 60**],
61. Wyjaśnienie Starosty Skarżyskiego.zip [**Dowód kontroli nr 61**],
62. Wyjaśnienie Starosty Skarżyskiego- 2.pdf [**Dowód kontroli nr 62**],

II.

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

1. W celu ewidencjonowania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Skarżysku – Kamiennej, prowadzona jest ewidencja w w/w zakresie z wykorzystaniem programu komputerowego „WORD”, [**Dowód kontroli nr 4, 61**]. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są na bieżąco aktualizowane, korygowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Na bazie danych z w/w programu został sporządzony „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 31.12.2020r..pdf” [**Dowód kontroli nr 4**], „Wykaz opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.pdf” [**Dowód kontroli nr 5**], Informacja dotycząca nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w roku 2020.pdf [**Dowód kontroli nr 6**].

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-wskazującym.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, aktualna wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacja o toczących się postępowania administracyjnych i sądowych.

2. Wg stanu na 31.12.2020r., w ogólnej liczbie działek pozostających w 2020r. w użytkowaniu wieczystym - obejmujących 1318 działek o ogólnej powierzchni 1.359,3534 ha objęte było odpłatnym użytkowaniem wieczystym 847 działek - natomiast 471 działek objęte było nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym **[Dowód kontroli nr 4]**. Nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym na rzecz PKP S.A. objętych były – 424 działki (gminy: Skarżysko-Kamienna, Skarżysko Kościelne, Bliżyn), Polskiego Związku Działkowców - 1 działka (gmina Suchedniów), Przewozów Regionalnych - 1 działka (gmina Skarżysko-Kamienna), Gminy Skarżysko – Kamienna - 7 działek (gmina Skarżysko-Kamienna), PKP Energetyka - 2 działki (gmina Skarżysko-Kamienna), PKP Cargo -3 działki (gmina Skarżysko-Kamienna), Gminy Suchedniów – 6 działek (gmina Suchedniów) oraz Świętokrzyskiego Parku Narodowego - 27 działek (gmina Łączna). **[Dowód kontroli nr 4]**.

Natomiast w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020 ogólna liczba działek pozostających w użytkowaniu wieczystym wyniosła – 1299.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2020r. Starosta Skarżyski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 6]**.

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 kontrolowana wyjaśniła, że z uwagi na olbrzymie obciążenie związane z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe oraz braki kadrowe i 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 **[Dowód kontroli nr 7]**.

Natomiast w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020 położonymi na terenie Powiatu Skarżyskiego w części tabeli dotyczącej aktualizacji opłat nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste omyłkowo wpisano 5 działek (4 nieruchomości) o powierzchni 0,80 ha. Jak wynika z nadesłanych wyjaśnień błąd wykazany w sprawozdaniu jest spowodowany omyłką, gdyż aktualizacja tych działek nastąpiła w 2019 r. **[Dowód Kontroli nr 61]**.

5. W 2020 roku Starosta Skarżyski poinformował, iż przeprowadził łącznie 702 sprawy dotyczące 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). W 633 sprawach wydano zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, a w 255 sprawach udzielono bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia. Dla potwierdzenia przesłano przykładowe zaświadczenia potwierdzające przekształcenia użytkowania wieczystego we własność: GG-II.6825.1.2020, GG-II.6825.137.2020, GG-II.6825.221.2020, GG-II.6825.375.2020, GG-II.6825.506.2020, GG-II.6825.701.2020 [**Dowód Kontroli nr 61**]. Natomiast powyższe przekształcenia nie znalazły potwierdzenia w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r. W wyjaśnieniu nadesłanym podczas niniejszej kontroli Starosta Skarżyski uznał, że część tabeli dotycząca nieruchomości w stosunku do których przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności odnosi się do przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. [**Dowód kontroli nr 62**].

6. Prowadzenie działań przez Starostę Skarżyskiego 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. „Wykaz dłużników na 31.12.2020 bez roku 2020 z ustawowym terminem płatności 31-01-2021.pdf” [**Dowód kontroli nr 9**], oraz „Wykaz dłużników na 31.12.2020.pdf” [**Dowód kontroli nr 10**], obejmującą 194 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 użytkowników wieczystych zalegających z regulacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020r. [**Dowód kontroli nr 11-60**]: upomnienia o znakach: FN.II.3162.139.21SP, FN.II.3162.275.21SP, FN.II.3162.158.21SP, FN.II.3162.26.2020SP, FN.II.3162.31.2020SP, FN.II.3162.185.21SP, FN.II.3162.381.78.2014, FN.II.3162.199.2021SP, FN.II.3162.49.18SP/2021SP, FN.II.3162.7.2020SP, FN.II.3162.26.19SP, FN.II.3162.33.2010SP, FN.II.3162.121.18SP/2020, FN.II.3162.SP/233/2021, FN.II.3162.185.21SP, FN.II.3162.89.2020SP/2021, FN.II.3162.185.21SP, FN.I.3162.6.2019, FN.II.3162.SP/243/2021, FN.II.3162.185.21SP, FN.II.3162.241.21SP, FN.II.3162.2020/259/2021, FN.II.3162.2020/262, FN.II.3162.162.2019SP, FN.II.3162.23.2020SP, FN.II.3162.30.2020SP, FN.II.3162.128.19SP, FN.II.3162.24.19SP, FN.II.3162.31.2018SP, FN.II.3162.120.19SP, FN.II.3162.88.19SP, FN.II.3162.102.19SP, FN.II.3162.12.2020SP, FN.II.3162.125.21SP.

Łączna kwota zaległości wynosiła 642.673.03 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 Skarżyski 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.:

- 1318 działek o łącznej powierzchni 1.359,3534 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 4]**,
- na terenie Powiatu Skarżyskiego w kontrolowanym okresie nie wystąpił ani jeden przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 6]**.

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.

Dzięki prowadzonej w/w ewidencji możliwe jest 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.

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.

Jednakże w wyniku analizy treści sporządzonego w oparciu o dane, pozyskane z w/w ewidencji, wykazu wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym odpłatnym i nieodpłatnym na terenie Powiatu Skarżyskiego wg stanu na dzień 31.12.2020r. **[Dowód kontroli nr 4]** – stwierdzona została rozbieżność pomiędzy ilością działek w wykazie sporządzonym na koniec 2020 r. (1318 działek) a w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami (1299 działek) oraz faktyczną powierzchnią działek będących w użytkowaniu wieczystym na koniec 2020r. (1.359,3534 ha) a powierzchnią tychże działek wskazaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w 2020r. (1.362,7200 ha). Powyższe uchybienia, jak to zostało wyjaśnione podczas niniejszej kontroli są wynikiem wpisania błędnych liczb. Odnośnie powierzchni również omyłkowo wykazano powierzchnie 1.362,7192 ha. Wynikało to z wykazania pod pozycją nr 34 Polskie Koleje Państwowe S.A. powierzchni 200,6648 ha, zamiast prawidłowej powierzchni wynoszącej 197,3425 ha oraz omyłkowego wskazania powierzchni z opłatami w tej samej pozycji - zamiast 1,6302 ha winno być 1,6247 ha, a także zamiast 1,7186 ha winno być 1,6806 ha. **[Dowód kontroli nr 62]**.

Opisane powyżej nieścisłości – mimo sprostowania ich podczas kontroli – stanowiły w konsekwencji dowód 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

Kontrolerzy ustalili, iż w sprawozdaniu rocznym przekazanym do Wojewody w kolumnie aktualizacja opłat nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wpisano informację dotyczącą aktualizacji 5 działek o powierzchni 0,80 ha. Jednakże ustalenia niniejszej kontroli wskazują, iż Starosta w 2020r. nie podjął działań w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzez przeprowadzanie analizy opłacalności ewentualnej aktualizacji opłat rocznych jak i dokonanie w/w aktualizacji. Jak wynika

z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień Starosta poinformował, że 5 działek (4 nieruchomości), ujętych w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020 r. zostało zaktualizowane w 2019 r. i omyłkowo wpisane w sprawozdaniu z 2020 r.

Jednocześnie Starosta wyjaśnił, iż na zaniechanie działań aktualizacyjnych miała wpływ sytuacja epidemiologiczna w okresie objętym niniejszą kontrolą **[Dowód kontroli nr 7, 61]** - 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). Nie można się 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 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.

Przeprowadzanie czynności związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (zaświadczenia).

W 2020 roku na terenie Powiatu Skarżyskiego, w wyniku 702 prowadzonych postępowań administracyjnych, dokonano 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 (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 139) dla 633 nieruchomości (zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego), a w 255 sprawach udzielono bonifikaty od opłaty nieruchomości. **[Dowód kontroli nr nr: 7, 61].**

Przekazane przez jednostkę kontrolującą w czasie trwania kontroli informacje w tym zakresie wpływają na dane zamieszczone w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania

nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020, przesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu, co rzutuje w sposób istotny na ocenę rzetelności całościowych działań w zakresie zarządzania w/w nieruchomościami. Do kategorii nieprawidłowości należy zaliczyć nie ujęcie w sprawozdaniu ani jednej nieruchomości, w odniesieniu do której dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W/w błędy skutkowały nadesłaniem do Wojewody Świętokrzyskiego sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w którym dane dotyczące nieruchomości objętych przedmiotowym przekształceniem są niezgodne ze stanem faktycznym.

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 czynności, mające na celu windykację nieuregulowanych opłat. Wysyłane są wezwania do zapłaty. Jeśli po dwukrotnym wezwaniu do uregulowania należności dłużnik nie reaguje i nie dokonuje wpłaty, sprawa kierowana jest do zespołu radców prawnych, którzy kierują sprawę do sądu. Po otrzymaniu nakazu sądowego ponownie wysyłane są wezwania do zapłaty i w przypadku braku uregulowania należności sprawa przekazywana jest do komornika. W przypadku śmierci dłużnika prowadzi się działania w kierunku ustalenia spadkobierców w celu wyegzekwowania od nich zaległości. **[Dowód kontroli nr 8].**

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Skarżyskiego 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 zakresie: liczby i powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym, liczby i powierzchni nieruchomości, co do których dokonywana była aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w roku 2020 oraz liczby i powierzchni nieruchomości w odniesieniu do których dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jak również z powodu braku przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

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 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 Skarżyski 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 opłat rocznych w przypadkach gdy wyniki analiz wskazywać będą na ich opłacalność dla Skarbu Państwa. W przypadku odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego należy uwiarygodnić zgodność odstąpienia z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n) poprzez rzetelne udokumentowanie powodów nieprzeprowadzania aktualizacji.

5. 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