



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 29-06-2022

Znak: SPN.V.431.1.2022

**Pan  
Grzegorz Piec  
Starosta Konecki**  
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 2022r. poz. 135), 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 17 maja do 20 maja 2022r. 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 i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Końskich, ul. Stanisława Staszica 2, 26 – 200 Końskie.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 5.05.2022r., nr 223/2022 i nr 224/2022, 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 Konecki – Pan Grzegorz Piec.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Koneckiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Koneckiego w okresie od dnia 1 stycznia 2021r. do dnia 31 grudnia 2021r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik Wydziału – Pani Lucyna Kołodziejczyk.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały: Pani Lucyna Kołodziejczyk – Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Edyta Drażkiewicz – Skarbnik Powiatu Koneckiego, Pani Katarzyna Pluta – Specjalista w w/w Wydziale, Pani Wioletta Turalska – Główna Księgowa i Naczelnik Wydziału Budżetu i Finansów; - upoważnione przez Starostę Koneckiego do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów w zakresie kontroli prowadzonej przez Wojewodę Świętokrzyskiego, dotyczącej prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od dnia 01.01.2021r. do dnia 31.12.2021r. **[Akta kontroli nr nr: 10, 11, 12, 13]**.

### **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 Końskich – w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Koneckiego została przeprowadzona w dniach 28 i 29 listopada 2019r. i 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 30.12.2019r., znak: SPN.V.431.8.2019.

Z uwagi na przyjętą „politykę” kontroli tj. przeprowadzanie kontroli w trzech tematach - wyszczególnionych w planie kontroli Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego na 2022 rok oraz ze względu na przeprowadzenie w roku 2019 kontroli w zakresie określonym w pkt 3 tego planu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu kontroli w zakresie określonym w 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 Koneckiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Konecki. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Zawiadomienie Starosty Koneckiego o planowanej kontroli.pdf **[Akta kontroli nr 1]**,
2. Program kontroli Starostwo Powiatowe w Końskich 2022. Okres kontrolowany 2021 rok.pdf **[Akta kontroli nr 2]**,
3. Upoważnienie Artur Lamczyk.pdf **[Akta kontroli nr 3]**,
4. Upoważnienie Aneta Szplit.pdf **[Akta kontroli nr 4]**,
5. Oświadczenie Artur Lamczyk.pdf **[Akta kontroli nr 5]**,
6. Oświadczenie Aneta Szplit.pdf **[Akta kontroli nr 6]**,
7. Wykaz dokumentów do kontroli - Powiat Końskie.pdf **[Akta kontroli nr 7]**,
8. Zawiadomienie Starosty Koneckiego o planowanej kontroli.htm **[Akta kontroli nr 8]**,
9. Pismo GN.6810.1.33.2022-sig.pdf **[Akta kontroli nr 9]**,
10. Lucyna Kołodziejczyk upoważnienie.doc-sig.pdf **[Akta kontroli nr 10]**,
11. Edyta Drążkiewicz upoważnienie-sig.pdf **[Akta kontroli nr 11]**,
12. Katarzyna Pluta upoważnienie-sig.pdf **[Akta kontroli nr 12]**,
13. Wioletta Turalska upoważnienie-sig.pdf **[Akta kontroli nr 13]**,
14. Ewidencja gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021.pdf **[Akta kontroli nr 14]**,
15. Informacja – brak umów dot. oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.pdf **[Akta kontroli nr 15]**,
16. Informacja – aktualizacja opłat rocznych.pdf **[Akta kontroli nr 16]**,
17. Tabela nr 1.pdf **[Akta kontroli nr 17]**,
18. Tabela nr 2.pdf **[Akta kontroli nr 18]**,
19. Tabela nr 3.pdf **[Akta kontroli nr 19]**,
20. Umowa – operaty – dwie działki – 6248\_22, 6249\_111.pdf **[Akta kontroli nr 20]**,
21. Zlecenie – operaty – pięć działek – 78\_1, 76, 434\_1, 79\_7, 79\_3.pdf **[Akta kontroli nr 21]**,
22. Ugoda – dwie działki – 79\_7, 79\_3.pdf **[Akta kontroli nr 22]**,
23. Ugoda – trzy działki – 78\_1, 76, 434\_1.pdf **[Akta kontroli nr 23]**,
24. Wypowiedzenie i aktualizacja – działka – 6248\_22.pdf **[Akta kontroli nr 24]**,
25. Wypowiedzenie i aktualizacja – działka – 6249\_111.pdf **[Akta kontroli nr 25]**,
26. Pismo BF.3222.26.2022-sig.pdf **[Akta kontroli nr 26]**,
27. Informacja – liczba i powierzchnia działek w użytkowaniu wieczystym (odpłatne i nieodpłatne).msg **[Akta kontroli nr 27]**,
28. Informacje – ewidencja – programy komputerowe.msg **[Akta kontroli nr 28]**,
29. Informacje – użytkownicy wieczyści.zip **[Akta kontroli nr 29]**,
30. Informacja – przekształcenie UW w prawo własności.msg **[Akta kontroli nr 30]**,
31. Informacja – zaległości z tyt. opłat UW.msg **[Akta kontroli nr 31]**,

32. Wyjaśnienie – decyzje Wojewody dot. użytkowania wieczystego i aktualizacji opłat UW.msg  
**[Akta kontroli nr 32].**

## **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 Końskich prowadzona jest ewidencja w w/w zakresie z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Excel oraz programu komputerowego „Użytkowanie wieczyste” autorstwa firmy GEOBID **[Akta kontroli nr 28]**. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są aktualizowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Z wykorzystaniem w/w systemu został sporządzony zbiór danych p.n.: „Ewidencja gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021.pdf” **[Akta kontroli nr 14]**, który obrazuje stan nieruchomości Skarbu Państwa z terenu Powiatu Koneckiego w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) w 2021r.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) - wskazuje, iż prowadzenie w/w zbioru 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 innego dokumentu potwierdzającego własność, nazwa podmiotu na rzecz którego dana nieruchomość została udostępniona, 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 przekazanego przez Starostę Koneckiego w czasie działań kontrolnych zestawienia danych odnoszących się do nieruchomości będących w odpłatnym i nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Koneckiego **[Akta kontroli nr 14]** - wynika, iż wg stanu na 31.12.2021r., w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowało się 301 nieruchomości obejmujących 921 działek, o łącznej powierzchni 594,5489 ha. Powyższe dane uzyskane w czasie trwania kontroli są zgodne z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2021, złożonym na podstawie art. 23 ust. 1a u.g.n. do Wojewody Świętokrzyskiego. W ogólnej liczbie 301 nieruchomości pozostających w 2021r. w użytkowaniu wieczystym (w skład których wchodziło 921 działek) – 247 nieruchomości składających się z 402 działek o łącznej powierzchni 220,3129 ha, objęte było odpłatnym użytkowaniem wieczystym. Natomiast nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym objęte były 54 nieruchomości składające się z 519 działek o łącznej powierzchni 374,3360 ha **[Akta kontroli nr 14 i nr 27]**. Nieodpłatne użytkowanie wieczyste miało miejsce na rzecz takich podmiotów jak: PKP S.A., STAR-DUST Sp. z o.o. Końskie, PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., PKP Energetyka S.A., „PERN” S.A. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz w/w podmiotów stanowiły grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową **[Akta kontroli nr 27]**.

**3.** Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2021r. Starosta Konecki nie zawarł żadnej umowy dotyczącej oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 15]**, natomiast na mocy 2 decyzji Wojewody

Świętokrzyskiego zostało stwierdzone nieodpłatne nabycie z mocy prawa, z dniem 27.10.2000r., przez przedsiębiorstwo państwowe „Polskie Koleje Państwowe” prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w obrębie 0004 Fałków, gm. Fałków, oznaczonej jako działka nr nr: 1454/16, 1454/18, 1454/23 i 1454/26 (decyzja z dnia 15.02.2021r., znak: SPN.II.757.72.2020) oraz nieruchomości położonej w obrębie 0039 Ruda Pilczycka, gm. Słupia Konecka, oznaczonej jako działka nr 775 (decyzja z dnia 12.07.2021r., znak: SPN.II.752.72021) **[Akta kontroli nr 32]**. Nieruchomości objęte w/w decyzjami Wojewody Świętokrzyskiego zostały ujęte w ewidencji gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na 31.12.2021 **[Akta kontroli nr 14]**.

4. Jednostka kontrolowana udostępniła dokumenty potwierdzające przeprowadzenie w 2021r. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w tym: wypowiedzenia z dniem 31.12.2021r. dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z jednoczesnym wskazaniem wysokości nowych opłat obowiązujących od dnia 01.01.2022r. (znak: GN.6843.25.2021 z dnia 26.07.2021r. **[Akta kontroli nr 22]**, znak: GN.6843.26.2021 z dnia 26.07.2021r. **[Akta kontroli nr 23]**, znak: GN.6843.28.2021 z dnia 22.09.2021r. **[Akta kontroli nr 24]** oraz znak: GN.6843.29.2021 z dnia 22.09.2021r. **[Akta kontroli nr 25]**) dla 4 nieruchomości składających się z 7 działek, o łącznej powierzchni 4,0450 ha **[Akta kontroli nr 16 i nr 17]**. Z tytułu dokonania w/w aktualizacji łączna wysokość opłat rocznych od dnia obowiązywania nowych opłat wzrosła o 2 885,70 zł **[Akta kontroli nr 16]**.

Jak wynika z nadesłanych wyjaśnień **[Akta kontroli nr 32]** Starosta prognozował przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dopiero w 2022r. (ograniczenie procesu aktualizacji opłat rocznych w odniesieniu do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym prywatnych firm i przedsiębiorstw w roku 2021 z uwagi na sytuację gospodarczą i finansową przedsiębiorstw wywołaną przez epidemię wirusa SARS-COV-2).

Ponieważ Starosta planował zamianę za dopłatą nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste na rzecz Gminy Końskie z przeznaczeniem na cel publiczny tj. pod budowę nowej siedziby Sądu Rejonowego w Końskich – sporządzono wyceny nieruchomości do 2 celów: zamiany i aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Działki, które nie zostały objęte umową zamiany zostały poddane procesowi aktualizacji (2 nieruchomości składające się z 2 działek) **[Akta kontroli nr 24 i nr 25]**.

Ponadto, w związku z wnioskiem o nabycie 2 nieruchomości na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, będącego osobą fizyczną sporządzono wyceny nieruchomości do 2 celów: w/w sprzedaży i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W związku z brakiem zgody Wojewody Świętokrzyskiego na dokonanie planowanego zbycia tych nieruchomości – została dla nich przeprowadzona procedura aktualizacji opłat rocznych (2 nieruchomości składające się z pięciu działek) **[Akta kontroli nr 22 i nr 23]**.

Niezależnie od dokonanych w okresie kontrolowanym aktualizacji opłat rocznych, Starosta udostępnił dokumenty wskazujące na przeprowadzenie w 2021r. analizy mającej za zadanie wytypowanie nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku następnym. W tym celu ze zbioru nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym wyselekcjonowanych zostało 10 nieruchomości składających się z 27 działek **[Akta kontroli nr 16 i nr 18]**, charakteryzujących się najbardziej odległym horyzontem czasowym od ostatniej aktualizacji. W odniesieniu do tych nieruchomości sporządzenie niezbędnych

do przeprowadzenia zmiany opłat rocznych operatów szacunkowych nastąpiło w 2022r. **[Akta kontroli nr 18]**.

Przeprowadzenie w 2021r. w/w aktualizacji opłat rocznych (4 nieruchomości – 7 działek), trwający nadal proces aktualizacji w roku 2022 (10 nieruchomości – 27 działek) oraz udostępnienie planów aktualizacji w IV kwartale b.r. kolejnych 6 nieruchomości (11 działek) **[Akta kontroli nr 16 i nr 19]**, wskazuje - iż analiza nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przeznaczonych do aktualizacji jest jednym z elementów planowanej „procedury aktualizacyjnej”, której tempo realizacji jednostka kontrolowana uzależnia od wysokości środków pochodzących z dotacji celowej Wojewody Świętokrzyskiego **[Akta kontroli nr 16]**.

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 do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 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 2021 roku Starosta Konecki nie dokonywał zmiany 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 2021r. oraz w wyjaśnieniu nadesłanym podczas niniejszej kontroli **[Dowód kontroli nr 30]**.

**6.** Prowadzenie działań przez Starostę Koneckiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu, zostało zobrazowane w wyjaśnieniu nadesłanym w czasie trwania działań kontrolnych **[Akta kontroli nr 26]**.

Jednostka poinformowała, iż w roku 2021 dokonano naliczenia należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa dla 223 użytkowników wieczystych na łączną kwotę 674 512,63 zł (słownie złotych: sześćset siedemdziesiąt cztery tysiące pięćset dwanaście i 63/100 ). Ze względu na fakt, iż nie wszystkie opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa zostały uregulowane w ustawowym terminie, jednostka podjęła czynności zmierzające do wyegzekwowania powstałych zaległości, które na dzień 01.04.2021r. wynosiły 124 013,32 zł **[Akta kontroli nr 31]**.

Pomimo działań - o których jednostka kontrolowana napisała w w/w wyjaśnieniu - na dzień 31.12.2021r. zaległości z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego naliczonych za 2021r. dotyczyły nadal 18 użytkowników i wynosiły 48 795,71 zł (słownie złotych: czterdzieści osiem tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt pięć i 71/100).

Jednostka kontrolowana wskazała, iż wobec podmiotów, które nie uiściły należności prowadzone są postępowania sądowe i egzekucyjne.

## **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 Konecki 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 31.12.2021r.:

- 921 działek o łącznej powierzchni 594,6489 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 14 i nr 27]**,
- na terenie Powiatu Koneckiego w kontrolowanym okresie nie występował ani jeden przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 15]**.

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.

W wyniku analizy treści sporządzonego w oparciu o dane, pozyskane z w/w ewidencji, wykazu wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Koneckiego wg stanu na dzień 31.12.2021r. **[Akta kontroli nr 14 i nr 27]** – nie stwierdzono niekompletności danych dotyczących jakichkolwiek działek.

Kontrolerzy nie stwierdzili uchybień w bieżącej aktualizacji danych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2021r., mogących rzutować negatywnie 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**

Kontrolerzy ustalili, iż z informacji przekazanych przez jednostkę kontrolowaną w ewidencji nieruchomości pozostających w 2021r. w użytkowaniu wieczystym **[Akta kontroli nr 14]** wynika, że aktualizacje opłat rocznych niektórych nieruchomości nie były przeprowadzane od wielu lat (nawet od 1998r.) – i tak:

- Akta kontroli nr 14, kolumna nr 7, liczba porządkowa 241-242 – ostatnia aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości oznaczonej jako działki nr 127/2 i 127/4 w obrębie Smyków, pozostającej w użytkowaniu wieczystym podmiotu „Orange” miała miejsce w 1998r.

- Akta kontroli nr 14, kolumna nr 7, liczba porządkowa 43-44 – ostatnia aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości oznaczonej jako działki nr 4641/2 i 4641/7 w obrębie 0005 Końskie, pozostającej w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych miała miejsce w 2005r.

- Akta kontroli nr 14, kolumna nr 7, liczba porządkowa 59-61 – ostatnia aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości oznaczonej jako działki nr 4815/1, nr 4815/2 i 4815/3 w obrębie 0005 Końskie, pozostającej w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej miała miejsce w 2005r.

- Akta kontroli nr 14, kolumna nr 7, liczba porządkowa 45 – ostatnia aktualizacja opłaty rocznej nieruchomości oznaczonej jako działka 4641/5 w obrębie 0005 Końskie, pozostającej w użytkowaniu wieczystym podmiotu „Jeronimo Martins Dystrybucja S.A.” miała miejsce w 2005r.

Z wyjaśnień uzyskanych podczas kontroli wynika, iż w/w nieruchomości, w wyniku analizy przeprowadzonej w 2021r., zaliczone zostały do nieruchomości, w odniesieniu do których aktualizacja opłaty rocznej przeprowadzona zostanie w 2022r. **[Akta kontroli nr 16]**.

Kontrolerzy, na podstawie zestawienia danych dotyczących wartości nieruchomości przewidzianych do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych w 2022r. w wyniku analizy dokonanej w 2021r., stwierdzili, iż w przypadku wszystkich nieruchomości przewidzianych do aktualizacji nastąpił znaczny wzrost ich wartości w odniesieniu do wartości określonych podczas ostatnich aktualizacji **[porównanie danych z tabeli nr 2 w Aktach kontroli nr 18 z odpowiednimi danymi w Aktach kontroli nr 16]**.

Powyższe wskazuje, iż jednostka kontrolowana, w kwalifikowaniu nieruchomości do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa kieruje się przede wszystkim datą ostatniej aktualizacji **[Akta kontroli nr 16]**. Pomijany jest bardzo ważny aspekt, jakim jest znaczny wzrost wartości nieruchomości (w stosunku do poprzednich aktualizacji). W sytuacji w/w wzrostu wartości nieruchomości nie znajduje uzasadnienia tak odległy przedział czasowy pomiędzy następującymi po sobie aktualizacjami opłaty rocznej dla poszczególnych nieruchomości oraz objęcie w/w procesem tak niewielkiej ich liczby (4 nieruchomości, składające się z siedmiu działek, poddane aktualizacji opłaty rocznej w 2021r.).

Nie można również uznać wyjaśnień Starosty, iż cyt. „przy dofinansowaniu Wojewody Świętokrzyskiego na dotychczasowym poziomie procedurą aktualizacji obejmuje się około 5 nieruchomości na rok” **[Akta kontroli nr 16]**. Starosta Konecki nie występował w 2021r. (jak również w latach 2019 i 2020) do Wojewody Świętokrzyskiego z wnioskami o zwiększenie środków dotacji celowej z przeznaczeniem na wykonanie operatów szacunkowych do przeprowadzenia



aktualizacji opłat rocznych w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, iż istniała potrzeba podjęcia przez Starostę w 2021r. bardziej intensywnych działań w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzez przeprowadzanie stosownych analiz opłacalności jak i dokonanie większej ilości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Zastosowanie kryterium wzrostu wartości nieruchomości (wynikające z analizy rynku nieruchomości) doprowadziłoby zapewne do wytypowania zdecydowanie większej ilości nieruchomości w przypadku których – w wyniku aktualizacji - nastąpiłby wzrost korzyści dla Skarbu Państwa. Starosta Konecki kierując się przede wszystkim kryterium daty ostatniej aktualizacji - w 2021r. przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 4 nieruchomości, w skład których wchodziło 7 działek, o łącznej powierzchni 4,0450 ha. Natomiast powierzchnia wszystkich 10 nieruchomości, w skład których wchodziło 27 działek, objętych analizami przeprowadzonymi w 2021r., dla których sporządzono operaty szacunkowe do dokonania aktualizacji w 2022r. wynosi 24,8383 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 2021r. prowadziła czynności w celu windykacji nieuregulowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego na łączną kwotę 124 013,32 zł (stan na dzień 01.04.2021r.) **[Akta kontroli nr 31]**. W wyniku tych działań windykacyjnych – łączna kwota zaległości w opłatach z tytułu użytkowania wieczystego została zredukowana do 48 795,71 zł (stan na dzień 31.12.2021r.) i dotyczyła 18 użytkowników wieczystych. Wobec podmiotów, które nie uiściły należności zostały podjęte postępowania sądowe i egzekucyjne **[Akta kontroli nr 26]**.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności, po analizie działań Starosty Koneckiego w zakresie objętym kontrolą, ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** – ze względu na brak aktualizacji opłat rocznych w odniesieniu do nieruchomości, w przypadku których od ostatnich aktualizacji nastąpił znaczny wzrost ich wartości, co stanowi brak zastosowania się do art. 77 ust. 1 u.g.n. przez co nastąpiło naruszenie art. 12 w/w ustawy **[patrz. Akta kontroli nr 18 i nr 16]**.

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

**1.** Kontynuowanie prowadzenia i bieżącego aktualizowania 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 Konecki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a u.g.n.

przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu – w dalszym ciągu 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 ww. 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