



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.V.431.2.2022

Kielce, dnia 07-07-2022

Pani
Marzena Dębniak
Starosta Ostrowiecki
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 ze zm.), w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym m.in.: prowadzenia zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, postępowania z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: Artur Lamczyk - kierownik zespołu kontrolnego, starszy inspektor wojewódzki oraz Aneta Szplit - inspektor wojewódzki, w dniach od 7 czerwca do 10 czerwca 2022r. prowadzili czynności kontrolne w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań w/w zakresie realizowanych przez Wydział Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Iłżecka 37, 27 - 400 Ostrowiec Świętokrzyski.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 31.05.2022r., nr 314/2022 i nr 315/2022, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli była Pani Marzena Dębniak - Starosta Ostrowiecki.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Ostrowieckiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Ostrowieckiego w okresie od dnia 1 stycznia 2021r. do dnia 31 grudnia 2021r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: Pan Andrzej Potorski - Zastępca Naczelnika Wydziału Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Katarzyna Falecka - Inspektor w Wydziale Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Julita Szewczyk - Skarbnik Powiatu Ostrowieckiego, Pani Grażyna Derlatka - Zastępca Naczelnika Wydziału Finansowego oraz Pani Marta Orzechowska Barańska - Inspektor w Wydziale Finansowym - upoważnieni przez Starostę Ostrowieckiego 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 10].**

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,

prorowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim w Wydziale Rolnictwa, Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Ostrowieckiego została przeprowadzona w dniach 28 i 30 października 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 09.12.2019r., znak: SPN.V.431.6.2019.

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 1 tego planu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu kontroli w zakresie określonym w kolejnym tj. 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 Ostrowieckiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Ostrowiecki. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Zawiadomienie Starosty Ostrowieckiego o planowanej kontroli.pdf [**Akta kontroli nr 1**],
2. Program kontroli Starostwo Powiatowe w Ostrowcu 2022r. okres kontrolowany 2021r..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 Ostrowiec.pdf [**Akta kontroli nr 7**],
8. Zawiadomienie Starosty Ostrowieckiego o planowanej kontroli.htm [**Akta kontroli nr 8**],
9. Pismo RŚG.1.6843.91.2022- dot. pkt 6.pdf [**Akta kontroli nr 9**],
10. Upoważnienie - dot. pkt 1.pdf [**Akta kontroli nr 10**],
11. Dokumentacja aktualizacji opłat za UW - dot. pkt 6.zip [**Akta kontroli nr 11**],
12. Pismo RŚG.I.6843.91.2022 - dot. pkt 2.pdf [**Akta kontroli nr 12**],
13. Wykaz - użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r..xls [**Akta kontroli nr 13**],
14. Pismo OR.I.III.1710.6.2022 - dot. pkt 5.docx [**Akta kontroli nr 14**],
15. Załącznik nr 1 do pisma OR.I.III. 1710.6.2022 - dot. pkt 5.xls [**Akta kontroli nr 15**],
16. Załącznik nr 2 do pisma OR.I.III. 1710.6.2022 - dot. pkt 5.xls [**Akta kontroli nr 16**],
17. Załącznik nr 3 do pisma OR.I.III. 1710.6.2022 - dot. pkt 5.xls [**Akta kontroli nr 17**],
18. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - dot. pkt 3.pdf [**Akta kontroli nr 18**],
19. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - dot. pkt 4.pdf [**Akta kontroli nr 19**],
20. Wykaz zaległości 31.03.2021 powiązanie z teczkami.xlsx [**Akta kontroli nr 20**],
21. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - informacja - programu, ewidencja, aktualizacja, przekształcenie.pdf [**Akta kontroli nr 21**],
22. Propozycja zmiany celu użytkowania wieczystego - B.pdf [**Akta kontroli nr 22**],
23. Propozycja zmiany celu użytkowania wieczystego - N.pdf [**Akta kontroli nr 23**],
24. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - wykaz z działkami.pdf [**Akta kontroli nr 24**],
25. Wykaz - użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. z działkami.xls [**Akta kontroli nr 25**],
26. Operaty szacunkowe - ustalenie opłaty rocznej UW.pdf [**Akta kontroli nr 26**],
27. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - zwolnione i bez opłat.pdf [**Akta kontroli nr 27**],
28. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - wyjaśnienia - aktualizacja opłat UW.pdf [**Akta kontroli nr 28**],
29. Pismo RŚG.1.6843.91.2022 - wyjaśnienia - aktualizacja opłat UW.pdf [**Akta kontroli nr 29**].

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 Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzona jest ewidencja w w/w zakresie z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Excel. Naliczenia „przypisów” należności z tytułu opłat wieczystego użytkowania są realizowane z wykorzystaniem programu finansowego RESPONT (wcześniej PUMA). Dane do weryfikacji baz danych są pobierane z programu EWOPIS (autorstwa Geobid sp. z o.o.) **[Akta kontroli nr 21]**. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są aktualizowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Z wykorzystaniem w/w programów został sporządzony zbiór danych: „Ewidencja użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r”.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym - wskazuje, iż prowadzenie w/w 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 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 przekazanych przez Starostę Ostrowieckiego w czasie działań kontrolnych zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Ostrowieckiego **[Akta kontroli nr 13 i nr 25]** - wynika, iż wg stanu na dzień 31.12.2021r., w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowały się 473 nieruchomości obejmujące 1213 działek, o łącznej powierzchni 921,9398 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 nieruchomości pozostających w 2021r. w użytkowaniu wieczystym, obejmujących 1213 działek – w skład nieruchomości objętych odpłatnym użytkowaniem wieczystym wchodziło 1165 działek o łącznej powierzchni 816,0081 ha **[Akta kontroli nr 13, nr 21 i nr 25]**. Natomiast w skład nieruchomości zwolnionych z opłat za użytkowanie wieczyste wchodziło 48 działek o łącznej powierzchni 105,9317 ha **[Akta kontroli nr 21]**. Zwolnienie z opłat miało miejsce na rzecz PKP S.A. i Polskiego Instytutu Geologicznego. Zwolnieniem z opłat za użytkowanie wieczyste na rzecz PKP S.A. objęte były nieruchomości w skład których wchodziło 46 działek, o łącznej powierzchni 105,5917 ha, natomiast zwolnieniem na rzecz Polskiego Instytutu Geologicznego objęte były nieruchomości składające się z 2 działek o łącznej powierzchni 0,3400 ha **[Akta kontroli nr 13, nr 21 i nr 25]**. Ponadto, ze względu na trwające postępowanie dotyczące ustalenia stawki i kwoty za użytkowanie wieczyste na rzecz Ostrowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej, nie była pobierana opłata za nieruchomość składającą się z 2 działek o łącznej powierzchni 0,0044 ha **[Akta kontroli nr 27]**. W związku z powyższym - w 2021r. nie były pobierane opłaty roczne za użytkowanie wieczyste

nieruchomości składających się z 50 działek o łącznej powierzchni 105,9361 ha **[Akta kontroli nr 27]**.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2021r. Starosta Ostrowiecki nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 18]**.

4. Jednostka kontrolowana poinformowała podczas czynności kontrolnych, iż w 2021r. nie przeprowadziła z urzędu żadnej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 19]**. Jednak kontrolerzy w oparciu o analizę udostępnionego dokumentu p.n. „Wykaz - użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r„xls **[Akta kontroli nr 13 i nr 25]** oraz wyjaśnień zawartych w piśmie znak: RŚG.1.6843.91.2022 - dot. pkt 6.pdf, stwierdzili przeprowadzenie w 2021r.: aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na wniosek użytkownika wieczystego dla 1 nieruchomości, składającej się z 3 działek, o łącznej powierzchni 5,0357 ha **[Akta kontroli nr 9 i nr 11]**, zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu zmiany stawki procentowej (zmiana stawki z 0% na 3% ze względu na zmianę celu użytkowania wieczystego z „infrastruktury kolejowej” na „pozostałe nieruchomości gruntowe”) **[Akta kontroli nr 13, nr 23 i nr 25]** z jednoczesną aktualizacją opłaty rocznej podyktowaną nową wartością nieruchomości ustaloną w oparciu operat szacunkowy sporządzony w 2020r. dla 1 nieruchomości składającej się z jednej działki o powierzchni 0,5777 ha **[Akta kontroli nr 23 i nr 26]**. Ponadto zostały podjęte działania w kierunku zmiany wysokości opłaty rocznej z tytułu zmiany stawki procentowej (zmiana stawki z 0% na 3% ze względu na zmianę celu użytkowania wieczystego z „infrastruktury kolejowej” na „pozostałe nieruchomości gruntowe”) **[Akta kontroli nr 22 i nr 25]** z jednoczesną aktualizacją opłaty rocznej podyktowaną nową wartością nieruchomości ustaloną w oparciu operat szacunkowy sporządzony w 2020r. dla 1 nieruchomości składającej się z jednej działki o powierzchni 0,0962 ha **[Akta kontroli nr 22 i nr 26]**. Do użytkownika wieczystego „skierowano oświadczenie Starosty Ostrowieckiego w sprawie propozycji zmiany celu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej **[Akta kontroli nr 21]**. Z uwagi na brak zmiany o trwałym charakterze w faktycznym sposobie korzystania z nieruchomości, jednostka kontrolowana nie znalazła przesłanek do naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w/w nieruchomości na zasadach innych niż dotychczasowe **[Akta kontroli nr 28]**.

Jednostka kontrolowana nie udostępniła żadnych dokumentów świadczących o przeprowadzaniu w 2021r. analizy zasadności podjęcia czynności aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, czy to ze względu na datę ostatniej aktualizacji czy też znaczący wzrost wartości nieruchomości Skarbu Państwa.

Przeprowadzanie analiz mających za zadanie prawidłowe zakwalifikowanie do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego byłoby pożądane ze względów na korzystny wpływ na gospodarowanie nieruchomościami w sposób oparty o zasady prawidłowej gospodarki, do czego organy działające w imieniu Skarbu Państwa są zobowiązane w art 12 u.g.n.

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.

Pismem z dnia 08.06.2022r., znak: OR.1.1710.6.2022 Starosta poinformował o braku podjęcia w okresie kontrolowanym działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 29]** - w tym w odniesieniu do użytkowników wieczystych prowadzących działalność gospodarczą ze względu na sytuację wywołaną stanem epidemii COVID-19 **[Akta kontroli nr 19]**. Zdaniem zespołu kontrolującego istniała możliwość realizacji w 2021r. w/w aktualizacji - patrz pismo Ministra Rozwoju z dnia 29 kwietnia 2020r., Znak: DN-V.750.14.2020.EG.3, przekazane Staroście Ostrowieckiemu w załączeniu do pisma Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego z dnia 4.05.2020r., Znak: SPN.V.3111.2.2020.

5. W 2021 roku Starosta Ostrowiecki nie dokonał przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zarówno 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. 2040 ze zm.) jak i ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz.U. z 2019r., poz. 1314). Powyższe znalazło potwierdzenie w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2021r. oraz w wyjaśnieniu nadesłanym podczas niniejszej kontroli **[Akta kontroli nr 21]**.

6. Prowadzenie działań przez Starostę Ostrowieckiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu, zostało potwierdzone nadesłanym dokumentami:

- zestawienie użytkowników wieczystych, którzy nie uregulowali należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa na dzień 31.03.2021r. (152 użytkowników wieczystych - zarówno osoby fizyczne jak i prawne, kwota zaległych opłat na rzecz Skarbu Państwa 758 099, 55 zł) **[Akta kontroli nr 15 i nr 20]**,

- zestawienie użytkowników wieczystych, którzy nie uregulowali należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa na dzień 31.12.2021r. (45 użytkowników wieczystych - zarówno osoby fizyczne jak i prawne, kwota zaległych opłat na rzecz Skarbu Państwa 256 360,12 zł) **[Akta kontroli nr 16]**.

Pismem z dnia 08.06.2022r. znak: OR.I.III. 1710.6.2022 Starosta wyjaśnił, iż pomimo szeregu podejmowanych działań nie wszystkie należności dotyczące 2021r. zostały w pełni uregulowane **[Akta kontroli nr 14]**. W odniesieniu do 24 użytkowników wieczystych, zalegających po dniu 31.12.2021r., z opłatami rocznymi na łączną kwotę 238 561,13 zł - przekazane zostały do Zespołu radców prawnych 24 sprawy w celu podjęcia dalszej egzekucji na drodze postępowania sądowego. Natomiast, nieuregulowana przez pozostałych użytkowników wieczystych, zalegających z opłatami rocznymi, kwota w wysokości 17 798,99 zł - jest w trakcie windykacji m.in. poprzez wysyłanie kolejnych wezwań do zapłaty. Na dowód konsekwentnego, dalszego prowadzenia czynności w kierunku pozyskania zaległych opłat rocznych na w/w kwotę, udostępniono jednostce kontrolującej „Zestawienie spraw dotyczących użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa przekazanych do dalszej egzekucji na drodze postępowania sądowego” **[Akta kontroli nr 17]**.

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 Ostrowiecki 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.:

- 1213 działek o łącznej powierzchni 921,9398 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 13, nr 21 i nr 25]**,
- na terenie Powiatu Ostrowieckiego w kontrolowanym okresie nie wystąpił ani jeden przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 18]**.

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,
- 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 wykazu wszystkich nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Ostrowieckiego wg stanu na dzień 31.12.2021r., sporządzonego w oparciu o dane pozyskane z w/w ewidencji **[Akta kontroli nr 13]** - stwierdzona została niekompletność danych polegająca na braku wskazania numerów ewidencyjnych działek składających się na poszczególne nieruchomości. Uzupełnienie brakujących numerów ewidencyjnych działek zostało dokonane w czasie niniejszej kontroli **[Akta kontroli nr 25]**.

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 dokumencie pod nazwą „Ewidencja - użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021r.” wynika, że aktualizacje opłat rocznych niektórych nieruchomości były przeprowadzane po raz ostatni w latach 2012 – 2013.

Przykładowo:

- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 14 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2012r. (wartość gruntu 64 665,00 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 37 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2012r. (wartość gruntu 203 045,67 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 39 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2013r. (wartość gruntu 1 105 000,00 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 79 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2012r. (wartość gruntu 203 576,00 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 85 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2013r. (wartość gruntu 635 964,00 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 103 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2013r. (wartość gruntu 1 775 081,00 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 110 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2013r. (wartość gruntu 1 270 433,33 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 146 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2013r. (wartość gruntu 1 778 522,33 zł),
- Akta kontroli nr 13 i nr 25, kolumna nr 5, liczba porządkowa: 224 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2012r. (wartość gruntu 1 469 207,00 zł).

W ramach wyjaśnienia braku aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa w okresie objętym kontrolą - pomimo tak odległego horyzontu czasowego przeprowadzenia ostatnich aktualizacji w w/w zakresie - jednostka kontrolowana wskazała, iż „decyzję o nieprzeprowadzeniu aktualizacji w 2021r. podjęto z uwzględnieniem sytuacji spowodowanej Covid 19” **[Akta kontroli nr 19 i nr 29]**. W/g kontrolujących powyższe wyjaśnienie nie stanowi uzasadnienia braku działań w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste (w szczególności nieruchomości o znacznych wartościach).

W nadesłanych w czasie trwania kontroli wyjaśnieniach wskazano, iż aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste będzie realizowana w 2022r. **[Akta kontroli nr 29]**. Ustalenia niniejszej kontroli wskazują jednak, iż Starosta w 2021r. nie podjął żadnych działań w kierunku przeprowadzania analiz opłacalności przewidywanej

na 2022r. aktualizacji opłat rocznych, mających na celu wytypowanie nieruchomości w odniesieniu do których przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych przyniosłoby Skarbowi Państwa wzrost dochodów.

Zdaniem kontrolujących, istniała potrzeba podjęcia przez Starostę w 2021r. działań w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste poprzez przeprowadzanie stosownych analiz opłacalności jak i dokonanie aktualizacji opłat rocznych. Zastosowanie kryterium wzrostu wartości nieruchomości (wynikające z analizy rynku nieruchomości) doprowadziłoby zapewne do wytypowania nieruchomości w przypadku których - w wyniku aktualizacji - nastąpiłby wzrost korzyści dla Skarbu Państwa.

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, mające na celu windykację nieuregulowanych opłat w odniesieniu do 152 użytkowników wieczystych **[Akta kontroli nr 15 i nr 20]** - na łączną kwotę 758 099,55 zł **[Dowód kontroli nr 15 i nr 20]**. Stwierdzono skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych, które w efekcie doprowadziły do zmniejszenia zaległości na dzień 31.12.2021r. do łącznej kwoty 256 360,12 zł., przypisanej 45 użytkownikom wieczystym **[Akta kontroli nr 16]**.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Ostrowieckiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** - ze względu na brak od wielu lat aktualizacji opłat rocznych w szczególności w odniesieniu do nieruchomości, o znacznej wartości, co stanowi brak zastosowania się do art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz naruszenie art. 12 w/w ustawy, a także z powodu stwierdzonej i opisanej w niniejszym wystąpieniu niekompletności prowadzonych wykazów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

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 Ostrowiecki 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