



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, dnia 28-12-2022

Znak: SPN.V.431.5.2022

**Pan
Bogdan Wenta
Prezydent Miasta Kielce**

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 15 listopada do 18 listopada 2022r. prowadzili czynności kontrolne w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań w ww. zakresie realizowanych przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce, ul. Rynek 1, 25-303 Kielce.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 3 listopada 2022r., nr 899/2022 i nr 900/2022, 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 Pan Bogdan Wenta – Prezydent Miasta Kielce.

Przedmiotem kontroli były działania Prezydenta Miasta Kielce jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Kielc – miasta na prawach powiatu, w okresie od dnia 1 stycznia 2021r. do dnia 31 grudnia 2021r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielały: Pani Barbara Zawadzka – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce, Pani Grażyna Najgeburska – Kierownik Referatu Obrotu Prawa Użytkowania Wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce oraz Pani Monika Orłoś – Z-ca Dyrektora w Wydziale Podatków, Zarządzania Należnościami i Windykacji Urzędu Miasta Kielce - upoważnione przez Prezydenta Miasta Kielce do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów w zakresie kontroli dotyczącej prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia 2021r., przeprowadzonej przez Wojewodę Świętokrzyskiego - Oddział Nadzoru i Spraw Organizacyjnych w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości (znak: SPN.V.431.5.2022) w dniach od 15 listopada do 18 listopada 2022 roku **[akta kontroli nr 16, nr 17, nr 27 i nr 28]**.

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 art.:

- 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,

procedury są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce.

Poprzednia kontrola działań Prezydenta Miasta Kielce, w zakresie prawidłowości

gospodarowania nieruchomościami, została przeprowadzona w dniach 18 i 19 czerwca 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 2 września 2019r., znak: SPN.V.431.2.2019.

I.

Podczas kontroli zostały przesłane drogą elektroniczną dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym (UW) na terenie Kielc (miasto na prawach powiatu) oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania ww. nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Prezydent Miasta Kielce.

Na potrzeby kontroli zostały sporządzone w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Zawiadomienie Prezydenta Miasta Kielce o planowanej kontroli.pdf **[Akta kontroli nr 1]**,
2. Program kontroli Urząd Miasta Kielce 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 grodzki – miasto Kielce.pdf **[Akta kontroli nr 7]**,
8. Zawiadomienie Prezydenta Miasta Kielce.html **[Akta kontroli nr 8]**,
9. Pismo GN-VI.680.2.1.5.2022 z dnia 15.11.2022.doc **[Akta kontroli nr 9]**,
10. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r.zip **[Akta kontroli nr 10]**,
11. Wykaz - użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Chemar.docx **[Akta kontroli nr 11]**,
12. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Kielce.docx **[Akta kontroli nr 12]**,

13. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – PKP.docx **[Akta kontroli nr 13]**,
14. Zestawienie aktualizacji opłat rocznych w toku – niezakończone na 31.12.2021.doc **[Akta kontroli nr 14]**,
15. Pismo PNW-VI.3152.128.2022 z dnia 14.11.2022 r. należności.pdf **[Akta kontroli nr 15]**,
16. Upoważnienie – BZ.pdf **[Akta kontroli nr 16]**,
17. Upoważnienie – GN.pdf **[Akta kontroli nr 17]**,
18. Pismo GN-VI.680.2.1.5.2022 z dnia 01.12.2022.pdf **[Akta kontroli nr 18]**,
19. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – poprawione.zip **[Akta kontroli nr 19]**,
20. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Chemar – poprawione.docx **[Akta kontroli nr 20]**,
21. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Kielce – poprawione.docx **[Akta kontroli nr 21]**,
22. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – PKP – poprawione.zip **[Akta kontroli nr 22]**,
23. Zestawienie aktualizacji opłat rocznych w toku – niezakończone na 31.12.2021 – poprawione.doc **[Akta kontroli nr 23]**,
24. Zestawienie – użytkowanie wieczyste – obręby.xlsx **[Akta kontroli nr 24]**,
25. Zestawienie użytkowania wieczystego zwolnionego z opłat.doc **[Akta kontroli nr 25]**,
26. Zestawienie – użytkowanie wieczyste – roszczenia.xlsx **[Akta kontroli nr 26]**,
27. Pismo PNW-VI.3152.27.2022 z dnia 05.12.2022 r. pdf **[Akta kontroli nr 27]**,
28. Upoważnienie – MO.pdf **[Akta kontroli nr 28]**,
29. Wyjaśnienie – opłata roczna – Ośrodek Badawczo-Rozwojowy. msg. **[Akta kontroli nr 29]**.

II.

W okresie od 1 stycznia 2021r. do 31 grudnia 2021r. do jednostki kontrolowanej nie wpłynęły skargi na działania Prezydenta Miasta Kielce w zakresie objętym kontrolą **[Akta kontroli nr 18]**.

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 Urzędzie Miasta Kielce prowadzona jest w ww. zakresie ewidencja z wykorzystaniem programu komputerowego WORD oraz arkusza kalkulacyjnego EXCEL.

Dane dotyczące nieruchomości objętych użytkowaniem wieczystym są wprowadzane w postaci wykazów do ww. programów informatycznych **[Akta kontroli nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24, nr 25 i nr 26]**. Ponadto dane dotyczące opłat z tytułu użytkowania wieczystego zawarte są (wprowadzone) w programie OTAGO-OPGRU, służącym do obsługi opłat, który z kolei pozwala na generowanie zestawień księgowych. W 2015r. zostały opracowane i od tego czasu są prowadzone zestawienia tabelaryczne użytkowników wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na obręby ewidencyjne **[Akta kontroli nr 9]**.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym umożliwiać powinna 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 Prezydenta Miasta Kielce w czasie działań kontrolnych zestawień danych **[Akta kontroli nr 10 i nr 19]** – wynika, iż wg stanu na dzień 31 grudnia 2021r., w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 2486 działek, o łącznej powierzchni 739,7641 ha. Powyższe dane 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 - jednak pozostają w sprzeczności z wykazami nieruchomości, sporządzonymi w rozbiciu na poszczególne obręby ewidencyjne Miasta Kielce **[Akta kontroli nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14, nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24, nr 25 i nr 26]**. Rozbieżności dotyczą zarówno ilości działek w poszczególnych obrębach jak i ich powierzchni (przykładowo obręb nr: 0004, 0005, 0006, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0015, 0016, 0017, 0019, 0020, 0022, 0023, 0024, 0027, 0030). W ogólnej liczbie 2486 działek, składających się na nieruchomości pozostające w 2021r. w użytkowaniu wieczystym – 346 działek objętych było nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym **[Akta kontroli nr 22 i nr 25]**. Zwolnienie z opłat miało miejsce na rzecz PKP S.A. (330 działek – art. 8 ustawy z dnia 28.03.2002r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021r., poz. 1984)), Wyższej Szkoły Handlowej

im. Bolesława Markowskiego w Kielcach (9 działek – art. 91 ust. 2 ustawy z 2005r. prawo o szkolnictwie wyższym (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 574)), Uniwersytetu im. Jana Kochanowskiego w Kielcach (1 działka - art. 91 ust. 2 ustawy z 2005r. prawo o szkolnictwie wyższym (j.t. Dz. U. z 2022r., poz. 574)), Państwowego Instytutu Geologicznego (2 działki – art. 20 ust. 1 ustawy z 2010r. o instytutach badawczych (Dz. U. z 2022r., poz. 498)), Ośrodka Badawczo Rozwojowego Elementów i Układów Pneumatyki w Kielcach (2 działki) i Instytutu Badawczego Dróg i Mostów Warszawa (2 działki - art. 20 ust. 1 ustawy z 2010r. o instytutach badawczych (Dz. U. z 2022r., poz. 498)).

Kontrolerzy zauważyli, iż zwolnienie z opłat za użytkowanie wieczyste w przypadku działek pozostających w 2021r. w użytkowaniu wieczystym Ośrodka Badawczo Rozwojowego Elementów i Układów Pneumatyki w Kielcach jest kontynuowane na podstawie ustawy z dnia 25 lipca 1985r. o jednostkach badawczo rozwojowych (Dz. U. z 1985 Nr 36, poz. 170), która została uchylona w dniu 1 października 2010r.

Jednostka kontrolowana, w ramach wyjaśnień wskazała, że w przedmiocie zwolnienia Ośrodka Badawczo Rozwojowego Elementów i Układów Pneumatyki w Kielcach z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, w związku z utratą mocy aktu prawnego, który stanowił podstawę do przedmiotowego zwolnienia, Referat Obrót Prawa Użytkowania Wieczystego w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Kielce, wystąpił o opinię prawną do kancelarii prowadzącej obsługę prawną Urzędu Miasta Kielce. Jako dowód podjętych działań załączono do nadesłanych wyjaśnień pismo wysłane w dniu 6 grudnia 2022r. (czyli już w czasie prowadzonych czynności kontrolnych) do kancelarii prawnej, w sprawie opinii dotyczącej zwolnienia ww. użytkownika wieczystego z opłaty rocznej **[Akta kontroli nr 29]**. W tym miejscu podnieść należy, iż podjęcie czynności przez jednostkę kontrolowaną w kierunku uzyskania ww. opinii miało miejsce w dniu 6 grudnia 2022r. tj. po dwunastu latach od dnia utraty mocy przez przepis, w oparciu o który ww. użytkownik wieczysty korzystał i korzysta nadal z bezpodstawnego zwolnienia z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną – wynika, że w 2021r. Prezydent Miasta Kielce nie oddał w użytkowanie wieczyste żadnej nieruchomości. Zaewidencjonowano jedynie przekazanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości, w odniesieniu do których Wojewoda Świętokrzyski decyzjami wydanymi w 2021r. potwierdził nabycie z mocy prawa użytkowania wieczystego na rzecz PKP S.A. **[Akta kontroli nr 9]**.

4. Jednostka kontrolowana przekazała informacje potwierdzające brak przeprowadzenia w 2021r. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

[Akta kontroli nr 9 i nr 18]. Kontynuowane były jedynie postępowania dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wszczęte przez Prezydenta Miasta Kielce w latach poprzedzających okres kontrolowany, których część jest nadal niezakończona. Nadesłane zostało „zestawienie aktualizacji opłat rocznych z lat ubiegłych – niezakończonych na dzień 31 grudnia 2021r.” **[Akta kontroli nr 22].**

5. W 2021 roku na terenie Powiatu Grodzkiego - Miasta Kielce realizowane były czynności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r., poz. 1716 ze zm.), która weszła w życie w dniu 5 października 2018r. i na mocy której z dniem 1 stycznia 2019r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe uległo przekształceniu w prawo własności. W ramach ww. działań, w okresie kontrolowanym zostały wystawione 3004 zaświadczenia o dokonaniu przekształceń. Ponadto w oparciu o zapisy ustawy w okresie kontrolowanym zostało wydanych 790 informacji o opłacie jednorazowej oraz wystawionych 513 zaświadczeń potwierdzających wysokość i okres wnoszenia opłaty z tytułu ww. przekształcenia **[Akta kontroli nr 18].** Przeprowadzenie powyższych działań nie znalazło potwierdzenia w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2021r. W przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, podstawę ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowiło zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane przez starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej (w tym przypadku Prezydenta Miasta Kielce). Zaświadczenie to należało wydać z urzędu, nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia (tj. do dnia 31 grudnia 2019r.) lub na wniosek właściciela.

6. Prowadzenie działań przez Prezydenta Miasta Kielce związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z ww. tytułu, zostało potwierdzone w piśmie z dnia 14 listopada 2022, znak: PNW – VI.3152.128.2022 **[Akta kontroli nr 15].** Z nadesłanego dokumentu wynika, iż do dnia 31.03.2021r., będącego terminem uregulowania należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, 481 użytkowników wieczystych nie wywiązało się z obowiązku uiszczenia ww. należności. Jednostka kontrolowana podjęła działania w celu wyeliminowania zaległości stanowiących łączną kwotę 3 253 032,77 zł (w tym 340 podmiotów zalegających na kwoty powyżej 20 zł – wartość 3 252 727,76 zł), polegające na: wysłaniu do wszystkich dłużników pierwszych wezwań do zapłaty oraz wysłaniu do dłużników – którzy nie uregulowali należności w odpowiedzi na pierwsze wezwania –

przedsądowych wezwań do zapłaty (łącznie 819 wszystkich wezwań). W przypadku dalszego braku uregulowania należności – sprawy przekazano do załatwienia w drodze postępowania sądowego a następnie egzekucyjnego. W 2021r. przekazano do radców prawnych 15 spraw celem przymusowego wyegzekwowania należności.

W wyniku ww. działań kwota nieuregulowanych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego uległa zmniejszeniu z należności głównej 3 253 032,77 zł do wartości 412 914,30 zł (301 dłużników). Proces windykacji prowadzono w odniesieniu do 52 dłużników zalegających na łączną kwotę 412 599,99 zł. Pozostała kwota 314,31 zł stanowiła w większości niedopłaty spowodowane regulowaniem należności po terminie i dotyczyła 249 dłużników.

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 Prezydent Miasta Kielce w procesie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym w okresie kontrolowanym stosował się w części do ww. wymogów.

Prowadzona do dnia kontroli ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste pozostawała w zgodności z art. 23 ust 1c u.g.n. w następującym zakresie:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnia nieruchomości,
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej.

Ww. ewidencja wykazywała natomiast braki w poniższym zakresie wymaganym przez przywołany powyżej przepis:

- 1) brak przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 2) brak wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,

- 3) brak informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- 4) brak informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Dzięki prowadzonej ww. ewidencji możliwe jest uzyskanie informacji takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nr księgi wieczystej, wysokość opłaty rocznej, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona.

Nie jest natomiast możliwe powzięcie takich danych jak: przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej, wartość przedmiotowej nieruchomości, zgłoszone roszczenia do nieruchomości oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

Zastrzeżenia do prowadzonej ewidencji zostały zgłoszone przez kontrolujących w piśmie z dnia 24 listopada 2022r., znak: SPN.V.431.5.2022. Jednostka kontrolowana nadesłała dokumenty ewidencyjne poprawione tylko częściowo w odniesieniu do zgłoszonych przez kontrolerów uchybień **[Akta kontroli nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24, nr 25 i nr 26]**.

Przedmiotowa ewidencja nadal zawiera nieprawidłowości w odniesieniu do wymagań określonych w art. 23 ust.1c u.g.n., a mianowicie nie wskazano w sposób jednoznaczny informacji dotyczących: daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zgłoszonych roszczeń do nieruchomości oraz toczących się postępowań administracyjnych i sądowych. Szereg informacji dotyczących: wysokości stawek procentowych, dat wypowiedzeń dotychczasowych wysokości opłat rocznych, oznaczenia pism i orzeczeń - zamieszczonych jest w rubryce zatytułowanej „Podstawa prawna opłaty rocznej”.

W konsekwencji powyższych nieścisłości, dokumenty ewidencyjne nie dostarczają pełnych i rzetelnych danych na temat nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Z przedłożonych dokumentów ewidencyjnych wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się na dzień 31 grudnia 2021r.:

- 2486 działek o łącznej powierzchni 739,7641 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 19, nr 20, nr 21, nr 22, nr 23, nr 24, nr 25 i nr 26]**,

- na terenie Kielc oddano 346 działek w nieodpłatne użytkowanie wieczyste. Zwolnieniem z opłat objęto 6 podmiotów, w tym: PKP S.A, Wyższą Szkołę Handlową im. Bolesława Markowskiego w Kielcach, Uniwersytet im. Jana Kochanowskiego

w Kielcach, Państwowy Instytut Geologiczny, Ośrodek Badawczo Rozwojowy Elementów i Układów Pneumatyki w Kielcach oraz Instytut Badawczy Dróg i Mostów Warszawa.

W przypadku objęcia zwolnieniem z opłat za użytkowanie wieczyste Ośrodka Badawczo Rozwojowego Elementów i Układów Pneumatyki w Kielcach na podstawie ustawy z dnia 25 lipca 1985r. o jednostkach badawczo rozwojowych (Dz. U. z 1985r. Nr 36, poz. 170) – wskazanej w nadesłanych przez jednostkę kontrolowaną dokumentach jako podstawę prawną tego zwolnienia – stwierdzono, że przedmiotowa ustawa została uchylona w dniu 1 października 2010r. Wobec powyższego objęcie ww. użytkownika zwolnieniem jawi się jako działanie bezpodstawne. Nie można uznać za wystarczające podjęcie przez jednostkę kontrolowaną czynności polegających na wystąpieniu o opinię prawną do kancelarii prowadzącej obsługę prawną Urzędu Miasta Kielce dopiero w dniu 6 grudnia 2022r.

Brak działania jednostki kontrolowanej w sytuacji utraty mocy przez przepis stanowiący podstawę prawną zwolnienia jest niezgodny z art. 12 u.g.n., w myśl którego organy działające za Skarb Państwa są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

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.

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują na brak podjęcia przez Prezydenta Miasta Kielce w okresie kontrolowanym nowych działań w kierunku zwiększenia dochodów Skarbu Państwa poprzez aktualizację opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 9]**. Jak wynika z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień, poza brakiem przeprowadzenia ww. aktualizacji, nie były dokonywane analizy w obszarze podejmowania działań w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w celu wytypowania nieruchomości, w przypadku których – w wyniku ewentualnej aktualizacji - nastąpiłby wzrost korzyści dla Skarbu Państwa **[Akta kontroli nr 9 i nr 18]**. Prezydent Miasta Kielce w 2021r. w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa realizował jedynie postępowania wszczęte w latach poprzedzających okres kontrolowany, z których część nie została zakończona do dnia 31 grudnia 2021r. **[Akta kontroli nr 9 i nr 22]**. Brak działań Prezydenta Miasta Kielce w ww. zakresie należy zaliczyć do kategorii nieprawidłowości w procesie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste. Stosownie

do art. 77 u.g.n. wysokość opłat rocznych może być aktualizowana w przypadku użytkowania wieczystego nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość nieruchomości ulegnie zmianie. Ponieważ u.g.n. nie precyzuje minimalnej częstotliwości aktualizacji - celem wydajnego wykorzystania posiadanych zasobów i zapewnienia możliwie największych wpływów z tytułu opłat, konieczne jest bieżące monitorowanie sytuacji na rynku nieruchomości i aktualizacja opłat dla udostępnionych nieruchomości, których wartość uległa zwiększeniu.

Zaniechanie czynności w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste - w ocenie kontrolujących - mogło wpłynąć negatywnie na wysokość uzyskiwanych w kontrolowanym okresie dochodów, z powodu pozyskiwania w zaniżonej wysokości ww. opłat rocznych. Powyżej opisane zaniechanie jest sprzeczne z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n.).

Postępowanie z nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym.

Dokonując oceny działań Prezydenta Miasta Kielce, 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 windykację nieuregulowanych opłat w odniesieniu do 481 użytkowników wieczystych – na łączną kwotę 3 253 032,77 zł **[Akta kontroli nr 15]**. Stwierdzono skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych, które w efekcie doprowadziły do zmniejszenia zaległości na dzień 31 grudnia 2021r. do łącznej kwoty 412 914,30 zł. - przypisanej 301 użytkownikom wieczystym **[Akta kontroli nr 15]**. W odniesieniu do 52 dłużników zalegających łącznie na kwotę 412 599,99 zł wdrożono proces windykacji, natomiast pozostała kwota 314,31 zł stanowi niedopłaty spowodowane przede wszystkim uregulowaniem należności głównych po terminie, dotyczącym 249 zalegających z opłatami rocznymi.

Ocena działalności organu (jednostki kontrolowanej):

Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie objętym kontrolą ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami** - ze względu na nieprawidłowe i nierzetelne prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu

Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym, opóźnienia w wydawaniu zaświadczeń dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność, brak aktualizacji opłat rocznych z tytułu oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste, bezpodstawność kontynuowania zwolnienia z opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, rozbieżność między stanem faktycznym a przesłanym sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa za 2021r. w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości we własność (liczba działek w stosunku do których przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności, powierzchnia tych działek, kwota wydatków, kwota dochodów).

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Prowadzenie i bieżące aktualizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, która powinna stanowić jeden zbiór danych, zawierający kompletne dane wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n., tak aby możliwe było uzyskanie z niego całościowych informacji o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste, bez konieczności pozyskiwania danych z innych zbiorów.

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 Prezydent Miasta Kielce wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej 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. Monitorowanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości oraz przeprowadzanie i dokumentowanie analiz w obszarze podejmowania działań (aktualizacja/odstąpienie od aktualizacji) w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Wynik tych analiz powinien posłużyć do jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa wytypowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym, przewidzianych do aktualizacji opłat rocznych.

4. Intensyfikację działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych, w przypadkach gdy wyniki ww. analiz wskazywać będą na ich opłacalność dla Skarbu Państwa.

5. Weryfikację zasadności zwolnienia z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste w odniesieniu do użytkowników wieczystych, w przypadku których istnieje wątpliwość zastosowania przewidzianej przepisami podstawy prawnej do ww. zwolnienia.

6. Dalsze monitorowanie terminowości regulowania przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa

wraz z podejmowaniem czynności mających na celu pozyskanie ewentualnych zaległych opłat od dłużników w ww. 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