



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.I.431.2.2017

a/e

ŚWIĘTOKRZYSKI URZĄD WOJEWÓDZKI w Kielcach	
Oddz. Kielce	2017-11-24
Wysł. dnia	24. 11. 2017
L.dz. .... z d.	
Podpis .....	

**PAN  
JAN NOWAK  
STAROSTA KAZIMIERSKI**

### Wystąpienie pokontrolne

W dniach 9 i 13 października 2017 roku pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Kazimierzy Wielkiej (Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowania zasobu nieruchomości oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, planu wykorzystania zasobu, udostępnienia nieruchomości z zasobu, wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywania i nabywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowania czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzili: Artur Lamczyk – starszy inspektor wojewódzki oraz Marcin Wójcik – inspektor wojewódzki, na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 02.10.2017 r. nr 808/2017 i nr 807/2017, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem 4.

Jednostka nadrzędna nad jednostką kontrolowaną: Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach.

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Kazimierzy Wielkiej, ul. T. Kościuszki 12 (Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), 28-500 Kazimierza Wielka.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą, a także w dniach przeprowadzania kontroli był Starosta Kazimierski – Pan Jan Nowak.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Kazimierskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Kazimier-

skiego w okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2016 r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału Pana Mateusza Piotrowskiego.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielał Pan Mateusz Piotrowski, Pani Jadwiga Małaczek i Pani Agnieszka Golowska pracownicy Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

W toku czynności przedkontrolnych ustalono, iż poprzednia kontrola w tym zakresie prowadzona była w dniach 14 i 16 maja 2014 r. i obejmowała okres od dnia 1 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2013r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30.06.2014 r. znak: IN.XI.7582.6.2014, w którym zobowiązano Starostę m.in. do:

- prowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.) – zwanej dalej ugn, w sposób odzwierciedlający faktyczną liczbę nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa (w tym, jak również zawierającą rzetelną i aktualizowaną na bieżąco informację na ich temat). Powyższe dotyczy w szczególności rejestru nieruchomości nierozdysponowanych, uzyskanie bowiem wiedzy o ich faktycznej liczbie może umożliwić w przyszłość ich rozdysponowanie a co za tym idzie uzyskanie z tego tytułu opłat. Wymóg ten wynika również z art. 12 ugn który wskazuje, iż „Organy, (...) działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są obowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki”;
- sporządzenia rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tak aby można było pozyskać pełną i dokładną wiedzę co do ich liczby i powierzchni co pozwoli na zaplanowanie działań i środków finansowych pozwalających na uregulowanie ich stanów prawnych i ujawnienie jako właściciela Skarbu Państwa,
- opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, odpowiadającego wymogom zawartym w treści art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn, w ten sposób, aby prognozy w nim zawarte były precyzyjne i zawierały konkretne informacje o sposobie rozdysponowania nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto plan powinien zawierać prognozy odnośnie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, a także poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz prognozy związanej z zagospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie. Plany, jakie Starosta Kazimierski zamierza podejmować w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa winny być precyzyjne i skonkretyzowane;
- podjęcia zintensyfikowanych działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym, zgodnie z obowiązkiem wynikającym zarówno z art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt 9 ugn oraz przepisów ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

## **W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:**

### **I.**

W okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

### **II.**

Od końca 2015 r. w kontrolowanej jednostce do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd służy program komputerowy MIENIE. W/w program pozwala na ewidencjonowanie nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, ewidencjonowanie praw i zobowiązań do nieruchomości wynikających z gospodarowania nimi, naliczanie i ewidencjonowanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz opłat z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Program ten umożliwia m.in. pozyskiwanie danych zapisanych w bazie wg zadanego przez użytkownika klucza tematycznego oraz sporządzanie raportów i zestawień.

[Dowód: akta kontroli str. 281]

W toku kontroli stwierdzono, iż w/w program pozwala wygenerować następujące dane dotyczące konkretnej nieruchomości: powierzchnia, oznaczenie nieruchomości, oznaczenie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, data ostatniej wyceny, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, a także kto obecnie gospodaruje daną nieruchomością, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach zarówno sądowych jak i administracyjnych. Omawiany program pozwala na wykazanie danych ewidencyjnych na bieżący dzień, bez możliwości korzystania z danych archiwalnych za okresy poprzednie.

Kontrolą objęto losowo wybrane nieruchomości:

- nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona jako działka nr 167/9 o pow. 0,1861 ha (oddana w trwałe zarząd na rzecz Urzędu Skarbowego w Kazimierzy Wielkiej),
- nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona jako działka nr 2565 o pow. 0,3527 ha (oddana w trwałe zarząd na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji),
- nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona jako działka nr 3033/12 o pow. 0,0032 ha (oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Gminy Kazimierza Wielka),
- nieruchomość położona w m. Skalbmierz (obr. 01), oznaczona jako działka nr 801/1 o pow. 0,0631 ha (oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Polskich Kolei Państwowych S.A.),
- nieruchomość położona w m. Sieradzice, oznaczona jako działka nr 32 o pow. 0,9500 ha (oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz
- nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona jako działki nr nr: 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24 i 22/25 o łącznej pow. 0,3046 ha (oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz

[Dowód: akta kontroli str. 33, 34, 138, 141, 162, 263]

Powyższe pozwoliło zespołowi kontrolerów na pozyskanie kompleksowej informacji na temat ich obecnego sposobu zagospodarowania.

Ponadto ustalono, iż dane zawarte w programie komputerowym „MIENIE”, są sukcesywnie aktualizowane. W rezultacie przeprowadzonych aktualizacji zostały wprowadzone m.in. nowe informacje dotyczące wartości nieruchomości i wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

### **III.**

Udostępnione podczas kontroli wykazy nieruchomości Skarbu Państwa rozdysponowanych i nierozdysponowanych zostały sporządzone w oparciu o dane zawarte w programie MIENIE.

Z danych zawartych w wykazach wynika, że na dzień 31 grudnia 2016 r. znajdowało się na terenie kontrolowanej jednostki 762 działek nierozdysponowanych o łącznej pow. 215,7834 ha. Natomiast działek rozdysponowanych stanowiących własność Skarbu Państwa na terenie powiatu kazimierskiego było 301 o łącznej pow. 930,9723 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 19-22]

Z udzielonych podczas kontroli wyjaśnień wynika, że do katalogu nieruchomości (działek) rozdysponowanych wpisanych w sprawozdaniu rocznym nadesłanym przez Starostę Kazimierskiego do Wojewody Świętokrzyskiego w rubryce „inne” zostały zaliczone 282 działki o łącznej pow. 910,1498 ha, którymi gospodaruje m.in. Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa i Nadleśnictwo Pińczów. Wyjaśniono, że dla działek zaliczonych do w/w katalogu brak dokumentów potwierdzających przekazanie ich w trwały zarząd lub zarząd pomiędzy Skarbem Państwa – Starostą Kazimierskim a daną jednostką obecnie nią zarządzającą.

[Dowód: akta kontroli str. 286]

Wskazane w sprawozdaniu rocznym za 2016 rok w rubryce dzierżawa 5 działek o łącznej pow. 16,4300 ha stanowi własność Skarbu Państwa, przy czym zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną w Starostwie Powiatowym w Kazimierzy Wielkiej podmiotem zarządzającym jest Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa. Do katalogu wskazanych powyżej 5 działek zaliczone zostały działki oznaczone numerami: 890 o pow. 0,0698 ha, 935 o pow. 0,0299 ha, 1008/1 o pow. 0,1181 ha, 591/1 o pow. 0,7659 ha położone w gm. Opatowiec, obr. 0013 Opatowiec, oraz działka nr 11/1 o pow. 15,38 ha położona w gm. Kazimierza Wielka obr. 0002 Broniszów. Wymienione działki zostały, jak wynika z okazanego podczas kontroli wypisu z rejestru gruntów, oddane przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w dzierżawę na rzecz osób fizycznych.

[Dowód: akta kontroli str. 91-93]

Starosta Kazimierski w 2016 roku nie oddał żadnej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w najem, użyczenie, dzierżawę, użytkowanie wieczyste (odpłatne i nieodpłatne) oraz w trwały zarząd (odpłatny i nieodpłatny).

[Dowód: akta kontroli str. 282 i 285]

### **IV.**

Wyjaśnić należy, że dane zawarte w wykazach udostępnionych podczas kontroli zostały sporządzone w oparciu o program MIENIE, który służy w kontrolowanej jednostce do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie poczynione podczas kontroli ustalenia były dokonane na podstawie danych zawartych w programie komputerowym MIENIE, danych zawartych w zestawieniach wygenerowanych na potrzeby kontroli oraz w oparciu o okazaną do kontroli dokumentację dotyczącą nieruchomości Skarbu Państwa.

Program MIENIE umożliwia prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem uregulowań wynikających m. in. z przepisu art. 23 ugn.

W okresie objętym kontrolą w trwałym zarządzie znajdowało się 10 działek o łącznej pow. 4,3925 ha. W odpłatnym trwałym zarządzie było na dzień 31.12.2016 r. 6 działek o łącznej pow. 3,4925 ha, oznaczonych numerami 167/9, 2565, 2567, 3025 (położone w obr. 1 Kazimierza Wielka) 33/2 i 39 (położone w obr. 13 Opatowiec). W/w działki zostały oddane na rzecz Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju, Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Kazimierzy Wielkiej, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie, Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach i Izby Administracji Skarbowej w Kielcach.

**[Dowód: akta kontroli str. 35, 37-42]**

Opłata roczna w 2016 r. z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa wyniosła łącznie 5.244,09 zł.

Ponadto ustalono, że działki położone w obr. 3 Chwalibogowice, gm. Opatowiec, oznaczone numerami: 717, 718, 719 i 720 o łącznej pow. 0,9000 ha zostały oddane w nieodpłatny trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych w Kielcach. Powyższe nastąpiło decyzją Starosty Kazimierskiego z dnia 19.11.1999 r. znak: G-7224/121/99.

**[Dowód: akta kontroli str. 131 i 285]**

## **V.**

Podczas kontroli zostały udostępnione wykazy dotyczące nieruchomości (działek) Skarbu Państwa jakie zostały rozdysponowane odpłatnie przez Starostę Kazimierskiego w użytkowanie wieczyste. Z okazanych wykazów wynika, że w kontrolowanej jednostce na dzień 31.12.2016 r. w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 131 działek o łącznej pow. 73,6389 ha. Ustalono, że żadna z działek oddanych w użytkowanie wieczyste nie była w okresie objętym kontrolą przedmiotem sprzedaży ani przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

**[Dowód: akta kontroli str. 43-69, 72-77]**

Opłata roczna w 2016 r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wyniosła łącznie 159.088,00 zł.

Do ewidencjonowania działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste służy program komputerowy MIENIE, który umożliwia kompleksowe pozyskiwanie informacji na ich temat. W szczególności można uzyskać informacje dotyczące: wartości danej działki, położenia, podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, powierzchni działki, wysokości opłaty i stawki procentowej, daty ostatniej aktualizacji, wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości - w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, oznaczenie numeru księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Z wyjaśnień udzielonych przez pracownika kontrolowanej jednostki wynika, że w 2016 r. Starosta Kazimierski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

Na terenie kontrolowanej jednostki nie występowały działki oddane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste.

## **VI.**

W okresie objętym kontrolą Starosta Kazimierski nie nabył do zasobu żadnej nieruchomości.

Ustalono, że w 2016 r. Starosta Kazimierski dokonał następujących czynności związanych ze zbyciem nieruchomości Skarbu Państwa:

1. Umową sprzedaży z dnia 08.12.2016 r. Rep. A Nr 5139/2016 Starosta Kazimierski zbył przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności do nieruchomości położonej w Kazimierzy Wielkiej, oznaczonej jako działka nr 22/12 o pow. 0,0724 ha, dla której Sąd Rejonowy w Busku-Zdroju VIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Kazimierzy Wielkiej prowadzi księgę wieczystą KW Nr KIIII/00036622/1, za kwotę 9.300,00 zł. Starosta Kazimierski otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 79/2016 z dnia 20 czerwca 2016 r. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego, w oparciu o który została ustalona wartość przedmiotowej nieruchomości, jak wynika z treści umowy zawartej w dniu 05.07.2016 r. wyniósł 861,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 99-105]

2. Starosta Kazimierski aktem notarialnym z dnia 08.01.2016 r. Rep. A Nr 7/2016 po uprzednim ustanowieniu odrębnej własności samodzielne lokalu użytkowego nr 1 dokonał jego sprzedaży wraz z przynależnościami, oraz udziałem wynoszącym 14510/25351 w częściach wspólnych budynku mieszkalno-usługowego i jego urządzeniach nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i takim samym udziałem w nieruchomości położonej w Skalbmierzu obr. 3 oznaczonej numerem 117 o pow. 0,1134 ha. Starosta Kazimierski otrzymał na dokonanie tej czynności zgodę Wojewody Świętokrzyskiego wyrażoną zarządzeniem Nr 84/2015 z dnia 14 września 2015 r. Wskazać należy, że koszt sporządzenia wyceny lokalu nr 1 objętego w/w umową sprzedaży został określony łącznie wraz z wyceną lokali nr 2 i nr 3 znajdujących się w budynku przy ul. 1 Maja 4 w Skalbmierzu, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr 117 o pow. 0,1134 ha na kwotę 2.460,00 zł (umowa z dnia 03.09.2015 r.).

[Dowód: akta kontroli str. 106-113]

## **VII.**

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Podczas kontroli okazany został dokument pn. „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015-2017”, przyjęty do realizacji zarządzeniem Starosty Kazimierskiego z dnia 31.12.2014 r. Nr OR.S.120.56.2014.

[Dowód: akta kontroli str. 277-280]

Plan ten został podzielony na 3 działy zawierające informacje dotyczące m.in. zestawienia danych dotyczących stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prognoz związanych z wykorzystaniem nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa oraz programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Wyjaśnić należy, że zakres działań jakie zaplanował Starosta Kazimierski został przedstawiony w dziale II planu. Znajdują się w nim wytyczne dotyczące prognozy udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Dodatkowo umieszczone zostały m.in. informacje w kwestii wydatków związanych z udostępnianiem i nabywaniem nieruchomości do zasobu, a także informacja na temat prognozy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozy wpływów jakie Starosta Kazimierski zamierza osiągnąć w latach 2015-2017 z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

W dziale trzecim planu zostały wyszczególnione nieruchomości przeznaczone do sprzedaży i oddania w trwały zarząd w okresie od 2015 r. do 2017 r. Jednocześnie wyjaśniono, że wskazane nieruchomości mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców oraz złożonych w tej sprawie wniosków.

[Dowód: akta kontroli str. 277-278]

Analizując plan stwierdzić należy, że zawarte w nim informacje w kwestiach związanych z prognozami dotyczącymi wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa są sukcesywnie realizowane. Powyższe potwierdza m.in. liczba aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadzonych przez kontrolowaną jednostkę w 2016 r. W rezultacie stwierdzić należy, że Starosta Kazimierski wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn.

## VIII.

Na podstawie okazanej podczas kontroli dokumentacji ustalono, że w 2016 r. Starosta Kazimierski dokonał aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Aktualizacjami zostały objęte następujące nieruchomości:

- Nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 167/9 o pow. 0,1861 ha, zabudowana budynkiem Urzędu Skarbowego w Kazimierzy Wielkiej. Dotychczas obowiązująca opłata w wysokości 3024,00 zł została wypowiedziana decyzją Starosty Kazimierskiego z dnia 08.12.2016 r. znak: G.6843.133.2016. Nowa wysokość opłaty rocznej w kwocie 3.086,87 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.

[Dowód: akta kontroli str. 273-274]

- Nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 2565 o pow. 0,3527 ha, zabudowana budynkiem Komendy Powiatowej Policji w Kazimierzy Wielkiej. Dotychczas obowiązująca opłata w wysokości 689,90 zł została

wypowiedziana decyzją Starosty Kazimierskiego z dnia 05.12.2016 r. znak: G.6843.16.2016. Nowa wysokość opłaty rocznej w kwocie 769,57 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.

[Dowód: akta kontroli str. 271-272]

- Nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 2567 o pow. 0,2028 ha, zabudowana budynkiem Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju. Dotychczas obowiązująca opłata w wysokości 368,10 zł została wypowiedziana decyzją Starosty Kazimierskiego z dnia 05.12.2016 r. znak: G.6843.140.2016. Nowa wysokość opłaty rocznej w kwocie 411,26 zł obowiązuje od dnia 1 stycznia 2017 r.

[Dowód: akta kontroli str. 275-276]

- Nieruchomość położona w m. Kazimierza Wielka, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr 33/2 i nr 39 o łącznej pow. 0,9331 ha, zabudowana budynkiem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie. Dotychczas obowiązująca opłata w wysokości 728,36 zł została wypowiedziana decyzją Starosty Kazimierskiego z dnia 05.12.2016 r. znak: G.6843.75.2016. Nowa wysokość opłaty rocznej została ustalona w kwocie 835,45 zł. Od w/w decyzji Starosty Kazimierskiego zostało wniesione odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach. Organ odwoławczy decyzją z dnia 13.03.2017 r. znak: SKO.GN-73/12/2017 uchylił decyzję Starosty z dnia 05.12.2016 r. znak: G.6843.75.2016 w całości i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia.

[Dowód: akta kontroli str. 266-270]

W ramach kontroli zostało wystosowane przez zespół kontrolerów pismo z dnia 27.10.2017 r. dotyczące zakończenia postępowania w przedmiocie aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości położonej w m. Kazimierzy Wielkiej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 33/2 i 39 o łącznej pow. 0,9331 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 290]

Starosta Kazimierski w piśmie z dnia 02.11.2017 r. znak: G.680.16.2017 wyjaśnił, że postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu w/w nieruchomości zostało zakończone wydaniem przez Starostę Kazimierskiego decyzji z dnia 25.08.2017 r. znak: G.6843.68.2017. Decyzja ta stała się ostateczna w dniu 12.09.2017 r. i podlega wykonaniu.

[Dowód: akta kontroli str. 294-305]

W kontrolowanym okresie Starosta Kazimierski dokonał również aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Aktualizacjami zostało objęte 38 działek oznaczonych numerami 36/8, 22/13, 22/14, 22/17, 22/20, 22/21, 22/22, 22/23, 22/24, 22/25, 22/33, 22/35, 360/1, 2541/36, 2541/37, 2541/38, 2552/1, 2553, 2586/6, 2586/7, 3033/3, 3033/12, 3034/3, 3034/1, 3034/10, 3034/7, 3034/8, 306/3, 101/1, 102/2, 157, 83/10, 267/1, 267/2, 156/1, 801/1, 801/2, 44 o łącznej pow. 9,8307 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 132-266]

Do podmiotów, na rzecz których oddane zostały w/w działki w użytkowni wieczyste została skierowana przez Starostę Kazimierskiego korespondencja informująca o wypowiedzeniu dotychczas obowiązującej opłaty rocznej i ustanowieniu nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

W przypadku skontrolowanych spraw, nowe stawki opłat zaproponowane przez Starostę Kazimierskiego zaczęły obowiązywać od dnia 01.01.2017 r.



Jednocześnie wskazać należy, że nowa stawka opłaty miała zostać uregulowana zgodnie z treścią w/w pism przez zobowiązane podmioty do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego z góry za dany rok. Starosta pouczył ponadto użytkowników wieczystych, że za nieterminowe regulowanie należności będą pobierane odsetki ustawowe.

Informacja do użytkowników wieczystych w sprawie wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty została wystosowana przez kontrolowaną jednostkę pismami z dnia: 21.09.2016 r., 22.09.2016 r., 23.09.2016 r., 25.10.2016 r., 09.11.2016 r., 18.11.2016 r., 21.11.2016 r., 22.11.2016r., 23.11.2016 r., 02.12.2016 r., 05.12.2016 r. oraz 08.12.2016 r.

**[Dowód: akta kontroli str. 70-71 i 132-266]**

W oparciu o przedłożone do kontroli umowy z rzeczoznawcą majątkowym z dnia 22.08.2016r. Nr 81/AZ/U/2016 i z dnia 06.09.2016 r. Nr 84/AZ/U/2016, ustalono że koszty sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb przeprowadzonych m.in. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego jak również trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa wyniosły łącznie 25.360,00 zł.

**[Dowód: akta kontroli str. 114-115]**

Nadmienić należy, że użytkownicy wieczystości, do których została przez Starostę Kazimierskiego wystosowana informacja o zmianie opłaty nie wystąpili w ustawowym terminie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach z wnioskiem o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości niż wskazana w pismach Starosty.

**[Dowód: akta kontroli str. 132-266 i 284]**

Zespół kontrolerów wystąpił do Starosty Kazimierskiego pismem z dnia 27.10.2017 r. o zajęcie stanowiska w sprawie kryteriów jakimi kierowano się w 2016 roku przy wyborze nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

**[Dowód: akta kontroli str. 290-293]**

W odpowiedzi na powyższe pismem z dnia 02.11.2017 r. znak: G.680.16.2017 kontrolowana jednostka wyjaśniła, że cyt.: „ *Podczas wyboru nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w 2016 roku Starosta Kazimierski kierował się datą ostatniej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z Art. 77 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, wybierając nieruchomości których aktualizacja wysokości opłaty rocznej wykonana była powyżej 3 lat wstecz, dla których w ocenie organu nastąpiła zmiana wartości.*”

Natomiast w kwestii kryteriów jakimi kierowano się przy wyborze nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji w 2016 r. opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wyjaśniono co następuje cyt.: „*podczas wyboru nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w 2016 roku Starosta Kazimierski kierował się datą ostatniej aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu zgodnie z Art. 87 ust. 1 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (ostatnia aktualizacja miała miejsce 5 lat wstecz), dla których w ocenie organu nastąpiła zmiana wartości.*”

**[Dowód: akta kontroli str. 297-305]**

W oparciu o informacje zamieszczone powyżej zbadano próg istotności – ustalono wysokość wskaźnika, który przedstawiają się następująco:

➤ **Wskaźnik nr 1**

$$\bullet \quad W_1 = \frac{n_1}{k_1} = 0,31 \text{ ocena pozytywna}$$

$n_1$ - 43 ilość działek, dla których dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w roku 2016,

$k_1$ - 137 ilość wszystkich działek będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie według stanu na koniec roku 2016,

przy czym:

$$W_1 \geq 0,09 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

$$W_1 < 0,09 \quad - \text{ocena negatywna}$$

- Wskaźnik nr 2 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu z powodu ujęcia w umowach łącznych kwot wynagrodzenia z tytułu sporządzonych operatów szacunkowych zarówno dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Uniemożliwia to ustalenie jakie były koszty sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji. Uwzględniając powyższe nie można zbadać progów istotności, o których mowa w programie kontroli.
- Wskaźnik nr 3 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu z powodu ujęcia w umowach łącznych kwot wynagrodzenia z tytułu sporządzonych operatów szacunkowych zarówno dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jak również dla potrzeb aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Uniemożliwia to ustalenie jakie były koszty sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji. Uwzględniając powyższe nie można zbadać progów istotności, o których mowa w programie kontroli.

Podczas kontroli został przedłożony wykaz zawierający informacje dotyczące działań w sferze regulacji stanów prawnych jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Kazimierski.

W rezultacie dokonanych działań w 2016 r. kontrolowana jednostka uregulowała stan prawny 506 działek o łącznej pow. 127,1043 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 87-90]

Pełna dokumentacja przedstawiająca czynności podejmowane w kwestii regulacji stanów prawnych znajduje się w kontrolowanej jednostce.

Kontrolowana jednostka udostępniła do kontroli dwa wykazy zawierające informacje o liczbie działek o nieuregulowanym stanie prawnym na terenie powiatu kazimierskiego przy uwzględnieniu stanu na dzień 01.01.2016 r. i na dzień 31.12.2016 r.

[Dowód: akta kontroli str. 84-86, 78-83]

Zespół kontrolerów pismem z dnia 27.10.2017 r. wystąpił do kontrolowanej jednostki z następującymi zapytaniami dotyczącymi ewidencjonowania nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

1. W jaki sposób została ustalona liczba działek o nieuregulowanym stanie prawnym wskazana w okazanym podczas kontroli dokumencie pn. „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym – dane na dzień 01.01.2016 r.” i w dokumencie pn. „Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – dane na dzień 31.12.2016 r.”. Proszę wyjaśnić ponadto dlaczego pomimo uregulowania w 2016r. stanów prawnych 506 działek o łącznej pow. 127,1043 ha wykazane zostało, że na dzień 31.12.2016 r. w nieuregulowanym stanie prawnym na terenie powiatu kazimierskiego znajdują się 532 działki o łącznej pow. 149,6130 ha (powyższe wynika z okazanego podczas kontroli dokumentu pn. „Wykaz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – dane na dzień 31.12.2016 r.”). Wyjaśnienie powyższego jest tym bardziej istotne, że z okazanego podczas kontroli dokumentu pn. „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym – dane na dzień 01.01.2016 r.” wynika, że na dzień 01.01.2016 r. w nieuregulowanym stanie prawnym na terenie powiatu kazimierskiego znajdowało się 286 działek o łącznej pow. 111,3838 ha. Tożsama liczba działek została wskazana w sprawozdaniu rocznym za 2016 r. przesłanym do Wojewody Świętokrzyskiego przez Starostę Kazimierskiego w związku z realizacją obowiązku wynikającego z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Proszę o podanie aktualnej na dzień sporządzenia odpowiedzi na niniejsze pismo, liczby i powierzchni nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym znajdujących się na terenie powiatu kazimierskiego.
3. Proszę wyjaśnić ile wniosków zostało złożonych do sądu wieczystoksięgowego w 2016 r. i ile spośród nich zostało rozpatrzonych w 2016 r. przez sąd wieczystoksięgowy, a ile w 2017 r. W sprawozdaniu rocznym podano, że wnioskami objęto 866 działek o łącznej pow. 240,067 ha, z okazanego do kontroli dokumentu pn. „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, dla których uregulowano w 2016 roku stan prawny” wynika, że uregulowano stan prawny dla 506 działek o łącznej pow. 127,1043 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 290-293]

W odpowiedzi na powyższe Starosta Kazimierski udzielił odpowiedzi pismem z dnia 02.11.2017 r. znak: G.680.16.2017.

Wyjaśniono, że cyt. *„Z końcem 2015 roku rozpoczęto ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w programie Mienie. Równocześnie utworzono w arkuszu kalkulacyjnym jako odrębny rejestr Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym. Przy tworzeniu rejestru wykazano w nim nieruchomości, które zgodnie z prowadzoną dotychczas ewidencją posiadały nieuregulowany stan prawny. W latach 2015 i 2016 dokonywano etapowo szczegółowej analizy nieruchomości Skarbu Państwa w celu zakładania ksiąg wieczystych. Analiza była przeprowadzana odrębnie dla poszczególnych gmin, natomiast każda analiza jak się okazało skutkowałą koniecznością zaktualizowania rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, co prowadziło do podawania nierzetelnych danych w sprawozdaniu rocznym. W chwili obecnej prowadzony rejestr jest na bieżąco aktualizowany.”*

Poinformowano również w piśmie, że na dzień 02.11.2017 r. na terenie kontrolowanej jednostki znajduje się 121 działek Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 38,6828 ha o nieuregulowanym stanie prawnym.

W 2016 r. do Sądu Wieczystoksięgowego zostały złożone wnioski obejmujące 879 działek o łącznej powierzchni 231,5388 ha. Starosta wyjaśnił, że w sprawozdaniu rocznym za 2016 r. podano omyłkowo liczbę 866 działek o łącznej pow. 240,067 ha, co spowodowane było dołączeniem kilku działek do już wcześniej założonych ksiąg wieczystych i przy liczeniu sumy powierzchni zamiast zsumować powierzchnię tylko tych działek dodano powierzchnię łączną z całej księgi wieczystej. Dalej kontrolowana jednostka poinformowała, że w 2016 r. przez Sąd Wieczystoksięgowy zostały rozpatrzone wnioski dla 506 działek o łącznej pow. 127,1043 ha, natomiast w roku 2017 zostały rozpatrzone wnioski dla 373 działek o łącznej pow. 104,4345 ha. Na potwierdzenie powyższego do pisma z dnia 02.11.2017 r. załączono wykaz działek, dla których wnioski zostały rozpatrzone w roku 2017.

[Dowód: akta kontroli str. 297-305]

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

1. Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę, będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego zawartych w Wystąpieniu pokontrolnym z dnia 30.06.2014 r. znak: IN.XI.7582.6.2014 (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Kazimierzy Wielkiej) przyniosły efekty. W szczególności za prawidłowe należy uznać czynności zmierzające do zaewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 23 ust. 1c ugn; prowadzona przy użyciu programu MIENIE ewidencja umożliwia pozyskanie szczegółowych i rzetelnych oraz aktualizowanych na bieżąco informacji na temat nieruchomości Skarbu Państwa; sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2015 - 2017 obejmuje swym zakresem zagadnienia, o których mowa w art. 23 ust. 1d ugn. Kontrolowana jednostka zgodnie z zalecaniami podjęła działania zmierzające do sporządzenia rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i obecnie taki rejestr jest prowadzony.
2. Nazewnictwo podmiotów, na rzecz których oddane zostały nieruchomości Skarbu Państwa wymaga zaktualizowania i dostosowania do obecnych unormowań prawnych. Dotyczy to Urzędu Skarbowego w Kazimierzy Wielkiej wskazanego w programie Mienie jako trwały zarządca nieruchomości Skarbu Państwa położonej w m. Kazimierza Wielka, oznaczonej jako działka nr 167/9 o pow. 0,1861 ha. Jako trwały zarządca w/w nieruchomości ujawniona winna być Izba Administracji Skarbowej w Kielcach. Nadto zamiast Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa będącej podmiotem zarządzającym działkami oznaczonymi numerami 890, 935, 1008/1, 591/1 i 11/1 winien być ujawniony następca prawny w/w podmiotu Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa.
3. Starosta Kazimierski w decyzjach: z dnia 08.12.2016 r. znak: G.6843.133.2016, z dnia 05.12.2016 r. znak: G.6843.16.2016, znak: G.6843.75.2016 i znak: G.6843.140.2016 oraz z dnia 25.08.2017 r. znak: G.6843.68.2017 błędnie pouczył strony postępowania o możliwości wniesienia środka odwoławczego od w/w decyzji do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach. Wyjaśnić należy, że organem odwoławczym od decyzji orzekających o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa wydanych przez Starostę Kazimierskiego jest Wojewoda Świętokrzyski.

4. W sposób prawidłowy sporządzona została dokumentacja składana do sądów rejonowych, stanowiąca podstawę do ujawnienia praw Skarbu Państwa przysługujących do nieruchomości. Działania Starosty Kazimierskiego w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, wynikające z obowiązku nałożonego przepisem art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn, uznać należy za prawidłowe.
5. Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z przepisami szczególnymi regulującymi te kwestie.
6. Brak jest nieruchomości oddanych w najem, użyczenie i użytkowanie. W 2016 roku do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie została nabyta żadna nieruchomość.
7. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe nie przyniosła znaczącego wzrostu dochodów. Jednakże z uwagi na fakt, iż proces uzyskiwania dochodów z tytułu zaktualizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest rozłożony w latach należy uznać, że działania Starosty Kazimierskiego w tej kwestii były prawidłowe. Przyjęte kryteria wyboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji należy uznać za właściwe. Należy ponadto podkreślić, że pilnych działań wymaga zaktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 12 działek, których ostatnie aktualizacje zostały przeprowadzone przed 2012 rokiem.
8. Z ustaleń poczynionych przez kontrolujących wynika, że ściągalność opłat za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w 2016 r. była adekwatna do prognoz przyjętych przez Starostę Kazimierskiego.
9. Przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2016, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ugn, zawiera błędy. Nieprawidłowo podana została liczba działek w stosunku do których podjęto czynności zmierzające do uregulowania ich stanu prawnego. W ocenie zespołu w sprawozdaniu rocznym w rubryce dzierżawy nie powinny zostać uwzględnione działki oznaczone numerami: 890, 935, 1008/1, 591/1 i 11/1. Brak bowiem w kontrolowanej jednostce umów dzierżawy pomiędzy Skarbem Państwa, a podmiotem na rzecz którego w/w działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Wymienione powyżej działki zostały, jak wynika z okazanego podczas kontroli wypisu z rejestru gruntów oddane przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa w dzierżawę na rzecz osób fizycznych. Przy sporządzaniu kolejnych sprawozdań Starosta Kazimierski winien dołożyć staranności tak, aby dane w nich zawarte odzwierciedlały rzeczywisty stan nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje.

Analizując wykonanie zadań Starosty Kazimierskiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 2147 ze zm.), **ocenia się je pozytywnie z uchybieniami.**

#### **Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnosze o:**

1. Zaktualizowanie i dostosowanie do obecnych unormowań prawnych w rejestrach i wykazach oraz programach komputerowych służących do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Kazimierzy Wielkiej, nazewnictwa podmiotów, na rzecz których oddane zostały nieruchomości Skarbu Państwa.

2. Przestrzeganie obowiązku udzielenia w pouczeniu decyzji administracyjnej wydanej przez Starostę Kazimierskiego informacji o organie wyższego stopnia właściwym do rozpatrzenia odwołania, zgodnie z unormowaniami wynikającymi z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017r., poz. 1257).
3. Podejmowanie dalszych zintensyfikowanych działań w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa, w tym celu kontrolowana jednostka winna na bieżącą ewidencjonować nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym tak, aby można było każdorazowo uzyskać informację na temat liczby i powierzchni takich nieruchomości na terenie powiatu kazimierskiego.
4. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, jakie Starosta Kazimierski zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ugn przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny.

Jednocześnie proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego o sposobie wykorzystania wyżej wymienionych uwag i wniosków oraz o wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

Ponadto informuję, iż zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o Kontroli w administracji rządowej (tj. Dz. U. z 2011 r., Nr 185, poz. 1092) od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

Marcin Wójcik

ST. INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

Artur Lameczyk

Sadzi

Z up. WOJEWODY

mgr inż. Robert Wzorek  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
SKARBU PAŃSTWA I NIEMUCHOMOŚCI

(zarządzający kontrolę)