



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Kielce, 2013-11-25

Znak: IG.XI.7582.8.2013

**PAN
JERZY KOLARZ
STAROSTA BUSKI**

Wystąpienie pokontrolne

W dniach **10 i 13 września 2013r.** pracownicy Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Busku - Zdroju, ul. Mickiewicza 15, oraz ul. Kopernika 2 (Wydział Geodezji Katastru i Gospodarki Nieruchomościami), w zakresie prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości oraz nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, plan wykorzystania zasobu, udostępnienie nieruchomości z zasobu, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Kontrolę przeprowadzili: **Robert Wzorek** – kierownik oddziału oraz **Emilia Guzikowska** – starszy inspektor wojewódzki, na podstawie pisemnych upoważnień do przeprowadzenia kontroli z dnia 05.09.2013r. nr 796/2013 i nr 795/2012, wydanych z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przedstawiono ww. upoważnienia, legitymacje służbowe oraz dokonano wpisu w książce kontroli pod numerem **4**.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Starosta Buski – **Pan Jerzy Kolarz**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Buskiego, jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Buskiego w okresie od dn. 01.01.2012r. do dn. 31.12.2012r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału – Geodetę Powiatowego – Pana **Henryka Krzyżańskiego**. Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielała Pani **Barbara Jasonek** – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami w w/w Wydziale.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju obejmuje swym zasięgiem 8 gmin, w tym 7 wiejskich: Solec Zdrój, Stopnica, Gnojno, Nowy Korczyn, Pacanów, Tuczępy i Wiślica oraz jedno miasto i gminę – Busko - Zdrój.

Dla wszystkich wymienionych gmin zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, ze zm.), zwanej dalej *ugn*, w tym m.in.:

- ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1 pkt 1),
- ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust.1b),
- aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego (art. 23 ust. 1 pkt 5),
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu (art. 23 ust. 1 pkt 7),
- regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz prowadzenie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym (art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt. 9),
- prowadzenie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1 pkt 3 i pkt 1d)

proceedzone są przez Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju – Wydział Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

I.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

II.

Do ewidencjonowania gruntów i budynków w kontrolowanej jednostce służy program komputerowy EWOPIS. Program ten umożliwia pozyskiwanie danych dotyczących nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa na terenie Starostwa Powiatowego w Busku - Zdroju. W/w program umożliwia również uzyskanie informacji dotyczących m.in. numerów działek, powierzchni, charakteru władania z podziałem na poszczególne obręby.

Ponadto w kontrolowanej jednostce ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa prowadzone jest w formie elektronicznej przy pomocy aplikacji „Mienie”, który współdziała z bazą programu EWOPIS. Program „Mienie” uwzględnia treść art. 23 ustawy z dn. 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, a także ustawy z dnia 07.09.2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 1460).

W oparciu o wyjaśnienia pracownika kontrolowanej jednostki należy stwierdzić, iż w/w program umożliwia wygenerowanie następujących informacji (ujętych w odpowiednich kolumnach) na temat danej nieruchomości:

- wg. katastru nieruchomości: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny, identyfikator działki ewidencyjnej, powierzchnia działki, liczba działek ewidencyjnych tworzących nieruchomość, tytuł prawny, określenie władającego nieruchomością, datę ostatniej zmiany w ewidencji gruntów i budynków,
- wg. ksiąg wieczystych: numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, numer działki ewidencyjnej, liczba działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości, obszar nieruchomości, właściciel, podstawa nabycia nieruchomości, data ostatniego wpisu do ksiąg wieczystych lub zbioru dokumentów, data odpisu / data badania KW lub zbioru dokumentów, inne informacje.

Ponadto program „Mienie” pozwala na wygenerowanie informacji posortowanej wg. stanu prawnego (odrębnie dla użytkownika wieczystego i trwałego zarządu), wg podmiotu władającego, i innych.

[Dowód: akta kontroli str. 213 – 216]

Po zapoznaniu się z funkcjonalnością programu ustalono, że pojedyncze nieruchomości ujęte w w/w programie nie mają przypisanych wszystkich danych, pozwalających na ich precyzyjne zaewidencjonowanie i uzyskanie kompletnej informacji na

temat ich obecnego zagospodarowania. Niezależnie od powyższego z wykorzystaniem w/w programu można uzyskać informacje pozwalające na ocenę prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, prowadzoną przez kontrolowaną jednostkę.

Pracownik kontrolowanej jednostki poinformował, iż dane zawarte w w/w programie umożliwiają sprawne administrowanie nieruchomościami w nich zaewidencjonowanymi i tym samym wypełnienie obowiązku, jaki został nałożony na Starostę Buskiego w związku z naliczaniem opłat za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Ponadto wyjaśnił, iż dane w programie komputerowym „Mienie”, są sukcesywnie aktualizowane.

III.

W toku kontroli, z wykorzystaniem wydruku z programu „Mienie” ustalono, iż w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajduje się:

Obręb	Liczba działek ewidencyjnych (szt.)	Powierzchnia wg katastru nieruchomości (ha)	Liczba nieruchomości wg katastru nieruchomości (szt.)	Liczba nieruchomości wg ksiąg wieczystych (szt.)	Obszar nieruchomości wg ksiąg wieczystych (ha)
Busko miasto	78	26,8419	16	0	0
Busko gmina	293	144,3470	29	9	227,2282
Gnojno	176	551,9398	8	2	0
Nowy Korczyn	116	18,2402	21	6	8,8759
Solec Zdrój	132	414,2024	16	3	11,4897
Stopnica	380	497,1170	44	18	174,0964
Tuczępy	146	64,0203	8	5	80,7588
Wiślica	375	96,4052	11	4	66,8611
Razem powiat	1.696	1.813,1138	153	47	569,3101

Wydruk zestawienia, o którym mowa powyżej obejmował nieruchomości Skarbu Państwa zarówno o uregulowanym jak i nieuregulowanym stanie prawnym, a swą treścią odpowiadał ustawie z dn. 07.09.2007r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 1460).

Wydruk ten zawierał znaczące braki w danych dotyczących ksiąg wieczystych, co powoduje istotne rozbieżności w liczbie nieruchomości wg katastru nieruchomości i wg ksiąg wieczystych, a rozbieżności te obrazuje powyższa tabelka.

[Dowód: akta kontroli str. 127 – 198]

IV.

Do kontroli przedstawiony został wydruk komputerowy zatytułowany „Rejestr nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym”. Rejestr ten sporządzony został odrębnie dla każdej jednostki ewidencyjnej (gminy). Z wykazu tego można pozyskać następujące informacje, identyfikujące działki: jednostka ewidencyjna, numer i nazwa obrębu ewidencyjnego, identyfikator działki ewidencyjnej, powierzchnia działki, władający działką, nr KW / dokumenty.

Zbiorcze zestawienie nieruchomości objętych tym rejestrem przedstawia się następująco:

Jednostka ewidencyjna	Łączna liczba działek	Łączna powierzchnia działek (ha)	Uwagi
Busko – Zdrój obszar wiejski	74	24,8797	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak wpisanych powierzchni dla 2 działek ▪ wykreślone 2 działki
Busko – Zdrój miasto	69	23,6985	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak wpisanych powierzchni dla 10 działek
Stopnica	168	174,6975	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak wpisanych powierzchni dla 1 działki ▪ wykreślono 3 działki
Pacanów	29	16,5657	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak wpisanych powierzchni dla 1 działki
Wiślica	207	44,1642	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak wpisanych powierzchni dla 4 działek ▪ wykreślono 2 działki
Solec – Zdrój	63	399,2378	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wykreślono 1 działkę
Tuczepy	5	4,6849	-
Nowy Korczyn	117	7,7140	<ul style="list-style-type: none"> ▪ brak wpisanych powierzchni dla 89 działek ▪ wykreślono 1 działkę
Gnojno	36	244,8600	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wykreślono 2 działki
RAZEM	758	940,5023	-

Analiza okazanego zestawienia wykazała, iż część kolumn, dotyczących powierzchni nieruchomości, jest niewypełniona, zatem wątpliwości budzi prawidłowość ustalenia powierzchni łącznej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, również ze względu na fakt, iż wykaz ten, dla części nieruchomości zawiera wpisany nr księgi wieczystych.

stej, co sugeruje, iż stan prawny działki jest uregulowany, a zatem wątpliwym jest umieszczenie działki w tym wykazie.

[Dowód: akta kontroli str. 78 – 126]

V.

W toku kontroli udostępniono wydruk obrazujący nieruchomości Skarbu Państwa, dla których uregulowano stan prawny w 2012r. Wydruk ten zawiera następujące informacje: liczba porządkowa, położenie nieruchomości (jednostka ewidencyjna i obręb ewidencyjny), oznaczenie nieruchomości (identyfikator działki ewidencyjnej, powierzchnia działki ewidencyjnej, powierzchnia nieruchomości, liczba działek ewidencyjnych, tworzących nieruchomość, władający nieruchomością, właściciel nieruchomości), numer księgi wieczystej, znak wniosku i data złożenia wniosku.

Z zestawienia tego wynika, że w ciągu 2012r. uregulowano stan prawny 82 nieruchomości, na które składało się 329 działek o łącznej powierzchni 12,4672 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 61 – 73]

Ponadto, jak wynika z udostępnionego wykazu „Nieruchomości Skarbu Państwa, dla których podejmowane były czynności związane z uregulowaniem stanu prawnego w 2012r.”, w okresie objętym kontrolą Starosta Buski podejmował czynności mające na celu ustalenie dokumentów własności dla 3 nieruchomości, na które składało się łącznie 104 działki o pow. łącznej 3,6862 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 74]

Podkreślić należy, iż w kontrolowanej jednostce znajduje się kompleksowa dokumentacja dotycząca podejmowanych czynności, zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

VI.

Do kontroli udostępniony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd nieodpłatnie i odpłatnie. Z wykazu tego wynika, że w 2012r. w nieodpłatnym trwałym zarządzie znajdowało się 8 nieruchomości (działek) o łącznej

pow. 1,755 ha. Z w/w wykazu można uzyskać informacje na temat: położenia nieruchomości (gmina i obręb), nr działki i powierzchni.

Natomiast w odpłatnym trwałym zarządzie w 2012r. było 19 działek o łącznej powierzchni 20,3482 ha a łączna opłata roczna z tego tytułu wynosiła: 34.557,38 zł. Z w/w wykazu można uzyskać informacje na temat: nazwy podmiotu, oznaczenia ewidencyjnego działki, powierzchni, ewentualnego udziału wraz z powierzchnią uwzględniającą ten udział, określenie użytkownika, wysokość opłaty i datę aktualizacji.

Analiza wykazu dowiodła, iż w 2 przypadkach opłata roczna nie była aktualizowana od 1998r. a w 1 przypadku – od 2003r.

[Dowód: akta kontroli str. 77]

VII.

W toku kontroli okazano wykaz nieruchomości, dla których w 2012r. została zaktualizowana opłata z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Z wykazu tego wynika, iż zaktualizowano jedynie opłatę roczną dla 2 działek (nieruchomości), będących w użytkowaniu wieczystym. Koszt sporządzenia operatu szacunkowego na potrzeby tej aktualizacji wyniósł 450 zł, natomiast wzrost dochodów z tego tytułu wyniósł 1.304,47 zł.

Obie te działki zabudowane są budynkami, w których wydzielono lokale stanowiące odrębną własność, a grunt oddany został we współużytkowanie wieczyste na rzecz właścicieli lokali. Łączna ilość współużytkowników wieczystych tych działek wynosi 51 i w stosunku do wszystkich wypowiedziano dotychczasową opłatę.

[Dowód: akta kontroli str. 76]

Podczas kontroli ustalono, iż w 2012 r. nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Uwzględniając powyższe odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu – wskaźniki W_1 i W_3 .

Pracownik Starosta Powiatowego w Busku – Zdroju wyjaśnił, że uzasadnieniem niewielkiej ilości aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego był fakt dokonania takiej aktualizacji w 2011r., w którym aktualizacji podlegało 40 nieruchomości (127 działek) o powierzchni łącznej ok. 460 ha, a opłaty z tego tytułu wzrosły o kwotę 54.807,76 zł. Przeprowadzona natomiast w 2012r. analiza cen nieruchomości wykazała ich stagnację i z tego powodu nie dokonano kolejnych aktualizacji, tym bardziej, że koszt sporządzenia

operatów szacunkowych przewyższyłby wzrost opłat spowodowanych aktualizacją. Powyższe ustalenia dotyczyły również aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 224 - 225]

VIII.

Do kontroli przedstawiony został wydruk pn. „Wykaz gruntów Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym – stan na 01.01.2012r.”

Z w/w wykazu można uzyskać m.in. informacje dotyczące: nazwy użytkownika wieczystego, numeru i powierzchni działki, położenia, nr księgi wieczystej, oznaczenia umowy /decyzji, przeznaczenia, ceny i stawki procentowej, wartości gruntu i daty wyceny, opłaty.

Na podstawie przedłożonego zestawienia ustalono, że na terenie Starostwa Powiatowego w Busku – Zdroju na rzecz 160 użytkowników wieczystych oddany został grunt Skarbu Państwa o powierzchni łącznej 638,2531 ha. Łączna suma opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa za rok 2012 wynosiła 441.619,40 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 30 - 57]

Ponadto okazany został „Wykaz gruntów Skarbu Państwa w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym PKP SA na terenie powiatu buskiego – stan na 01.01.2012r. i 31.12.2012r.” Wykaz ten zawiera następujące informacje: numer działki, powierzchnia działki, położenie, księga wieczysta i oznaczanie decyzji. W wykazie tym ujęto 149 działek o powierzchni łącznej 101,5909 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 26 - 29]

IX.

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

➤ Wskaźnik nr 2

$$\bullet \quad W_2 = \frac{n_2}{k_2} = 2,9 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

n_2 – 1304,47 zł - wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste

k_2 – 450,00 zł - kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2012

przy czym:

$W_2 \geq 2$ – ocena pozytywna

$W_2 < 2$ – ocena negatywna

- Wskaźnik nr 1 i nr 3 - odstąpiono od zbadania progów istotności dla trwałego zarządu – wskaźnika W_1 i W_3 , co zostało wyjaśnione powyżej (pkt. VII).

X.

W toku kontroli wybrano losowo 3 nieruchomości w celu kontroli działań Starosty Buskiego podejmowanych dla nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste:

1) działki nr 121/49 o pow. 2211 m² i nr 121/65 o powierzchni 15225 m², położone w miejscowości Dobrów, gm. Tuczępy:

- aktem notarialnym z dn. 27.12.2004r. Rep. A 10364/2004 spółka ... z siedzibą w ... sprzedała na rzecz spółki ... z siedzibą w ... prawo użytkowania wieczystego zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Dobrów, oznaczonej jako działka nr 121/49 o pow. 0,2211 ha. Właścicielem działki jest Skarb Państwa,
- w operacie szacunkowym z dn. 26.11.2007r. określona została aktualna wartość rynkowa gruntu działki nr 121/49 położonej w Dobrowie. Operat ten sporządzony został przez rzeczoznawcę majątkowego w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- pismem z dn.06.12.2007r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju wypowiedziało użytkownikowi wieczystemu działki nr 121/49 położonej w Dobrowie, tj. spółce ... z siedzibą w ... dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego oraz zaproponowało nową wysokość tej opłaty oraz poinformowało o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 29.12.2008r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego spółkę ... w ... o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego za 2009r. oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- aktem notarialnym z dn. 14/05.2009r. Rep. A 1604/2009 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego z dn. 11.03.2009r. Rep. A 729/2009 spółka ... z siedzibą w ... przeniosła na rzecz spółki ... z siedzibą w ... prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka nr 121/39 o pow. 3,1311 ha, położonej w Dobrowie. Prawo własności tej działki przysługuje Skarbowi Państwa,

- decyzją Wójta Gminy Tuczępy z dn. 21.08.2009r. znak: RG6011/10/09 zatwierdzony został podział działki nr 121/39 o pow. 31311 m² na działki nr 121/65 o pow. 15225 m² i nr 121/66 opow. 16086 m²,
- aktem notarialnym z dn. 08.12.2009r. Rep. A 4765/2009 w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży – aktu notarialnego z dn. 30.10.2009r. Rep. A 4113/2009 spółka ... w ... przeniosła prawo użytkowania wieczystego działki nr 121/66 położonej w Dobrowie na rzecz spółki ... z siedzibą w ...,
- pismem z dn. 04.02.2010r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego spółkę ... w ... o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 121/49 i nr 121/65 za 2010r., o oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 22.03.2012r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego spółkę ... w ... o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 121/49 i nr 121/65 za 2012r., o oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- aktem notarialnym z dn. 05.09.2012r. Rep. A 1987/2012, w wykonaniu aktu notarialnego z dn. 13.07.2012r. Rep. A 1478/2012, spółka ... w ... przeniosła na rzecz spółki ... w ... prawo użytkowania wieczystego niezabudowanych działek oznaczonych nr 121/76 o pow. 647 m² i nr 121/77 o pow. 299 m², położonych w Dobrowie. Działki te stanowią własność Skarbu Państwa,
- pismem z dn. 21.01.2013r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego spółkę ... w ... o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr 121/49 i nr 121/65, za 2013r. o oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 20.05.2013r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego spółkę ... w ... o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego działek nr nr 121/49, 121/65, 121/77 i 121/77 za 2013r. oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia.

2) działka nr położona przy ul. Konopnickiej / Polnej, obr. 11, w Busku –Zdroju:

- decyzja Wojewody Kieleckiego z dn. 19.12.1991r. znak: GP.VII-7224/137/91 potwierdziła, iż z dn. 05.12.1990r. ... nabył prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa położonego w Busku – Zdroju, Obr. XI, oznaczonego jako działka nr 119 oraz prawo własności budynków i urządzeń związanych z tym gruntem,

- decyzją Kierownika Urzędu Rejonowego w Busku – Zdroju z dn. 27.05.1993r. dokonano aktualizacji ceny gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego w Busku – Zdroju przy ul. Polnej, objętego w/w decyzją. Jednocześnie poinformowano w tej decyzji o terminie i sposobie uiszczenia nowej opłaty rocznej, będącej skutkiem aktualizacji. W decyzji tej wskazano ponadto, iż użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest
- pismem z dn. 07.12.1995r. Urząd Rejonowy w Busku - Zdroju poinformował użytkownika wieczystego działki nr 119, o której mowa powyżej, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za 1995r., o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia.
- informacją dn. 15.02.1996r. Urząd Rejonowy w Busku - Zdroju poinformował użytkownika wieczystego działki nr 119, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za 1996r., o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 19.02.1997r. Urząd Rejonowy w Busku - Zdroju poinformował użytkownika wieczystego działki nr 119, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za 1997r., o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 06.01.1998r. Urząd Rejonowy w Busku - Zdroju poinformował użytkownika wieczystego działki nr 119, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za 1998r., o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 10.03.1999r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego działki nr 119, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za 1999r., o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia. W piśmie tym wskazano jednocześnie, iż użytkownikiem wieczystym przedmiotowej nieruchomości jest,
- w operacie szacunkowym sporządzonym w dn. 20.11.2009r., sporządzonym na potrzeby aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, wartość rynkową prawa własności działki nr 119 określono w wysokości 154128 zł.,
- pismem z dn. 02.12.2009r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju wypowiedziało dotychczasową wysokość opłaty rocznej, proponując jednocześnie opłatę w nowej wysokości, ustaloną na podstawie w/w operatu szacunkowego. Ponadto poinformowano użytkownika wieczystego działki nr 119, o sposobie i terminie jej

uiszczenia, a także o przysługujących środkach odwoławczych od tego wypowiedzenia,

- pismem z dn. 20.03.2012r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego działki nr 119 o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- pismem z dn. 18.01.2013r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało użytkownika wieczystego działki nr 119 o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia.

3) działka położona w miejscowości Wełecz, gm. Busko – Zdrój, oznaczona nr 431/2:

- aktem notarialnym z dn. 28.12.2006r. Rep. A. 7721/2006 ... w ... zbyły na rzecz osoby fizycznej (małżonków) prawo własności lokalu niemieszkalnego oznaczonego nr 4 wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego działki nr 431/2 o powierzchni 1969 m², położonej w miejscowości Wełecz, gm. Busko – Zdrój. Prawo własności działki nr 431/2 przysługuje Skarbowi Państwa,
- pismem z dn. 22.02.2007r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało współużytkowników wieczystych działki nr 431/2, o których mowa powyżej, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- w operacie szacunkowym datowanym na 15.11.2007r. sporządzonym na potrzeby aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, określona została na kwotę 16973 zł wartość prawa własności działki nr 431/2, położonej w miejscowości Wełecz,
- pismem z dn. 07.12.2007r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju wypowiedziało współużytkownikom wieczystym działki nr 431/2, o których mowa powyżej, dotychczasową wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, jednocześnie proponując nową wysokość tej opłaty, ustaloną w oparciu o w/w operat szacunkowy. Jednocześnie starostwo poinformowało o sposobie i terminie jej uiszczenia,

- pismem z dn. 29.12.2008r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało współużytkowników wieczystych działki nr 431/2, o których mowa powyżej, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia,
- informacją z dn. 21.01.2012r. Starostwo Powiatowe w Busku - Zdroju poinformowało współużytkowników wieczystych działki nr 431/2, o których mowa powyżej, o obowiązku wnoszenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa za 2012r., o wysokości opłaty z tego tytułu oraz o sposobie i terminie jej uiszczenia.

XI.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, który winien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę: dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu; wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Kontrolowana jednostka posiada „Plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2010-2012” obejmujący nieruchomości zasobu SP oraz nieruchomości SP oddane w użytkowanie wieczyste. W planie tym przedstawiony został zarówno stan aktualny nieruchomości SP, jak też planowane działania związane z gospodarowaniem nieruchomościami SP.

Plan ten zawiera następujące założenia:

- sukcesywne oddawanie nieodpłatnie nieruchomości w trwały zarząd pod drogi krajowe,
- nie planuje się nabywania nieruchomości do zasobu,
- sukcesywne powiększanie się powierzchni nieruchomości w zasobie w wyniku systematycznie prowadzonej regulacji stanów prawnych,
- wzrost poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu z 20.000 PLN w 2010r., 30.000 PLN w 2011r. do 50.000 PLN w 2012r.,
- wzrost wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2010, 2011 i 2012 odpowiednio od 426.000 PLN, 440.000 PLN do 460.000 PLN,
- aktualizacja opłat: użytkowanie wieczyste - w roku 2010 – nie planuje się, w roku 2011 – ok. 25 nieruchomości i w roku 2012 – ok. 20 nieruchomości; trwały zarząd - w roku 2010 – nie planuje się, w roku 2011 – ok. 2 nieruchomości i w roku 2012 – ok. 1 nieruchomość.

[Dowód: akta kontroli str. 16 - 25]

Z wyjaśnień udzielonych przez Panią Barbarę Jasonek w zakresie braku realizacji założeń planu dotyczących oddawania nieruchomości w nieodpłatny trwały zarząd zajętych pod drogi krajowe wynika, że powodem tego stanu jest brak wniosków składanych przez zarządcę drogi (...). W takich bowiem przypadkach oddanie nieruchomości w trwały zarząd następuje na wniosek zarządcy drogi a nie z urzędu. Wniosek taki wpłynął dopiero w 2013r. i w tym roku wydano stosowną decyzję.

[Dowód: akta kontroli str. 224 - 225]

W programie zagospodarowania zasobu wyszczególniona jest forma rozdysponowania nieruchomości bądź planowane czynności, jakie w stosunku do nich będą podejmowane. Program ten obejmuje 183 działki o łącznej powierzchni 39,6950 ha.

W zestawieniu pn. „Program zagospodarowania zasobu” będącym częścią „Planu wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2010 – 2012” pod pozycją 32 widniej wpis o przeznaczeniu do zbycia lokalu usytuowanego w budynku położnym na działce nr 312 w Busku – Zdroju, ul. Kościuszki 60. Grunt stanowi własność Gminy Busko – Zdrój a jego użytkownikiem wieczystym oraz właścicielem w/w lokalu (jest to lokal użytkowy o powierzchni 31,30 m²) jest Skarb Państwa.

Z wyjaśnień uzyskanych w toku kontroli wynika, że lokal ten planowany był do zbycia już od 2006r., jednakże z uwagi na brak zainteresowania tym lokalem potencjalnych nabywców wszelkie działania w tym zakresie, podejmowane przez Starostę Buskiego, nie zakończyły się jego sprzedażą. Ostatnia próba zbycia lokalu – przetarg ustny nieograniczony przeprowadzony w dn. 28.08.2013r. zakończył się wynikiem negatywnym.

[Dowód: akta kontroli str. 219 - 223]

XII.

W okresie objętym kontrolą dokonano zamiany (zbycie z zasobu powiązane z nabyciem do zasobu) działki nr 409/8 o powierzchni 0,4305 ha, położonej w obrębie 09 w Busku Zdroju, stanowiącej własność Skarbu Państwa na działkę nr 97 o powierzchni 0,4361 ha, położoną w obrębie 11 w Busku – Zdroju, stanowiącą własność osoby fizycznej. Ceny działek, ustalone na podstawie operatu szacunkowego, ustalone zostały w wysokości 1.346.900 zł (dz. nr 409/8) i 502.910 zł (dz. nr 97). Zatem na rzecz Skarbu Państwa dokonano dopłaty w wysokości 843.990 zł.

Stwierdzono, iż zgodę na powyższe wyraził Wojewoda Świętokrzyski w formie zarządzenia nr 41/2011 z dn. 18.04.2011r.

Warunki zamiany uzgodnione zostały w protokole uzgodnień z dn. 29.12.2011r. podpisanym przez Starostę Buskiego i właściciela działki nr 97, a zamiana dokonana została w formie aktu notarialnego z dn. 03.01.2012r. Rep. A 32/2012.

Kwota 843.990 zł wpłacona została na rachunek bankowy starostwa w dn. 02.01.2012r.

[Dowód: akta kontroli str. 10 - 15]

Ponadto w 2012r. z zasobu Skarbu Państwa zbyto w drodze darowizny na rzecz Gminy Stopnica działkę nr 413/7 o powierzchni 0,1089 ha, położoną w Stopnicy. Kontrola dokumentacji dotyczącej w/w darowizny wykazała, co następuje:

- uchwałą z dn. 22.03.2011r. nr VI/16/11 Rada Gminy Stopnica wyraziła zgodę na nabycie na rzecz Gminy Stopnica w formie darowizny od Skarbu Państwa niezabudowanej nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 413/7 o powierzchni 0,0189 ha, położonej w Stopnicy, obr. 21, posiadającej uregulowany stan prawny w księdze wieczystej KI1B/00046283/8, z przeznaczeniem na zagospodarowanie dla potrzeb Ośrodka Zdrowia i Gminy,

- pismem z dn. 28.03.2011r. Urząd Gminy w Stopnicy przesłał w/w uchwałę do Starostwa Powiatowego w Busku – Zdroju,
- pismem z dn. 28.11.2011r. Starostwo Powiatowe w Busku – Zdroju, skierowanym do Urzędu Gminy w Stopnicy, zwróciło się o szczegółowe uzasadnienie wniosku o dokonanie darowizny działki nr 413/7,
- pismem z dn. 09.01.2012r. Gmina Stopnica poinformowała Starostwo Powiatowe w Busku – Zdroju o braku planu miejscowego dla działki nr 413/7 i jednocześnie o jej przeznaczeniu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wnosząc jednocześnie o nieodpłatne jej przekazanie na rzecz Gminy Stopnica,
- pismem z dn. 25.01.2012r. Starosta Buski wystąpił do Wojewody Świętokrzyskiego o wyrażenie zgody na nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Stopnica nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 413/7,
- zarządzeniem z dn. 26.03.2012r. nr 30/2012 Wojewoda Świętokrzyski wraził zgodę na dokonanie darowizny,
- Starosta Buski oraz Wójt Gminy Stopnica (reprezentujący odpowiednio: Skarb Państwa i Gminę Stopnica) spisali protokół uzgodnień w sprawie darowizny,
- aktem notarialnym z dn. 22.05.2012r. Rep. A 3570/2012 Starosta Buski, działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa darował na rzecz Gminy Stopnica działkę nr 413/7 z przeznaczeniem na urządzenie przez Gminę Stopnica na nieruchomości placu zabaw i parku przy znajdującym się na sąsiedniej działce ośrodka zdrowia. Wartość darowizny określona została na kwotę 25000 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 1 - 9]

XIII.

Z wyjaśnień uzyskanych w toku kontroli wynika, że w 2012r. nie nastąpiło oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w najem, użyczenie lub użytkowanie. Natomiast od 2008r. w dzierżawie znajduje się 1 działka Skarbu Państwa. Dzierżawca jest osobą fizyczną, a czynsz dzierżawny w 2012r. wyniósł 521,50 zł netto (641,45 zł brutto) miesięcznie.

W okresie objętym kontrolą nie oddano żadnej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w najem, użyczenie, użytkowanie wieczyste, dzierżawę.

[Dowód: akta kontroli str. 211 - 212]

XIV.

W 2012 roku dokonano 2 przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych. Powyższe nastąpiło decyzjami Starosty Buskiego:

- z dnia 01.03.2012r. znak: GKN.6825.3.201128.06.2011 – działki nr nr 234, 263/5, 275, 282/4, 316, 317, 329, 510/1, 511/1 i 668 o powierzchni łącznej 9,55 ha; opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 10.202 zł,
- z dn. 29.11.2012r. znak: GKN.6825.1.2012 – działki nr 1/3, 2/1, 2/2, 3/1 i 3/2 o powierzchni łącznej 0,7368 ha; opłata z tytułu przekształcenia wyniosła 233.221,37 zł.

Koszt sporządzenia operatów szacunkowych na potrzeby w/w przekształceń wyniósł 450,00 zł.

[Dowód: akta kontroli str. 58]

W wyniku kontroli stwierdzono:

- 1.** Prowadzona jest w formie elektronicznej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu (przy użyciu programu MIENIE). Dane dotyczące nieruchomości będących w zasobie są systematycznie aktualizowane. Prowadzona ewidencja nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, za wyjątkiem pojedynczych przypadków, odpowiada wymogom art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 2.** Prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd i za wyjątkiem pojedynczych przypadków spełnia wymogi art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
- 3.** Zakres rzeczowy rejestrów prowadzonych w kontrolowanej jednostce, za wyjątkiem pojedynczych przypadków, pozwala na uzyskanie kompleksowej informacji o nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Buski.
- 4.** Sporządzony przez jednostkę kontrolowaną plan wykorzystania zasobu na lata 2010-2012 nie spełnia wymogów zawartych w treści art. 23 ust. 1d ugn.
- 5.** W kontrolowanym okresie dokonano niewielkiej, w stosunku do ilości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Jednakże przeprowadzone aktualizacje w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe przyniosły znaczący

wzrost dochodów. W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

6. Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa następowało zgodnie z przepisami szczególnymi.
7. Podejmowane przez Starostę Buskiego działania w kierunku regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, wynikające z obowiązku nałożonego przepisem art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn oraz dyspozycji art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, w okresie objętym kontrolą uznać należy za prawidłowe.
8. Przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2012, którego obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ugn, zostało sporządzone rzetelnie i odzwierciedla rzeczywisty stan nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta Buski.

Analizując wykonanie zadań Starosty Buskiego w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikających z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, **ocenia się pozytywnie.**

Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnoszę o:

- przypisanie wszystkich możliwych danych (w szczególności dotyczących ksiąg wieczystych) dla nieruchomości objętych programem Mienie oraz weryfikację rozbieżności w liczbie nieruchomości wg katastru nieruchomości i wg ksiąg wieczystych, co pozwoli na uzyskanie kompletnej informacji na temat ich obecnego zagospodarowania,
- zweryfikowanie poprawności prowadzonego Rejestru nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym, a w przyszłości o bieżące wprowadzanie do posiadanych rejestrów informacji o nieruchomościach Skarbu Państwa, a w szczególności o nieruchomości we właściwych rejestrach,
- sukcesywne i zgodne z planem aktualizowanie opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego,
- sporządzenie kolejnego planu wykorzystania zasobu w sposób spełniający wymogi uregulowań zawartych w treści art. 23 ust. 1d ugn.

Informując o powyższym uprzejmie proszę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych i powyżej przedstawionych uchybień.

Jednocześnie proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania w/w uwag i wniosków oraz o wykonaniu w/w zaleceń, a także o podjętych w tym zakresie działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Z up. WOJEWODY

mgr Halina Michałowska-Wróblewska
DYREKTOR WYDZIAŁU
INFRASTRUKTURY I NIERUCHOMOŚCI