



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.V.431.5.2019

Kielce, dnia 19-11-2019

Pan
Tomasz Staniek
Starosta Opatowski
wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej
(e-PUAP)

Wystąpienie pokontrolne

W ramach kontroli problemowej 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, realizowania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego - 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 **10 i 11 września 2019r.** prowadzili działania kontrolne w siedzibie Starostwa Powiatowego w Opatowie, ul. H. Sienkiewicza 17, 27-500 Opatów (Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem).

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych na terenie Starostwa Powiatowego w Opatowie w/w pracownicy przedstawili pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 6.09.2019r., nr 644/2019 i nr 645/2019, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach oraz dokonali wpisu w książce kontroli.

Kierownikami jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli byli: Starosta Opatowski – **Pan Bogusław Włodarczyk**, do odwołania ze stanowiska w 2018r., Vice Starosta Opatowski – **Pan Gustaw Saramański**, od odwołania ze stanowiska Starosty Opatowskiego Pana Bogusława Włodarczyka do dnia 22.11.2018r. oraz Starosta Opatowski – **Pan Tomasz Staniek**, od 23 listopada 2018r. W czasie kontroli jednostką kontrolowaną kierował Starosta Opatowski – **Pan Tomasz Staniek**.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Opatowskiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Opatowskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2018r. do dnia 31 grudnia 2018r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem, którym kieruje Kierownik Wydziału - **Pan Mirosław Roszczypała**.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: **Pan Mirosław Roszczypała** – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem oraz **Pan Rajmund Bańcer** – Inspektor w w/w Wydziale.

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 2018r. poz. 2204), zwanej dalej u.g.n., w tym m.in.:

- prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Opatowie – w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem.

Poprzednia kontrola Starosty Opatowskiego w zakresie obejmującym m.in. w/w zagadnienia została przeprowadzona w dniach 25, 27 października oraz 9 listopada 2016r. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 25.01.2017r., znak: SPN.I.431.3.2016, w którym zobowiązano Starostę m.in. do:

- prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz w taki sposób, aby można było uzyskać informację o wartości danej nieruchomości, dacie ostatniej aktualizacji i stawce procentowej,

- podjęcia działań zmierzających do wprowadzenia danych do programu MIENIE, służącego do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa tak, aby można było uzyskać informacje dotyczące m.in. daty ostatniej wyceny, przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wartości działki, wysokości stawki procentowej i wysokości opłaty.

I.

W trakcie przeprowadzonej kontroli, na podstawie analizy zapisów w księdze skarg i wniosków, ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie miało miejsca złożenie żadnej skargi na czynności Starosty Opatowskiego związane z przedmiotem kontroli.

II.

Podczas kontroli zostały przedłożone dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Opatowskiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Opatowski. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone przez jednostkę kontrolowaną i przekazane kontrolującym w wersji papierowej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Fragment ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym spółki Cement Ożarów S.A., na terenie gmin: Ożarów i Wojciechowice (program WORD) **[Dowód kontroli nr 17],**

2. Fragment ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, z terenu gmin: Opatów i Kobyłany, będących w użytkowaniu wieczystym firm oraz Gminy Opatów (program WORD) **[Dowód kontroli nr 18],**

3. Fragment ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, z terenu gminy Opatów, będących w użytkowaniu wieczystym firm (program WORD) **[Dowód kontroli nr 19],**

4. Fragment ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, z terenu gmin: Lipnik i Włostów, będących w użytkowaniu wieczystym firm (program WORD) **[Dowód kontroli nr 20]**,

5. Fragment ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, z terenu gminy Tarłów, będących w użytkowaniu wieczystym firm (program WORD) **[Dowód kontroli nr 21]**,

6. Wykaz zaległości finansowych, sporządzony w IV kwartale 2018r., dotyczący również zaległości we wnoszeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 22]**,

7. Umowa zawarta pomiędzy Powiatem Opatowskim, jako zleceniodawcą a rzeczoznawcą majątkowym, jako zleceniobiorcą, dotycząca wykonania przez zleceniobiorcę dokumentacji szacunkowej, niezbędnej do przeprowadzenia przez Starostę Opatowskiego m. in. aktualizacji niektórych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 23]**,

8. Fragment operatu szacunkowego „w przedmiocie ustalenia wartości gruntów położonych w Ożarowie, Karsach, Wyszmontowie, Potoku Kolonia, Potoku Wieś, Glinianach, Stróży, Wojciechówce, Drygulcu, Jasicach, Mikułowicach, stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki Akcyjnej Grupa Ożarów w Warszawie”, sporządzonego w 2018r., w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez Grupę Ożarów S.A. nieruchomości Skarbu Państwa, **[Dowód kontroli nr 24]**,

9. Zawiadomienie o wypowiedzeniu i aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, z dnia 11.12.2018r., znak: G-II.6843.31.2018, skierowane do użytkownika wieczystego t.j. Grupy Ożarów S. A. **[Dowód kontroli nr 25]**,

10. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, będących w 2018r. w użytkowaniu wieczystym, prowadzoną w programach „MIENIE” i „WORD” – w wersji elektronicznej na nośniku CD **[Dowód kontroli nr 26]**,

11. Fragment operatu szacunkowego „w przedmiocie ustalenia wartości gruntów położonych w Ożarowie, Karsach, Wyszmontowie, Potoku Kolonia, Potoku Wieś, Glinianach, Stróży, Wojciechówce, Drygulcu, Jasicach, Mikułowicach, stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym Spółki Akcyjnej Grupa Ożarów w Warszawie”, sporządzonego w 2012r., w celu poprzedniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez Grupę Ożarów S.A. nieruchomości Skarbu Państwa, **[Dowód kontroli nr 27]**,

12. Poprzednie zawiadomienie o wypowiedzeniu i aktualizacji dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, z dnia 19.11.2018r.,

znak: G-II.6843.8.2012, skierowane do użytkownika wieczystego t.j. Grupy Ożarów S. A.
[Dowód kontroli nr 28],

13. Zbiorczy wykaz nieruchomości Skarbu Państwa, będących w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) wg stanu na dzień 31.12.2018r., na obszarze Powiatu Opatowskiego w rozbiciu na poszczególne gminy **[Dowód kontroli nr 29],**

14. Decyzja Starosty Opatowskiego z dnia 19.10.2018r., znak: G-II.6825.1.2018, orzekająca o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej dotychczas własnością Skarbu Państwa w prawo własności **[Dowód kontroli nr 30],**

15. Wykaz zaległości finansowych, sporządzony w I kwartale 2018r., dotyczący również zaległości we wnoszeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 31],**

16. Wykaz zaległości finansowych, sporządzony w II kwartale 2018r., dotyczący również zaległości we wnoszeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 32],**

17. Wykaz zaległości finansowych, sporządzony w III kwartale 2018r., dotyczący również zaległości we wnoszeniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 33],**

18. Pozwy złożone do Sądu Rejonowego w Opatowie Wydział I Cywilny przez Starostę Opatowskiego reprezentującego Skarb Państwa o zasądzenie od osób fizycznych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2016-2018 (t.j. częściowo również w okresie kontrolnym) oraz ustawowych odsetek z tytułu opóźnień we wnoszeniu tych opłat **[Dowód kontroli nr nr: 34, 35, 36 i 37],**

19. Nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym wydane przez Sąd Rejonowy w Opatowie Wydział I Cywilny, wskutek pozwów wniesionych przez Starostę Opatowskiego, w odniesieniu do osób fizycznych, będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości Skarbu Państwa, zalegających z opłatami rocznymi z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2016-2018 (t.j. częściowo również w okresie kontrolnym) **[Dowód kontroli nr nr: 38, 39 i 40],**

20. Wniosek o umorzenie z urzędu zaległości z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa, położonych w miejscowości Potoczek, gmina Tarłów, dla przedsiębiorcy t.j. Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Front” z siedzibą w Potoczku, za lata obejmujące również okres kontrolny tzn. 2018r. **[Dowód kontroli nr 41].**

Ponadto w toku kontroli, Inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem – Pan Rajmund Bańcer – złożył protokolarnie ustne wyjaśnienia dotyczące:

a) prowadzenia wykazu dotyczącego nieruchomości Skarbu Państwa będących w 2018r. w użytkowaniu wieczystym **[Dowód kontroli nr 7],**

b) ilości nieruchomości Skarbu Państwa oddanych przez Starostę Opatowskiego w użytkowanie wieczyste w kontrolowanym okresie, a także ilości nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym w tym okresie, których dotyczyło zakończenie w/w użytkowania **[Dowód kontroli nr 8],**

c) przeprowadzanych analiz poprzedzających podjęcie działań w kierunku ewentualnych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 9],**

d) rozbieżności pomiędzy liczbą nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym wskazaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r. a faktyczną liczbą takich nieruchomości wg stanu na koniec 2018r. **[Dowód kontroli nr 10],**

e) zgodności wysokości faktycznych kosztów poniesionych w 2018r. przez kontrolowaną jednostkę, związanych z przeprowadzonymi w w/w roku aktualizacjami opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, w odniesieniu do kosztów w przedmiotowym zakresie, wskazanych w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, nadesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu **[Dowód kontroli nr 11],**

f) wysokości nadal niezwindykowanych należności spowodowanych zaległościami we wnoszeniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przez podmioty i osoby fizyczne będące użytkownikami wieczystymi **[Dowód kontroli nr 12].**

III.

Z przedłożonych w czasie trwania kontroli zestawień danych, załączonych do nich uwierzytelnionych kserokopii dokumentów oraz dokonanej przez kontrolujących analizy wynika, iż:

1. W celu ewidencjonowania działek oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste, stanowiącego element realizacji zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, będący przedmiotem niniejszej kontroli, w Starostwie Powiatowym

w Opatowie prowadzony jest wykaz w/w działek w programie komputerowym „Mienie” oraz dodatkowo odrębny wykaz w programie „Word”. W/w programy umożliwiają kompleksowe pozyskiwanie informacji w zakresie ewidencjonowanych działek takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wysokość tej opłaty, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji i nr księgi wieczystej. Ponadto wykaz w programie „Word” prowadzony jest w podziale na: gminy, podmioty (np. osoby fizyczne, firmy) a także obiekty (np. obiekty garażowe, mieszkaniówka). Na dowód powyższego kontrolowana jednostka oprócz wymienionej w pkt II.10 ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, będących w 2018r. w użytkowaniu wieczystym, prowadzonej w programach „MIENIE” i „WORD”, w wersji elektronicznej **[Dowód kontroli nr 26]** - przedłożyła wydruki przykładowych wykazów nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym firm na obszarach gmin: Ożarów, Wojciechowice, Opatów, Kobylany, Lipnik, Włostów, Tarłów **[Dowód kontroli nr 17, 18, 19, 20 i 21]**.

2. Z przekazanych przez Starostę Opatowskiego w czasie działań kontrolnych na terenie jednostki kontrolowanej, zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Opatowskiego oraz złożonych protokolarnie wyjaśnień - wynika, iż w toku 2018r. w użytkowaniu wieczystym znajdowały się 1053 działki **[Dowód kontroli nr 10]**. Taka liczba działek będących w użytkowaniu wieczystym, została również wykazana w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2018, złożonym zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1a u.g.n. Wojewodzie Świętokrzyskiemu. Natomiast jak wynika z uzyskanych przez kontrolujących protokolarnych wyjaśnień oraz przedłożonych dokumentów – w październiku 2018r., prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków obrębu Ożarów, gm. Ożarów jako działka nr 1790/112, o pow. 0,0053 ha, zostało przekształcone w prawo własności **[Dowód kontroli nr 30]**. W związku z powyższym - uznać należy - iż na koniec 2018r. w użytkowaniu wieczystym pozostawały 1052 działki będące własnością Skarbu Państwa. Tymczasem w w/w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2018, działka nr 1790/112 w obrębie Ożarów została wykazana zarówno jako działka pozostająca w użytkowaniu wieczystym (stąd liczba 1053 działek w użytkowaniu wieczystym wykazana w tym sprawozdaniu) jak również jako działka,

w odniesieniu do której nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

3. Z wyjaśnień udzielonych przez Pana Rajmunda Bańcera – Inspektora w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem - wynika, że w 2018r. Starosta Opatowski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 8]**.

4. W 2018r. Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 211 działek, o łącznej powierzchni 295,2108 ha, będących w użytkowaniu wieczystym jednego podmiotu tj. Grupy Ożarów S.A. **[Dowód kontroli nr 9 i nr 25]**. W czasie prowadzenia działań kontrolnych w siedzibie jednostki kontrolowanej wyjaśniono, iż każdorazowo przed podjęciem działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych, w w/w Wydziale przeprowadzana jest analiza z uwzględnieniem następujących kryteriów:

- upływ czasu od ostatniej aktualizacji poszczególnych nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym,
- zauważalny wzrost cen rynkowych nieruchomości w użytkowaniu wieczystym, w odniesieniu do których analizowana jest możliwość podjęcia działań w kierunku aktualizacji opłaty rocznej, aby zapobiec zjawisku przewyższenia ewentualnego wzrostu opłat rocznych z tytułu przeprowadzenia w/w aktualizacji przez poniesione nakłady np. na wykonanie operatów szacunkowych,
- możliwości finansowe Starostwa (zasób środków celowych).

W myśl art. 77 ust. 1 ugn wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zatem jedną z koniecznych przesłanek podjęcia czynności w kierunku dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest analizowanie - każdorazowo przed podjęciem działań aktualizacyjnych – ewentualnych zmian wartości nieruchomości.

Przeprowadzanie w/w analiz mających za zadanie prawidłowe zakwalifikowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego do aktualizacji jest zgodne z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób oparty o zasady prawidłowej gospodarki, do czego organy działające w imieniu Skarbu Państwa są zobowiązane w art. 12 ugn.

Natomiast zastrzeżenia budzi sposób szacowania wysokości kosztów poniesionych na wykonanie operatu szacunkowego niezbędnego do przeprowadzenia w/w aktualizacji. Mianowicie, jak to wynika z protokołarnych wyjaśnień złożonych w czasie działań

kontrolnych w siedzibie jednostki kontrolowanej **[Dowód kontroli Nr 11]**, kwota płatności za operat szacunkowy, zgodnie z umową z rzeczoznawcą majątkowym wynosi 6.000,00 zł, **[Dowód kontroli Nr 23]** - starostwo dokonało samodzielnie zaliczenia do kosztów związanych z aktualizacją opłat rocznych za nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym kwoty 5.600,00 zł, ze względu na fakt, iż w/w umowa dotyczyła również sporządzenia dokumentacji szacunkowej niezbędnej do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, oszacowanej również samodzielnie przez starostwo na kwotę 400,00 zł.

5. Prowadzenie działań przez Starostę Opatowskiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z w/w tytułu, zostało zobrazowane niżej wymienionymi dokumentami i zbiorami danych:

- wykazy zaległości w poszczególnych kwartałach 2018r. zawierające m.in. informacje związane z zaległościami w regulowaniu opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania **[Dowód kontroli Nr Nr: 22, 31, 32 i 33]**,

- pozwy złożone do Sądu Rejonowego w Opatowie Wydział I Cywilny przez Starostę Opatowskiego reprezentującego Skarb Państwa o zasądzenie od osób fizycznych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2016-2018 (t.j. w latach obejmujących również okres kontrolny) oraz ustawowych odsetek z tytułu opóźnień we wnoszeniu tych opłat **[Dowód kontroli nr nr: 34, 35, 36 i 37]**,

- nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym wydane przez Sąd Rejonowy w Opatowie Wydział I Cywilny, wskutek pozwów wniesionych przez Starostę Opatowskiego, w odniesieniu do osób fizycznych, będących użytkownikami wieczystymi nieruchomości Skarbu Państwa, zalegających z opłatami rocznymi z tytułu użytkowania wieczystego w latach 2016-2018 **[Dowód kontroli nr nr: 38, 39 i 40]**,

- wniosek o umorzenie z urzędu zaległości z tytułu opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa, położonych w miejscowości Potoczek, gmina Tarłów, dla przedsiębiorcy t.j. Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Front” z siedzibą w Potoczku, za lata obejmujące również okres kontrolny tzn. 2018r. **[Dowód kontroli nr 41]**,

- ustne wyjaśnienia złożone przez Pana Rajmunda Bańcera – Inspektora w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Mieniem - do protokołu w sprawie odmowy przez Szydłowieckie Kopalnie-Gasowy Rządowe zapłaty odsetek od nieterminowych wpłat dokonanych w 2006 i 2007 roku z uwagi na przedawnienie wymagalności ich uregulowania w 2015r. **[Dowód kontroli nr 12]**.

W wyniku kontroli stwierdzono:

Działania podjęte przez kontrolowaną jednostkę będące realizacją zaleceń Wojewody Świętokrzyskiego w zakresie objętym niniejszą kontrolą, zawartych w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 25.01.2017r. (dotyczącym poprzedniej kontroli w Starostwie Powiatowym w Opatowie) przyniosły częściowe efekty.

Kontrolujący stwierdzają skuteczne podjęcie przez jednostkę kontrolowaną działań w kierunku zaleconego poprzednim wystąpieniem pokontrolnym wprowadzenia danych do programu „Mienie”, służącego do ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa (w tym nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym), dzięki czemu możliwe jest uzyskanie informacji dotyczących poszczególnych nieruchomości takich jak: data ostatniej wyceny, przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wartości działki, wysokości stawki procentowej i wysokości opłaty.

W myśl zaleceń – prowadzona przez kontrolowaną jednostkę w/w ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste spełnia wymogi art. 23 ust. 1c ugn, umożliwiając uzyskanie wymaganych tym przepisem informacji o w/w nieruchomościach.

Jednakże w wyniku analizy treści sporządzonego w oparciu o dane, pozyskane z w/w ewidencji, wykazu wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) na terenie Powiatu Opatowskiego wg stanu na dzień 31.12.2018r. **[Dowód kontroli nr 29]** – stwierdzona została rozbieżność pomiędzy faktyczną liczbą działek będących w użytkowaniu wieczystym na koniec 2018r. (1052 działki) a liczbą tychże działek wskazaną w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w 2018r. (1053 działki). Powyższe, jak to zostało opisane w pkt III.2 niniejszego wystąpienia, wynika ze wskazania tej samej działki zarówno pośród nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym jak i pośród tych w odniesieniu do których w toku 2018r. prawo użytkowania wieczystego przekształcono w prawo własności.

Opisany powyżej przypadek wykazywania tej samej działki zarówno w katalogu działek pozostających w użytkowaniu wieczystym jak i w innym zestawieniu prowadzić może do błędnych wniosków w zakresie liczby działek w użytkowaniu wieczystym oraz

spójności danych wykazanych w sprawozdaniu rocznym za 2018r. z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ze stanem faktycznym na koniec okresu sprawozdawczego.

W związku z w/w sytuacją – stwierdzono, iż sporządzone sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r., przesyłane do Wojewody Świętokrzyskiego, zawiera rozbieżność ze stanem faktycznym na koniec okresu sprawozdawczego, zarówno w zakresie ilości działek będących w użytkowaniu wieczystym jak i ich powierzchni.

W odniesieniu do ustaleń z kontroli obejmującej 2015 rok, dotyczących braku znaczącego wzrostu dochodów Skarbu Państwa z tytułu przeprowadzonych aktualizacji opłat rocznych, w zestawieniu z poniesionymi kosztami (patrz. pkt 7 wystąpienia pokontrolnego z dnia 25.01.2017r.) – należy zauważyć, iż jak to wskazano w pkt III.4 niniejszego wystąpienia - Starosta Opatowski w 2018r. przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 211 działek, o łącznej powierzchni 295,2108 ha, będących w użytkowaniu wieczystym jednego podmiotu tj. Grupy Ożarów S.A., która przyniosła wzrost wpływów na 2019r. i dalsze lata w wysokości 31.676,44 zł (dane ze sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2018r.) przy kosztach na wykonanie niezbędnych szacunków przez rzeczoznawcę majątkowego, określonych przez jednostkę kontrolowaną na kwotę 5.600,00 zł. Kontrolerzy uznając w/w relację wzrostu dochodów Skarbu Państwa do kosztów poniesionych na czynności aktualizacyjne za bardzo korzystną - zauważają jedynie - iż wątpliwość w prawidłowości określenia kosztów budzi fakt dokonania przez kontrolowaną jednostkę samodzielnego podziału całościowej kwoty za wykonanie operatu szacunkowego na należność dla rzeczoznawcy majątkowego związaną z aktualizacją opłat za nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym oraz z aktualizacją opłat za nieruchomości będące w trwałym zarządzie (patrz pkt III.4 niniejszego projektu wystąpienia pokontrolnego).

Dokonując oceny działań Starosty, związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, ich egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległości w 2018 roku, stwierdzić należy iż pomimo intensyfikacji czynności w w/w zakresie, potwierdzonych przedłożonymi dokumentami, zbiorami danych i wyjaśnieniami (patrz pkt. III.5) - istniały odsetki od nieterminowo uregulowanych opłat rocznych, których wymagalność zapłaty przedawniła się już w 2015 roku. Powyższe

świadczy o częściowej skuteczności działań podejmowanych przez kontrolowaną jednostkę w analizowanym zakresie.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Opatowskiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Kontynuowanie prowadzenia i bieżącego aktualizowania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej elementy umożliwiające uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach, wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n.

2. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Opatowski 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. Dalsze, nieustanne monitorowanie zachodzących zmian na rynku nieruchomości w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w przypadku zaistnienia przesłanek do ich przeprowadzenia (np.: odpowiedni wzrost cen nieruchomości od ostatniej aktualizacji);

4. W przypadku odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego należy uwiarygodnić zgodność w/w odstąpienia z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób zgodny zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n) poprzez rzetelne udokumentowanie powodów nieprzeprowadzania w/w aktualizacji.

5. Dołożenie starań w zakresie monitorowania terminowości wnoszenia przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa (art. 71 ust. 4 u.g.n.).

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

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

z up. Wojewody Świętokrzyskiego
Robert Wzorek
Dyrektor
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości