



WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.V.431.3.2022

P. N. Nowak

STAROSTWO POWIATOWE w Pińczowie	
WERYFIKACJA	
dnia	2022-09-19
L.	4173 epup
Wydz.	

P. G. Szpilek

Kielce, dnia 19-09-2022

**Pan
Zbigniew Kierkowski
Starosta Pińczowski**

wykonujący zadanie z zakresu administracji
rządowej (e-PUAP)

Wystąpienie pokontrolne

W ramach kontroli problemowej prowadzonej na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020r. poz. 224), art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2022r. poz. 135) w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym m.in.: prowadzenia zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, postępowania z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: Pan Artur Lamczyk - kierownik zespołu kontrolnego, starszy inspektor wojewódzki oraz Pani Aneta Szplit - inspektor wojewódzki, w dniach od 16 sierpnia do 19 sierpnia 2022r. prowadzili czynności kontrolne w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań w ww. zakresie realizowanych przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Pińczowie, ul. Złota 7, 28-400 Pińczów.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 14.07.2022r., nr 553/2022 i nr 554/2022, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli był Pan Zbigniew Kierkowski – Starosta Pińczowski.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Pińczowskiego jako organu wykonującego

zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Pińczowskiego w okresie od dnia 1 stycznia 2021r. do dnia 31 grudnia 2021r. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: Pan Piotr Żołądek – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Pani Zofia Kasza – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami, Pani Katarzyna Glibowska – pracownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami - upoważnieni przez Starostę Pińczowskiego do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów w zakresie kontroli prowadzonej przez Wojewodę Świętokrzyskiego, dotyczącej prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od dnia 01.01.2021r. do dnia 31.12.2021r. **[Akta kontroli nr 24].**

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:

Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., w tym m.in.:

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

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Pińczowie w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Poprzednia kontrola Starosty Pińczowskiego została przeprowadzona w dniu 5 sierpnia 2020r. i obejmowała: prowadzenie wykazu, zestawienia lub zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – w oparciu o który starosta sporządza sprawozdania roczne o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących uzyskania tytułu własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących ujawnienia tytułu własności (lub innych tytułów potwierdzających istnienie praw rzeczowych) w księgach

wieczystych. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 26.10.2020r., znak: SPN.V.431.1.2020.

Z uwagi na przyjętą „politykę” kontroli tj. przeprowadzanie kontroli w trzech tematach - wyszczególnionych w planie kontroli Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego na 2022 rok oraz ze względu na przeprowadzenie w roku 2020 kontroli w zakresie określonym w pkt 1 tego planu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu kontroli w kolejnym, tj. w pkt 2 planu kontroli.

I.

Podczas kontroli zostały przesłane drogą elektroniczną dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym (UW) na terenie Powiatu Pińczowskiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania ww. nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Pińczowski. Na potrzeby kontroli zostały sporządzone w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty:

1. Zawiadomienie Starosty Pińczowskiego o planowanej kontroli.pdf **[Akta kontroli nr 1]**,
2. Program kontroli Starostwo Powiatowe w Pińczowie 2022r. okres kontrolowany 2021r.pdf **[Akta kontroli nr 2]**,
3. Upoważnienie Artur Lamczyk.pdf **[Akta kontroli nr 3]**,
4. Upoważnienie Aneta Szplit.pdf **[Akta kontroli nr 4]**,
5. Oświadczenie Artur Lamczyk.pdf **[Akta kontroli nr 5]**,
6. Oświadczenie Aneta Szplit.pdf **[Akta kontroli nr 6]**,
7. Wykaz dokumentów do kontroli – Powiat Pińczów.pdf **[Akta kontroli nr 7]**,
8. Zawiadomienie Starosty Pińczowskiego o planowanej kontroli.htm **[Akta kontroli nr 8]**,
9. Pismo przewodnie – GN.VIII.0642.17.2022.docx **[Akta kontroli nr 9]**,
10. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Działoszyce.xlsx **[Akta kontroli nr 10]**,
11. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Kije.xlsx **[Akta kontroli nr 11]**,
12. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Michałów.xlsx **[Akta kontroli nr 12]**,
13. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Pińczów.xlsx **[Akta kontroli nr 13]**,
14. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Złota.xlsx **[Akta kontroli nr 14]**,
15. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Działoszyce.xlsx **[Akta kontroli nr 15]**,
16. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Pińczów.xlsx **[Akta kontroli nr 16]**,

17. Analizy.zip **[Akta kontroli nr 17]**,
18. Operaty szacunkowe.zip **[Akta kontroli nr 18]**,
19. Opłaty roczne.zip **[Akta kontroli nr 19]**,
20. Umowa z rzeczoznawcą majątkowym.pdf **[Akta kontroli nr 20]**,
21. Wypowiedzenie wysokości opłat rocznych.zip **[Akta kontroli nr 21]**,
22. Pismo przewodnie – należności – GN.VIII.0642.17.2022.docx **[Akta kontroli nr 22]**,
23. Wykaz należności z tytułu UW.pdf **[Akta kontroli nr 23]**,
24. Upoważnienia.pdf **[Akta kontroli nr 24]**,
25. Pismo przewodnie - uzupełnienie – GN.VIII.0642.17.2022.pdf **[Akta kontroli nr 25]**,
26. Pismo przewodnie – uzupełnienie nr 2 - GN.VIII.0642.17.2022.pdf **[Akta kontroli nr 26]**,
27. Wyjaśnienia – działka 540 Działoszyce.pdf **[Akta kontroli nr 27]**,
28. Wyjaśnienie – oddanie nieruchomości w UW.msg **[Akta kontroli nr 28]**,
29. Wyjaśnienie - ewidencja, aktualizacja, oddanie w UW.msg **[Akta kontroli nr 29]**,
30. Nieruchomości zwolnione z opłat.xlsx **[Akta kontroli nr 30]**,
31. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Działoszyce – poprawiony.xlsx **[Akta kontroli nr 31]**,
32. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Kije – poprawiony.xlsx **[Akta kontroli nr 32]**,
33. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Pińczów – poprawiony.xlsx **[Akta kontroli nr 33]**,
34. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Działoszyce – poprawiony.xlsx **[Akta kontroli nr 34]**,
35. Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Pińczów – poprawiony.xlsx **[Akta kontroli nr 35]**.

II.

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

1. W celu ewidencjonowania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Pińczowie prowadzona jest ewidencja z wykorzystaniem arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel. Dane do weryfikacji baz danych są pobierane z programu EWOPIS (autorstwa Geobid sp. z o.o.) i Ewmapy. **[Akta kontroli nr 25]**. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są aktualizowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Z wykorzystaniem ww. programów zostały sporządzone zbiory danych: „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Działoszyce **[Akta kontroli nr 10]**, Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Kije **[Akta kontroli nr 11]**, Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Michałów **[Akta kontroli nr 12]**, Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Pińczów **[Akta kontroli nr 13]**, Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Złota **[Akta kontroli nr 14]**, Wykaz –

użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Działoszyce [**Akta kontroli nr 15**], Wykaz –
użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Pińczów [**Akta kontroli nr 16**].

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym - wskazuje, iż prowadzenie ww. zbiorów danych umożliwi pozyskiwanie informacji takich jak: oznaczenie nieruchomości - wskazujące jej położenie, liczba i numery ewidencyjne działek składających się na tę nieruchomość, powierzchnia, nr księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego własność, nazwa podmiotu na rzecz którego dana nieruchomość została udostępniona, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wartość nieruchomości, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

2. Z przekazanych przez Starostę Pińczowski w czasie działań kontrolnych zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Pińczowskiego [**Akta kontroli od nr 10 do nr 16**] - wynika, iż wg stanu na dzień 31.12.2021r., w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowało się 709 nieruchomości obejmujących 709 działek, o łącznej powierzchni 430,3508 ha. Powyższe dane uzyskane w czasie trwania kontroli są zgodne z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2021, złożonym na podstawie art. 23 ust. 1a u.g.n. do Wojewody Świętokrzyskiego. W ogólnej liczbie nieruchomości pozostających w 2021r. w użytkowaniu wieczystym (obejmującej 709 działek) – 549 działek, o łącznej powierzchni 275,1191 ha objęte było odpłatnym użytkowaniem wieczystym [**Akta kontroli od nr 10 do nr 16 oraz nr 25**]. Natomiast w odniesieniu do 160, działek o łącznej powierzchni 155,2317 ha, nie były pobierane opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, przy czym: 156 działek zwolnionych było z opłat za użytkowanie wieczyste [**Akta kontroli od nr 10 do nr 16 oraz nr 25**], a w przypadku 4 działek, o łącznej powierzchni 0,0493 ha, nie pobierano opłat za użytkowanie wieczyste z przyczyn leżących po stronie Starosty Pińczowskiego (brak dokumentacji dot. oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości) [**Akta kontroli nr 15 i nr 30**]. Zwolnienie z opłat miało miejsce na rzecz PKP S.A., Gminy Kije oraz Polskiego Związku Działkowców. Zwolnieniem z opłat za użytkowanie wieczyste na rzecz PKP S.A. objęte były 143 działki, o łącznej powierzchni 134,1483 ha [**Akta kontroli nr 30**], zwolnieniem na rzecz Gminy Kije objętych było 5 działek, o łącznej powierzchni 17,5600 ha [**Akta kontroli nr 30**], natomiast zwolnieniem na rzecz Polskiego Związku Działkowców objęte było 8 działek, o łącznej powierzchni 3,4741 ha [**Akta kontroli nr 30**].

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2021r. Starosta Pińczowski nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste [**Akta kontroli nr 28**].

4. Jednostka kontrolowana udostępniła dokumenty potwierdzające przeprowadzenie

w 2021r. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (operaty oraz dokumenty zawierające wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ze wskazaniem wysokości nowych opłat w tym zakresie) dla 16 działek, będących w użytkowaniu 11 użytkowników wieczystych **[Akta kontroli nr 20 i nr 26]**. Jednostka kontrolowana udostępniła umowę z rzeczoznawcami majątkowymi wykonującymi operaty szacunkowe w celach aktualizacyjnych **[Akta kontroli nr 20 – umowa nr 27/GN/20 z dnia 20.11.2020r.]**. Umowa zawarta była na sporządzenie 15 operatów szacunkowych - po jednym dla każdej nieruchomości. Wycenami objęto 16 działek – czyli o 1 więcej od liczby działek wskazanych w umowie Nr 27/GN /20 z dnia 20.11.2020r. Zgodnie z wyjaśnieniami nadesłanymi podczas kontroli **[Akta kontroli nr 26]** powyższe spowodowane było sporządzeniem operatów szacunkowych dla wszystkich 16 – tu działek przewidzianych do aktualizacji opłaty rocznej. W umowie omyłkowo pominięto 1 działkę położoną w miejscowości Góry, gm. Michałów, oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem ewidencyjnym 124.

Jednostka kontrolowana nie udostępniła żadnych dokumentów świadczących o przeprowadzeniu w 2021r. analizy zasadności podjęcia czynności aktualizacji rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w oparciu o kryteria inne niż wieloletni okres jaki upłynął od poprzedniej aktualizacji **[Akta kontroli nr 29]**. W myśl art. 77 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zatem jedną z koniecznych przesłanek podjęcia czynności w kierunku dokonania aktualizacji opłaty rocznej jest analizowanie - każdorazowo przed podjęciem działań aktualizacyjnych – również wysokości zmian wartości nieruchomości.

5. W 2021 roku Starosta Pińczowski nie dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zarówno w trybie: ustawy z dnia 20 lipca 2018r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 2040 ze zm.) jak i ustawy z dnia 29 lipca 2005r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz.U. z 2019r., poz. 1314). Powyższe znalazło potwierdzenie w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2021r. oraz w wyjaśnieniu nadesłanym podczas niniejszej kontroli **[Akta kontroli nr 25]**.

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

- zestawienie użytkowników wieczystych, którzy nie uregulowali należności z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa na dzień 31.03.2021r. (14 użytkowników wieczystych - zarówno osoby fizyczne jak i prawne, kwota zaległych opłat na rzecz Skarbu Państwa wynosiła 42 751,00 zł) **[Akta kontroli nr 23]**.

Jednocześnie Starosta wyjaśnił, iż w odniesieniu do użytkowników wieczystych zalegających na dzień 31.03.2021r. z uregulowaniem należnych opłat rocznych z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa - zostały podjęte działania windykacyjne, w konsekwencji których do dnia 31.12.2021 r. zostały uregulowane wszystkie zaległe należności z tytułu użytkowania wieczystego **[Akta kontroli nr 23]**.

W wyniku kontroli stwierdzono:

Prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

W myśl art. 23 ust. 1 i ust. 1b u.g.n. - Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej są zobowiązani do ewidencjonowania m.in. nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Kontrolujący stwierdzają, iż Starosta Pińczowski zgodnie z ww. przepisem ewidencjonuje nieruchomości Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym.

Z przedłożonych dokumentów potwierdzających prowadzenie ewidencji w ww. zakresie wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się na dzień 31.12.2021r.:

- 709 działek o łącznej powierzchni 430,3508 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli od nr 10 do nr 16 oraz nr 25]**,
- na terenie Powiatu Pińczowskiego w kontrolowanym okresie nie wystąpił ani jeden przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Akta kontroli nr 28]**.

Zgodnie z art. 23 ust 1c u.g.n. ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, obejmować winno w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnie nieruchomości,
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Prowadzenie ww. ewidencji umożliwiać powinno uzyskanie informacji takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona,

przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

Analiza treści wykazów dotyczących wszystkich nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Pińczowskiego wg stanu na dzień 31.12.2021r., sporządzonych w oparciu o dane pozyskane z ewidencji prowadzonych dla poszczególnych gmin, udostępnionych w czasie kontroli, **[Akta kontroli nr nr: 10, 11, 13, 15, 16]** – wskazała na niekompletność następujących danych wymaganych w art. 23 ust. 1c u.g.n.:

a) wykaz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym położonych na terenie gminy Działoszyce, **[Akta kontroli nr 10]**, liczba porządkowa 2:

- kolumna nr 16 p.n. „data ostatniej aktualizacji - operat szacunkowy” – brak wpisu wskazującego datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej,
- kolumna nr 17 p.n. „wartości gruntu” – brak wpisu określającego wartość gruntu
- kolumna nr 18 p.n. „stawka procentowa” – brak wpisu wskazującego wysokość stawki procentowej,

b) wykaz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym położonych na terenie gminy Kije, **[Akta kontroli nr 11]**, liczba porządkowa 10:

- kolumna nr 16 p.n. „data ostatniej aktualizacji - operat szacunkowy” – brak wpisu wskazującego datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej,
- kolumna nr 17 p.n. „wartości gruntu” – brak wpisu określającego wartość gruntu
- kolumna nr 18 p.n. „stawka procentowa” – brak wpisu wskazującego wysokość stawki procentowej,

c) wykaz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym położonych na terenie gminy Pińczów, **[Akta kontroli nr 13]**, liczby porządkowe 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 306, 307, 308, 332, 333, 334, 336, 337:

- kolumna nr 16 p.n. „data ostatniej aktualizacji - operat szacunkowy” – brak wpisów wskazujących daty ostatnich aktualizacji opłat rocznych,
- kolumna nr 17 p.n. „wartości gruntu” – brak wpisów określających wartości gruntów,
- kolumna nr 18 p.n. „stawka procentowa” – brak wpisów wskazujących wysokości stawek procentowych,

d) wykaz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym położonych na terenie miasta Działoszyce, **[Akta kontroli nr 15]**, liczby porządkowe 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10:

- kolumna nr 16 p.n. „data ostatniej aktualizacji - operat szacunkowy” – brak wpisów wskazujących daty ostatnich aktualizacji opłat rocznych,
- kolumna nr 17 p.n. „wartości gruntu” – brak wpisów określających wartości gruntów,
- kolumna nr 18 (liczba porządkowa 10) p.n. „stawka procentowa” – brak wpisu wskazującego wysokość stawki procentowej,

e) wykaz nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym położonych na terenie miasta Pińczów, **[Akta kontroli nr 16]**, liczby porządkowe 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 18, 20, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 39, 52, 53, 54, 55, 56, 76, 102, 119, 139, 140:

- kolumna nr 16 p.n. „data ostatniej aktualizacji - operat szacunkowy” – brak wpisów wskazujących daty ostatnich aktualizacji opłat rocznych,
- kolumna nr 17 p.n. „wartości gruntu” – brak wpisów określających wartości gruntów,
- kolumna nr 18 (liczby porządkowe 52, 54, 57, 102, 119, 139, 140) p.n. „stawka procentowa” – brak wpisu wskazującego wysokości stawek procentowych.

Na wniosek kontrolujących przesłany do Starostwa Powiatowego w Pińczowie pismem z dnia 24.08.2022r., jednostka kontrolowana podjęła działania w kierunku uzupełnienia wykazanych braków **[Akta kontroli od nr 31 do nr 35]**. Niemniej jednak liczne przypadki uchybień w bieżącej aktualizacji danych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2021r., są czynnikiem rzutującym na ocenę rzetelności działań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

Kontrolerzy ustalili, iż z informacji przekazanych przez jednostkę kontrolowaną w dokumentach pod nazwami: „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Działoszyce” **[Akta kontroli nr 10]**, „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Kije” **[Akta kontroli nr 11]**, „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Michałów” **[Akta kontroli nr 12]**, „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Pińczów” **[Akta kontroli nr 13]**, „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Złota” **[Akta kontroli nr 14]**, „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Działoszyce” **[Akta kontroli nr 15]**, „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Miasto Pińczów” **[Akta kontroli nr 16]** wynika, że aktualizacje opłat rocznych niektórych nieruchomości były przeprowadzane po raz ostatni w latach 2003 – 2010.

Przykładowo:

- „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Działoszyce” **[Akta kontroli**

- nr 10]**, kolumna nr 16, liczba porządkowa 1 - ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2007r. (wartość gruntu 6 000,00 zł), liczba porządkowa 8 – ostatnia aktualizacja opłaty rocznej miała miejsce w 2003r. (wartość gruntu 17 014,00 zł),
- „Wykaz – użytkowanie wieczyste stan na 31.12.2021 r. – Gmina Pińczów” **[Akta kontroli nr 13]**, kolumna nr 16, liczby porządkowe 21 i 22 - ostatnie aktualizacje opłat rocznych miały miejsce w 2006r. (wartość gruntu każdej z nieruchomości 40 979,00 zł), liczby porządkowe: 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 333, 334, 335, ostatnie aktualizacje opłat rocznych zostały przeprowadzone w 2010r. (wartość gruntu każdej z nieruchomości 40 040,00 zł).

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, iż również w 2021r. Starosta nie podjął żadnych działań w kierunku przeprowadzania analiz opłacalności przewidywanej na 2022r. aktualizacji opłat rocznych, mających na celu wytypowanie nie tylko nieruchomości w odniesieniu do których od wielu lat nie przeprowadzono aktualizacji opłaty rocznej, ale również tych dla których przeprowadzenie ww. aktualizacji przyniosłoby Skarbowi Państwa największy wzrost dochodów ze względu na ich wysoką wartość **[Akta kontroli nr 29]**.

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

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

Dokonując oceny działań Starosty, związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich windykowaniem - stwierdzić należy, iż jednostka kontrolowana w zakresie pozyskania dla Skarbu Państwa zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2021r. prowadziła czynności mające na celu windykację nieuregulowanych opłat w odniesieniu do 14 użytkowników wieczystych, na łączną kwotę 42 751,00 zł **[Akta kontroli nr 23]**. Stwierdzono skuteczność prowadzonych działań windykacyjnych, które w efekcie doprowadziły do uregulowania wszystkich zaległości do dnia 31.12.2021r. **[Akta kontroli nr 23]**.

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Pińczowskiego w zakresie objętym kontrolą, ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** - ze względu na brak od wielu lat aktualizacji opłat rocznych, w szczególności w odniesieniu do nieruchomości, o znacznej wartości, co stanowi brak zastosowania się do art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz naruszenie

art. 12 ww. ustawy, a także z powodu stwierdzonej i opisanej w niniejszym wystąpieniu niekompletności prowadzonych wykazów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:

1. Prowadzenie i bieżące aktualizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej kompletne dane wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n., umożliwiające uzyskanie informacji o nieruchomościach.

2. Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 23 ust. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Pińczowski zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a u.g.n. przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu – w dalszym ciągu w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny.

3. Nieustanne monitorowanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości w celu jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa wytypowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych.

4. Intensyfikację działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych w przypadkach gdy wyniki analiz wskazywać będą na ich opłacalność dla Skarbu Państwa. W przypadku odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego należy uwiarygodnić zgodność odstąpienia w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n) poprzez rzetelne udokumentowanie powodów nieprzeprowadzenia aktualizacji.

5. Dalsze monitorowanie terminowości regulowania przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa wraz z podejmowaniem czynności mających na celu pozyskanie zaległych opłat od dłużników w ww. zakresie (art. 71 ust. 4 u.g.n.).

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

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Zbigniew Koniusz
Wojewoda Świętokrzyski