



Gorzów Wlkp., 6 sierpnia 2021 r.

WOJEWODA LUBUSKI

Władysław Dajczak

Nasz znak: NK-II.431.1.4.2021.HKam
Sprawę prowadzi: Hanna Kamińska
Telefon: 95 785 18 22
e-mail: hanna.kaminska@lubuskie.uw.gov.pl

Pani
Agnieszka Olender
Starosta Międzyrzecki
ul. Przemysłowa 2
66-300 Międzyrzecz

Dotyczy: wystąpienie pokontrolnego z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Międzyrzeczu

Informuję, że pracownicy Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp.:

- Hanna Kamińska - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli – przewodnicząca zespołu kontrolnego,
- Marcin Astramowicz - Z-ca Kierownika Oddziału Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami- specjalista,
- Justyna Jędrzejewska - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli – członek zespołu,
- Małgorzata Wołejko - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli – członek zespołu,

w dniach od 22 marca 2021 r. do 21 maja 2021 r. stosownie do pisemnych upoważnień nr: 39-1/2021, 39-2/2021, 39-3/2021, 39-4/2021 z dnia 12 marca 2021 r. przeprowadzili kontrolę problemową w trybie zdalnym w Starostwie Powiatowym w Międzyrzeczu.* Ze względu na wprowadzenie na terenie całego kraju ograniczeń związanych z epidemią COVID-19, zasadnym było aby nie podejmować działań kontrolnych w siedzibie kontrolowanej jednostki. W związku z powyższym kontrola zadania przeprowadzona została w formie elektronicznej.

Przedmiotem kontroli była ocena rzeczywistego stanu realizacji gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Międzyrzeckiego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.**

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., a w zakresie przekształcania prawa użytkowania od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r. Projekt wystąpienia pokontrolnego otrzymała Pani w dniu 24 czerwca 2021 r., do którego zastrzeżenia zostały wniesione dnia 6 lipca br. Zastrzeżenia w całości oddalono. W związku z powyższym przekazuję Pani wystąpienie pokontrolne.***

Zakres działalności.

Kontrola obejmowała swym zakresem ocenę rzeczywistego stanu realizacji gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Międzyrzeckiego na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwaną dalej *ugn*.

Zakres odpowiedzialności.

Funkcję Starosty Międzyrzeckiego, w okresie objętym kontrolą, pełniła Pani Agnieszka Olender. Sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami powierzono Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – Panu Romualdowi Sztuka. Od dnia 29 marca 2021 r. pełniącym obowiązki Naczelnika wydziału jest Pan Sebastian Gwóźdź. Pani Starosta jako osoby do składania wyjaśnień wskazała Panią Ewę Nowakowską i Panią Janinę Ganczarską.

Ustalenia kontroli.

1. Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie jest prowadzona w sposób jednolity. Tabele prowadzone w programie Word posiadają formę niezgodną z *ugn*. Odrębnie dla każdej z form władania gromadzone są dane dotyczące:

- "nieruchomości zasobu skarbu Państwa będących we władaniu Starosty Międzyrzeckiego" (z podziałem na gminy) - w dwóch plikach o nazwie "Rejestr czystego zasobu 2020",
- "ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste" (z podziałem na gminy) - w dwóch plikach o nazwie "Rejestr użytkowania wieczystego 2020" i , "Rejestr z wartościami_pop 2020 użyt.wieczyste"
- "ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd" – plik o nazwie "Rejestr zasobu Skarbu Państwa 2020".

Łącznie wszystkie pliki zawierały 1330 pozycji, co nie jest odzwierciedleniem ilości działek, gdyż ujawniono przypadki, iż jeden użytkownik posiadał więcej niż jedną działkę we władaniu.

Zgodnie z art. 23 ust. 1c *ugn* ewidencja powinna obejmować 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,
a 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 oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Przedstawione kontrolującym pliki ewidencji nie zawierały wszystkich wymaganych przepisami *ugn* elementów, oraz nie wszystkie dane, pozwalające uzyskać kompletną

informację na temat stanu faktycznego i prawnego nieruchomości, i tak w części sporządzonych tabel:

- brak rubryki dotyczącej wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa – w ewidencji użytkowania wieczystego i trwałego zarządu wpisano jedynie numery wydanych decyzji;
- brak informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych oraz rubryki „informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości” – jedynie w pilikach o nazwie „Rejestr czystego zasobu” i „Rejestr zasobu Skarbu Państwa 2020” umieszczono pod tabelami dopisek: „Dla wyżej wymienionych nieruchomości nie były zgłaszane roszczenia do nieruchomości oraz nie toczą się żadne postępowania administracyjne i sądowe.” Inne tabele nie posiadają ww. danych;
- dla 2 nieruchomości w ewidencji użytkowania wieczystego nie wpisano numerów ksiąg wieczystych.

Z katastru nieruchomości, na prośbę kontrolujących, udostępniono plik mający zawierać nieruchomości Skarbu Państwa. Plik zawierał 1573 działki, lecz pracownicy Starostwa stwierdzili w nim dublujące się rekordy oraz działki nie ujęte w ewidencjach, co narusza zapisy art. 23 ust. 1 i 1c ugn.

Z prowadzonych ewidencji niemożliwe jest ustalenie ile na terenie powiatu międzyrzeckiego znajduje się ogółem nieruchomości, ile działek oraz ustalenie ich łącznej powierzchni, a forma ich prowadzenia uniemożliwia rozgraniczenie zgodnie z kryteriami zawartymi w art. 23 ust 1c ugn. Z plików przekazanych dnia 15 i 16 kwietnia br. wynikało, iż na terenie powiatu znajdują się 1163 o łącznej powierzchni 1796,2147 ha, z Katastru nieruchomości – 1573 działki. Pracownicy Wydziału w trakcie kontroli podjęli kroki mające na celu uzgodnienie ilości działek w ewidencji nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości, lecz mimo to należy stwierdzić, iż w okresie objętym kontrolą ewidencja nie była prowadzona we właściwej formie i zgodnie z katastrem nieruchomości.

2. Kompletność i forma przygotowywania wniosków ws. obrotu nieruchomościami zgodnie z art. 23 a ugn (podstawy prawne, treść, przygotowanie dokumentów, weryfikacja operatów).

Wnioski skierowane do Wojewody Lubuskiego przez Starostę Międzyrzeckiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa wymagały uzupełnienia stosownie do art. 23a ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto w sprawie dot. zbycia nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Murzynowie, gm. Skwierzyna, oznaczonej numerem działki 19/11 i 19/12 o łącznej pow. 6,69 ha (KW nr [REDAKTED]) nie został prawidłowo zweryfikowany operat szacunkowy pod względem prawidłowości jego sporządzenia (biegły nie uwzględnił przy wycenie decyzji o warunkach zabudowy). Operat szacunkowy każdorazowo winien zostać oceniony pod względem formalnym. W efekcie nadzoru wojewody w sprawie został sporządzony kolejny operat szacunkowy określający znacznie wyższą wartość nieruchomości.

3. Realizacja obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (przekazywanie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie).

W ramach prowadzonych działań promujących ekologię, Lubuski Urząd Wojewódzki korzysta z papieru z recyklingu. Dbaj o naturę. Używaj papieru z odzysku.

W kontrolowanym okresie sporządzono 2 wykazy nieruchomości:

1. Starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa przeznaczonej do zbycia w miejscowości Murzynowo, gmina Skwierzyna. Wykaz wywieszono na okres 21 dni w siedzibie starostwa, zamieszczono go również na stronach internetowych starostwa. Starosta przekazał wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W wykazie określono:

- oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- cenę nieruchomości;
- termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

2. Starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości gruntowej przeznaczonej do oddania w dzierżawę na czas oznaczony do 3 lat - obręb Borowy Młyn, gmina Pszczew. Wykaz wywieszono na okres 21 dni w siedzibie starostwa, zamieszczono go również na stronach internetowych starostwa. Starosta przekazał wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W wykazie określono:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- wysokość opłat z tytułu dzierżawy,
- termin wnoszenia opłat,
- informacje o przeznaczeniu do oddania w dzierżawę.

4. Obrót nieruchomościami: zbywanie oraz nabywanie, zamiany i zrzeczenie się, oddawanie w najem, dzierżawę, użyczenie lub w trwały zarząd (art. 13 ust. 1, art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a, art. 45 ust. 1 ugn). Zasadność podejmowania działań w obrocie nieruchomościami.

Zbywanie oraz nabywanie:

- Starosta w okresie objętym kontrolą zbył z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomość położoną w Skwierzynie oznaczoną numerem działki 406/2 o pow. 0,2348 ha (KW nr [REDAKTED]) – akt notarialny z 2 marca 2020 r. Rep. A 1275/2020
- Zbycie nastąpiło w trybie przetargu ustnego nieograniczonego. Przetarg odbył się 17 lutego 2020 r. Cena wywoławcza wynosiła 60.770,00 zł. W wyniku licytacji nabywcą zostały osoby fizyczne, które zaoferowały cenę w wysokości 61.380,00 zł.

Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało

W ramach prowadzonych działań promujących ekologię, Lubuski Urząd Wojewódzki korzysta z papieru z recyklingu. Dbaj o naturę. Używaj papieru z odzysku.

uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 17 września 2019 r.).

- Ponadto w okresie objętym kontrolą trwała procedura zbycia nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Murzynowie, gm. Skwierzyna, oznaczonej numerem działki 19/11 i 19/12 o łącznej pow. 6,69 ha (KW nr [REDAKTED]).

Odbyły się dwa przetargi ustne nieograniczone (pierwszy 30 kwietnia 2020 r., drugi 10 grudnia 2020 r.). Cena wywoławcza wynosiła 482.160,00 zł.

Oba przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym – nikt do nich nie przystąpił.

Próba zbycia odbyła się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzona zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 19 sierpnia 2020 r.).

W okresie objętym kontrolą nie miały miejsca zamiany i zrzeczenia nieruchomości.

Oddawanie w najem, dzierżawę, użyczenie:

Starosta w okresie objętym kontrolą, dnia 15 lipca 2020 r. wydzierżawił osobie prawnej prowadzącej działalność gospodarczą część nieruchomości (2.000 m²) położonej w Międzyrzeczu przy ul. Pięciu Świętych Braci Międzyrzeckich oznaczonej numerem działki 769/9. Umowa została zawarta na 1 dzień – 17 lipca 2020 r. Czynsz dzierżawny został ustalony na kwotę 860,00 zł plus podatek VAT od towarów i usług w wysokości 23 %. Stawkę za dzierżawę ustalono na podstawie Wytycznych Burmistrza Międzyrzecza z dnia 01 kwietnia 2020 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu do przetargu lub rokowań na dzierżawę nieruchomości Gminy Międzyrzecz.

Ponieważ umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody.

Oddawanie w trwałą zarząd:

Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 3 decyzje dot. trwałego zarządu:

- z 24 stycznia 2020 r. znak: GN.6844.4.2019.EN ws. stwierdzenia przejęcia z mocy prawa nieodpłatnie w trwałą zarząd z dniem 10.10.2019 r. przez GDDKiA w Warszawie nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Lasy Państwowe – działki 2469/4, 2469/5, 2469/7 położone w obrębie Goraj, gm. Przytoczna ([REDAKTED]),
- z 30 września 2020 r. znak: GN.6844.2.2020.JG ws. wygaśnięcia trwałego zarządu Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Międzyrzeczu do udziału 487/10000 części w nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa położonej w obrębie 1 miasta Międzyrzecz oznaczonej numerem działki 309 oraz jednoczesnego ustanowienia trwałego zarządu do tego udziału na czas nieoznaczony dla Kuratorium Oświaty w Gorzowie Wlkp.,
- z 26 października 2020 r. znak: GN.6844.5.2020.JG ws. wygaśnięcia trwałego zarządu Powiatowej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej w Międzyrzeczu do udziału 2706/10000 części w nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa położonej w obrębie 1 miasta Międzyrzecz oznaczonej numerem działki 309.

Decyzje zostały wydane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.

5. Weryfikacja realizacji zarządzeń, tj. sprawdzenie czy umowy najmu, dzierżawy, sprzedaży, darowizny itp. zostały zawarte na podstawie obowiązujących zarządzeń Wojewody (art. 23a ust. 3-7 ugn).

Zbycie nieruchomości położonej w Skwierzynie oznaczonej numerem działki 406/2 o pow.

W ramach prowadzonych działań promujących ekologię, Lubuski Urząd Wojewódzki korzysta z papieru z recyklingu. Dbaj o naturę. Używaj papieru z odzysku.

0,2348 ha (KW nr [REDAKTOWANO]) nastąpiło na podstawie obowiązującego zarządzenia Wojewody Lubuskiego z dnia 17 września 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie tej nieruchomości.

Pozostałe czynności związane z obrotem nieruchomościami nie wymagały uzyskania zgody wojewody w formie zarządzenia.

6. Darowizny nieruchomości oraz monitoring ich wykorzystywania zgodnie z celem

W okresie objętym kontrolą nie dokonano darowizn nieruchomości i nie monitorowano sposobu ich wykorzystania.

7. Gospodarowanie mieniem nabytym przez Skarb Państwa na podstawie przepisów dotyczących KRS i ustawy o zarządzaniu mieniem państwowym

Na podstawie przepisów dot. KRS Skarb Państwa – Starosta Międzyrzecki przejął 4 nieruchomości, położone w:

- Strychach, gm. Przytoczna, oznaczoną nr działki 154 (obecnie 154/1 i 154/2) o pow. 1,21 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym (decyzja Starosty Międzyrzeckiego nr GN.6821.4.14.2016.EN z 20.04.2016 r.).

W 2017 r. 2 lokale mieszkalne wchodzące w skład budynku mieszkalnego zostały wynajęte osobom fizycznym. Umowy najmu zostały zawarte na trzy lata z ustaleniem czynszu w wysokości 102,00 zł i 183,00 zł. W lipcu 2020 r. skierowano pisma do dotychczasowych najemców o obowiązku uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, ustalając jej wysokość równą czynszowi za najem. W 2021 r. zostaną zawarte umowy najmu na okres 10 lat z nową stawką czynszu.

Oprócz powyższych najmów corocznie pobierane są opłaty z tytułu bezumownego korzystania z gruntu (działka nr 154/2) wykorzystywanego przez cztery rodziny jako ogródki przydomowe.

- Osiecku, gm. Bledzew, oznaczoną nr działki 246, w udziale 130/1000 o pow. 0,13 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielolokalowym, w którym Skarb Państwa posiadał 1 lokal mieszkalny, przez nikogo nie zamieszkały (decyzja Starosty Międzyrzeckiego nr GN.6821.4.55.2016.JG z 22.11.2016 r.). W 2021 r. przedmiotowa nieruchomość została sprzedana w trybie egzekucji komorniczej (Postanowienie Sygn. akt I Co 912/19 z 12.04.2021 r.).

- Bukowcu, gm. Międzyrzecz, oznaczoną nr działki 321/2 o pow. 0,29 ha, w udziale 28/100 części, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i gospodarczymi (decyzja Starosty Międzyrzeckiego nr GN.6821.4.8.2016.JG z dnia 05.04.2016 r.). W 2017 r. lokal mieszkalny wchodzący w skład budynku mieszkalnego został wynajęty osobie fizycznej. Umowa najmu została zawarta na trzy lata z ustaleniem czynszu w wysokości 209,00 zł. W lipcu 2020 r. skierowano pismo do dotychczasowego najemcy o obowiązku uiszczania opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, ustalając jej wysokość równą czynszowi za najem. W 2021 r. zostaną zawarte umowy najmu na okres 10 lat z nową stawką czynszu.

- Wierzbnie, gm. Przytoczna, oznaczoną nr działki 78 o pow. 12,22 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi (decyzja Starosty Międzyrzeckiego nr GN.6821.4.5.2019.EN z dnia 24.11.2020 r.). Nieruchomość jest wykorzystywana przez dotychczasowego właściciela, którym są obywatele Holandii i na razie nie jest od nich przejęta, ponieważ starostwo oczekuje na zwrot zwrotnego potwierdzenia odbioru decyzji.

8. Stawki z tyt. umowy najmu i dzierżawy wraz ze sprawdzeniem ilości wszczętych postępowań egzekucyjnych o zapłatę zaległych należności (art. 35 ugn)

W okresie objętym kontrolą Starosta Międzyrzecki zawarł jedną umowę dzierżawy dnia 15 lipca 2020 r. Jak wynika ze złożonych wyjaśnień w 2020r. nie wszczynano postępowań egzekucyjnych o zapłatę zaległych należności z tytułu najmu lub dzierżawy, ponieważ dłużnicy, którzy terminowo nie dokonywali wpłat, reagowali na wystane wezwania do zapłaty.

9. Terminowość w realizacji zarządzeń Wojewody.

Zarządzenie Wojewody Lubuskiego z dnia 17 września 2019 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej numerem działki 406/2 położonej w Skwierzynie zostało zrealizowane w terminie jego obowiązywania.

Zarządzenie Wojewody Lubuskiego z dnia 19 sierpnia 2020 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości oznaczonej numerami działek 19/11 i 19/12, położonej w Murzynowie, gm. Skwierzyna jest w trakcie realizacji (obowiązuje do 19 sierpnia 2021 r.).

10. Roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu

Starosta Międzyrzecki zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządził roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazał je wojewodzie przy piśmie z 16 kwietnia 2020 r. (data wpływu do LUW: 21 kwietnia 2020 r.).

11. Składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej

W okresie objętym kontrolą Starosta prowadził trzy sprawy o założenie KW w myśl zapisów art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn. Dotyczyły one:

- wygaśnięcia trwałego zarządu – na podstawie wniosku z dnia 25 czerwca 2018 r. Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad w dniu 11 grudnia 2019 r. Starosta Międzyrzecki wydał decyzję o nieodpłatnym wygaszeniu trwałego zarządu nieruchomości oznaczonej nr ewidencyjnym 332/4 o powierzchni 0,8672 ha dla której prowadzona jest księga wieczysta nr GW1M/00044712/4, położonej w obrębie Chełmski gmina Przytoczna. Nieruchomość została przekazana protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 16 stycznia 2020 r. Wniosek o założenie KW został złożony w Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu w dniu 29 stycznia 2020 r.,
- o wykreślenie w dziale II KW nr GW1M00004439/4 ostrzeżenia o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego – wniosek został złożony w Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu w dniu 9 października 2020 r.,
- przejęcia nieruchomości od Skarbu Państwa – na podstawie protokołu przekazania przez Wojewodę Lubuskiego Staroście Międzyrzeckiemu do zasobów nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości pozostałej po zlikwidowanej państwowej osobie prawnej z dnia 30 maja 2020 r. został złożony w Sądzie Rejonowym w Międzyrzeczu w dniu 4 czerwca 2020 r.

12. Ustalanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacja wysokości tych opłat oraz opłat z tytułu trwałego zarządu

Jak wynika ze złożonych wyjaśnień Starosta Międzyrzecki w 2020 roku nie dokonał aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, „ponieważ żaden z rzeczoznawców nie mógł przyjąć zlecenia ze względu na nawał pracy w tym okresie”. Jednakże w 2020r. zlecono do sporządzenia 65 operatów, które posłużyły do oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, ustalenia czynszu dzierżawnego, ustalenia odszkodowania za przejętą z mocy prawa nieruchomość, inwentaryzacji w budynkach i ustalenia odszkodowań w związku z przejściem własności nieruchomości gminy, powiatu, lub Skarbu Państwa.

Z przesłanych do kontroli plików z dnia 15 i 16 kwietnia br. wynika, że w użytkowaniu wieczystym w 2020 r. pozostawało 383 działki o łącznej powierzchni 733,9289 ha, natomiast w trwałym zarządzie 780 działek o łącznej powierzchni 1062,2858 ha.

W pliku Microsoft Word udostępniono kontrolującym „Rejestr użytkowania wieczystego”, a w celu ewidencjonowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego pliki formatu Excel:

- „garaże – wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – M-cz”,
- „wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – Bledzew”,
- „wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – Międzyrzecz całość po zmianach garaży”,
- „wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – Przytoczna”,
- „wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – Pszczew”,
- „wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – Trzciel”,
- „wiecz.użył. gruntów SK.Państwa za 2020 – Skwierzyna”.

O ile plik Microsoft Word służy jako forma szczątkowej ewidencji, o tyle pliki formatu Excel zatytułowane „trwały zarząd – Sk.Państwa za 2020 – Skwierzyna” oraz „trwały zarząd – Sk.Państwa za 2020 – Międzyrzecz”, które nie zawierają numerów i powierzchni działek, a służą jedynie jako wykazy użytkowników obciążonych opłatami.

Analizując pobierane opłaty ustalono, iż ok. 70% działek aktualizowano w latach 1999-2016, a z tego ok 28% w 2016r.

„Rejestr zasobu Skarbu Państwa 2020”, dotyczący trwałego zarządu, zawiera trzy tabele:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych (poza drogami krajowymi będącymi w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad), prognoza wpływów osiąganych z opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości oraz ich aktualizacji.

Nieruchomości te są i nadal będą wykorzystywane jako siedziby tych jednostek;

- ewidencja nieruchomości zasobu Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie (Oddziału w Zielonej Górze) stanowiących drogi krajowe. Nieruchomości te są i nadal będą wykorzystywane jako drogi krajowe zgodnie z ustawą o drogach publicznych. Trwały zarząd gruntami w pasie drogowym sprawowany przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad jest nieodpłatny na podstawie art. 22 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020, poz. 470 ze zm.);

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa będących rowami melioracji szczegółowej. Dla niżej wymienionych działek Wojewoda Lubuski wszczął postępowanie w sprawie komunalizacji na rzecz gmin.

Analizując pobierane opłaty ustalono, iż z 80 działek za które pobiera się opłaty 90% opłat aktualizowano w latach 2008-2016.

W ramach prowadzonych działań promujących ekologię, Lubuski Urząd Wojewódzki korzysta z papieru z recyklingu. Dbaj o naturę. Używaj papieru z odzysku.

Reasumując powyższe niedokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa miało wpływ na brak wzrostu dochodów budżetowych (w tym powiatu - 25%).

13. Zmiana stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

W 2020 r. nie dokonywano zmiany stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

14. Pobieranie opłat z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa

W okresie objętym kontrolą, w związku z wygaśnięciem dwóch umów dzierżawy lokali skierowano do dotychczasowych dzierżawców pisma o obowiązku uiszczania opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokali, ustalając opłatę równą dotychczasowej wysokości z tytułu dzierżawy. W 2021r. planuje się zawarcie na ww. nieruchomości umów dzierżawy na 10 lat z nową stawką. Ponadto pobierane są opłaty z tytułu wykorzystania jednej działki na ogródki przydomowe lokatorów. W ww. sprawach zastosowano Wytyczne Burmistrza Międzyrzecza z dnia 1 kwietnia 2020 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu do przetargu lub rokowań na dzierżawę nieruchomości Gminy Międzyrzecz.

15. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w 2019 r. (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).

Z analizy przedkontrolnej wynikało, iż w roku 2019 Starosta wydał 87 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności (art. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów), od pozycji GN.6825.1.2019 do pozycji GN.6825.87.2019. W rzeczywistości wydano 81 zaświadczeń o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności. Rozbieżność w numeracji spowodowana była błędną rejestracją oświadczeń dotyczących opłaty jednorazowej a nie samych, wydanych zaświadczeń.

Kontroli poddano 26 losowo wybranych zaświadczeń.

Analiza przedstawionych do kontroli zaświadczeń wykazała, iż spełniają one wymagania zawarte w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oceniono **pozytywnie** pomimo stwierdzonych uchybień, jednak w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości oraz aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu – **negatywnie**.

Osoby odpowiedzialne:

Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – Pan Romuald Sztuka – nadzorowanie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa, brak aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu oraz brak wprowadzonych numerów ksiąg wieczystych dla wszystkich działek stanowiących własność Skarbu Państwa.

Przedstawiając powyższe ustalenia, **zalecam:**

- prowadzenie jednolitej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrem nieruchomości, ustawą o gospodarce nieruchomościami i danymi, będącymi w posiadaniu Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami,
- wprowadzenie do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa wszystkich rubryk wymaganych ustawowo i ich uzupełnienie o posiadane informacje,
- weryfikowanie operatów szacunkowych pod względem prawidłowości ich sporządzenia,
- zwiększenie ilości przeprowadzanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu, uwzględniając poziom cen na rynku nieruchomości oraz termin ostatniej aktualizacji,
- przestrzeganie zapisów instrukcji kancelaryjnej i jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych w zakresie sposobu klasyfikowania i kwalifikowania dokumentacji w prowadzonych postępowaniach administracyjnych.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania, albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Podstawa prawna:

*art. 28 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1464) oraz art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224),

** Dz.U z 2020 r. poz. 1990 ze zm.,

*** art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej.

WOJEWODA LUBUSKI

Władysław Dajczak