



Gorzów Wlkp., dnia 08 lutego 2017 r.

WOJEWODA LUBUSKI

Władysław Dajczak

Nr akt kontroli: NK-II.431.1.8.2016.RBur

Pan
Marek Boryczka
Starosta Powiatu Wschowskiego

Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym we Wschowie

Na podstawie art. 28 ust.1 pkt. 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U.2015.525 j.t.) oraz art. 2 pkt 1 i art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U.2011.185.1092) w dniach od 13 lipca do 30 września 2016 r. zespół kontrolny w składzie:

- Robert Burek – inspektor wojewódzki - przewodniczący zespołu,
- Hanna Kamińska – wojewódzki inspektor,

przeprowadził kontrolę w Starostwie Powiatowym we Wschowie, Plac Kosynierów 1c, 67-400 Wschowa.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r.

Projekt wystąpienia pokontrolnego nie zostały wniesione zastrzeżenia.

W związku z powyższym na podstawie art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej przekazuję wystąpienie pokontrolne.

1. Zakres działalności objęty kontrolą.

Celem kontroli była ocena realizacji przez starostę zleconych ustawowo zadań administracji rządowej z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Badania kontrolne dotyczyły rzetelności ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa, prawidłowości zbywania i udostępniania tych nieruchomości, aktualizacji stawek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

2. Zakres odpowiedzialności.

Starostą Powiatu Wschowskiego jest pan Marek Boryczka, wicestarostą pan Wojciech Kurydło.

Organizację Starostwa Powiatowego we Wschowie określa regulamin organizacyjny. W okresie objętym kontrolą obowiązywały dwa regulaminy, pierwszy z dnia 4 lutego 2009 r., który został zmieniony uchwałą nr 42/2015 Zarządu Powiatu Wschowskiego z dnia 27 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego we Wschowie i wszedł w życie z dniem 1 listopada 2015 r. Zadania z zakresu gospodarowania zasobem nieruchomości powiatu i Skarbu Państwa zajmuje się Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którego pracą kieruje Naczelnik pan Edward Machnacz.

3. Ustalenia kontroli.

Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest w sposób jednolity w plikach programu GEOBID Mienie wersja 2.27 oraz GEOBID UW wersja 4.09, do których wprowadzane są dane dotyczące:

- bezpośredniej własności Skarbu Państwa.
- trwałego zarządu i użytkowania wieczystego.

Program Mienie działa w oparciu o dwie bazy, jedną z nich jest baza ewidencji gruntów i budynków, z której dane są tylko pobierane oraz drugą, podstawową, tworzoną i modyfikowaną przez program. Umożliwia on ewidencję zasobów, tworzenie wykazów i zestawień (wg podmiotów, położenia, działek i in.) oraz prowadzenie ewidencji szczegółowej środków trwałych grupy "0-grunty". W programie rejestruje się również grunty oddane w użytkowanie wieczyste, dzierżawę, najem i użytkowanie, program jest powiązany z programem UW - Użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

Program UW jest programem samodzielnym, służącym do obliczania i ewidencjonowania opłat za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd zarówno na gruntach należących do Skarbu Państwa, jak i na gruntach będących własnością jednostek samorządu terytorialnego. Program ten jest powiązany z bazami ewidencji gruntów i budynków „Kataster” (programy GEOBID EWMAPA i EWOPIS) oraz systemem finansowo-księgowym.

Pracownicy Wydziału prowadzą także w programie MS EXCEL ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, która jest wykorzystywana przy sporządzaniu sprawozdań przekazywanych wojewodzie.

Z ewidencji wynika, że na terenie powiatu wschowskiego znajduje się ogółem 391 nieruchomości (695 działek) o łącznej pow. 529,797 ha, z czego 12 nieruchomości o pow. 2,8985 ha oddano w trwały zarząd (17 działek), 175 nieruchomości o pow. 246,8985 ha oddano w użytkowanie wieczyste (398 działek), a 4 nieruchomości o powierzchni 1,5438 ha wydzierżawiono. Pozostałe 200 nieruchomości o łącznej powierzchni 278,4562 ha pozostają w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa (276 działek).

Kontrolujący stwierdzili, że informacje wykazane w prowadzonej Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa bazują na danych z Katastru Nieruchomości, licencjonowane programy są ze sobą sprzężone i ewentualne rozbieżności wynikają z wcześniejszego naliczenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, niż

wprowadzone zmiany w Katastrze. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest prowadzona zgodnie z art. 23 ust. 1c *ugn.*

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Z informacji uzyskanej od Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami dane niezbędne do sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pozyskiwane są z ewidencji nieruchomości z uwzględnieniem danych uzyskanych z wizji terenowych, analizy rynku i zgromadzonej dokumentacji, wniosków oraz zmian wynikających z przepisów prawa. Wykorzystując zebrane informacje następuje tworzenie programu gospodarowania nieruchomościami, gdzie wybierany jest najbardziej optymalny sposób wykorzystania danej nieruchomości.

Plan wykorzystania zasobu został sporządzony na okres 3 lat, tj. na lata 2015-2017, z tym że takie plany przygotowuje się co rocznie na okres 3 lat, tj. 2013-2015, 2014-2016. Ustawodawca w art. 23 ust. 1d u.g.n., w sposób sztywny określił, że plan wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat. Przedstawiony kontrolującym plan zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa spoza zasobu, tj. 1153 działki o łącznej powierzchni 1805,4176 ha wchodzi w zasób Skarbu Państwa, natomiast 282 działki o łącznej powierzchni 242,3512 ha pozostają poza zasobem. Zgodnie z prognozą zawartą w planie, planuje się kontynuację zawartych umów najmu i dzierżaw, zbywanie nieruchomości na wnioski i w przypadku dysponowania odpowiednią nieruchomością. Nie zaplanowano udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste została określona na poziomie 395 145,25 zł, natomiast prognoza opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa została określona na poziomie 10 719,46 zł. W planie zawarto informację o planowanej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (10 aktualizacji), jednak brak jest prognozy jakiego rzędu będzie to wzrost. Nie prognozuje się aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Do planu dołączono program zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, który nie zawiera uściślenia realizacji planu. Program zagospodarowania nieruchomości powinien zawierać przynajmniej te czynności, jakie wynikają z art. 23 ust. 1 pkt 1-9 u.g.n. oraz w art. 23 ust. 1c pkt 1-7 u.g.n. i powinien być opracowany na co najmniej 3 lata (tak jak plan wykorzystania zasobu).

W roku 2015 udostępniono 7 nieruchomości zasobu, na ten cel poniesiono wydatki w kwocie 8 180 zł. Do zasobu nie nabyto żadnej nieruchomości. Na aktualizację opłat wydatkowano 43 358 zł. Osiągnięto wpływy z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP w kwocie 394 863,59 zł, natomiast z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP 11 048,04 zł. Dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP na 93 działkach – 136 spraw. Nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Zbyto w drodze umowy sprzedaży 3 działki o łącznej powierzchni 2,219 ha na łączną kwotę 37 508 zł, wdzierżawiono 4 działki o łącznej powierzchni 1,4364 ha, roczny łączny czynsz wyniósł 369,39 zł.

Zbywanie oraz nabywanie nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą wszczęto 11 postępowań w sprawie zbycia nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrolą objęto wszystkie postępowania oraz te, które zostały wszczęte przed tym okresem, a zakończyły się w 2015 r. W trybie przetargu ustnego nieograniczonego prowadzono 4 sprawy, w 2 sprawach prowadzono przetargi ustne ograniczone do właścicieli nieruchomości przyległych. Ponadto wszczęto 6 postępowań na wnioski użytkowników wieczystych w sprawie sprzedaży na ich rzecz nieruchomości w formie bezprzetargowej. Cztery postępowania zostały zakończone, przetargi zakończyły się wynikiem pozytywnym, a osoby które je wygrały sfinalizowały zakup i przystąpiły do podpisania aktu notarialnego. W wyniku sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa uzyskano wpływy w wysokości 52 821 zł. Pozostałe postępowania przetargowe zakończyły się wynikiem negatywnym. W 5 sprawach postępowania są w toku – Starosta oczekuje na zgodę wojewody na sprzedaż bezprzetargową na rzecz użytkowników wieczystych. Wnioski skierowane zostały w sprawie GK.6840.14.2015 2 listopada 2015r., w sprawie GK.6840.13.2015 i GK.6840.15.2015 30 listopada 2015 r., w sprawie GK.6840.12.2015 8 grudnia 2015 r., w sprawie GK.6840.16.2015 30 grudnia 2015 r.

Ustalono, że w postępowaniach prowadzonych w sprawach: GK.6840.2.2015 i GK.6840.3.2015 w ogłoszeniach o przetargu ustnym ograniczonym do właścicieli nieruchomości przyległych nie wyznaczono terminu zgłoszenia uczestnictwa w przetargu, co narusza zapisy § 15 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów, z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (DZ.U.2014.1490). Natomiast w postępowaniach: GK.6840.4.2015 i GK.6840.10.2015 w informacjach o wyniku przetargu nie podano liczby osób dopuszczonych oraz osób niedopuszczonych do uczestniczenia w przetargu, co narusza § 12 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie.

Prowadzono dwa postępowania, w sprawie wygaszenia trwałego zarządu, a następnie oddano w trwały zarząd te nieruchomości. Z uwagi na ustawową zmianę jednostki, która będzie wykonywała prawa i obowiązki właściwe dla trwałego zarządu, na wniosek dyrektora Izby Skarbowej w Zielonej Górze z dnia 29 maja 2015r. (wpływ 3 czerwca 2015 r.) wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wygaszenia trwałego zarządu Urzędowi Skarbowemu we Wschowie ustanowionemu na nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 1359/2 o powierzchni 0,0710 ha obr. Wschowa, a następnie oddano w trwały zarząd ww. nieruchomość Izbie Skarbowej w Zielonej Górze. Decyzja w ww. sprawie wydana została 11 sierpnia 2015 r. - GK.6844.9.2015. Wysokość stawki procentowej opłaty rocznej została ustalona na poziomie 0,1% wartości nieruchomości.

Na wniosek z dnia 3 czerwca 2015 r. (wpływ 10 czerwca 2015 r.) wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie wygaszenia trwałego zarządu dla Sądu Rejonowego w Nowej Soli ustanowionemu na lokale nr 1 i nr 2 znajdujące się na nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 1269/15 o powierzchni 0,1397 ha obr. Wschowa, a następnie oddano w trwały zarząd ww. lokale Sądowi Okręgowemu w Zielonej Górze z uwagi na to, że w obszarze właściwości SO w Zielonej Górze utworzony zostaje Sąd Rejonowy we Wschowie. Decyzja wydana została 30 grudnia 2015 r. - GK.6844.10.2015. Wysokość stawki procentowej

opłaty rocznej została ustalona na poziomie 0,3% wartości nieruchomości.

W obu przypadkach decyzje wydane zostały z naruszeniem terminu określonego w art. 35 k.p.a., nie poinformowano stron o przyczynie zwłoki w jej załatwieniu i nie wyznaczano nowego terminu jej załatwienia, czym naruszano art. 36 k.p.a.

Decyzje zawierały wszystkie elementy określone w art. 107 k.p.a. oraz spełniały wymagania określone w art. 45 ust. 2 ugn. Objęcie nieruchomości w trwałe zarząd następowało stosownie do art. 45 ust. 3 ugn na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Udostępnianie nieruchomości w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie.

Prowadzono 4 postępowania w sprawie udostępnienia nieruchomości w drodze umów obligacyjnych. Jedno dotyczyło przedłużenia umowy dzierżawy, natomiast 3 wydzierżawienia nieruchomości na okres do 3 lat. Procedura przeprowadzona została prawidłowo, na przedłużenie umowy dzierżawy uzyskano zgodę wojewody.

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami: ilość dokonanych aktualizacji, ilość zleconych operatów szacunkowych i ich łączny koszt, procentowa zmiana wysokości zaktualizowanej opłaty do opłaty sprzed aktualizacji.

W okresie objętym kontrolą zlecono do wykonania 94 operaty szacunkowe, których koszty sporządzenia wyniosły łącznie 54 181,50 zł. Na podstawie 75 z nich (koszty wykonania operatów to 43 357,50 zł) dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 84 działek (wypowiedziano 133 opłaty), co stanowi 21,1% wszystkich działek zawartych w Ewidencji użytkowania wieczystego. Pozostałe operaty wykorzystano do postępowań odszkodowawczych i przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wysokości zaktualizowanej opłaty w stosunku do opłaty sprzed aktualizacji wzrosła o 90,7%. Wszystkie opłaty naliczono prawidłowo.

Użytkownicy wieczystości wnieśli od dokonanych wypowiedzeń 31 odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Zielonej Górze. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Zielonej Górze oddaliło 18 wniosków użytkowników wieczystych (dot. działek 3156/43, 3156/44, 3156/37, 3156/40, 3156/37, 3156/46, 3156/393156/42, 3156/47, 3156/36, 3156,383156/41, 3156/45, 3156/38 położonych w obrębie Kuźnica Głogowska oraz działek 3/131, 3/130 położonych w obrębie Tarnów Jeziorny), zawarto 3 ugody (odnośnie działek 3/136 i 3/128 położonych w obrębie Tarnów Jeziorny). W 5 sprawach dot. działek 3/123, 3/137 położonych w obrębie Tarnów Jeziorny, działek 203/4 i 667 położonych w obrębie Ciosaniec Kolegium Odwoławcze orzekło o bezskuteczności wypowiedzenia. W związku z uznaniem wypowiedzeń za bezskuteczne w przypadku działki 3/123 złożony został sprzeciw do Sądu Rejonowego we Wschowie (sprawy w toku), również Sąd Rejonowy we Wschowie prowadzi sprawy dot. działek 1797/5 i 1797/3 położonych

w obrębie miasta Wschowa i działki 389/3 położonej w obrębie Krzepielów.

W 2015 r. nie aktualizowano opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Z wyjaśnień Naczelnika wynika, że powodem był brak środków przeznaczonych na operaty.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Prowadzono 5 postępowań, wszystkie sprawy załatwione zostały w terminie. W trzech przypadkach przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w sprawie GK.6825.3.2015 wydano decyzję o odmowie przekształcenia, a w sprawie GK.6825.1.2015 postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2015 r. zwrócono wniosek z uwagi na brak opłaty za wydanie decyzji. Wszystkie wydane decyzje zawierały elementy określone w art. 107 k.p.a.

4. Ocena skontrolowanej działalności.

Realizację kontrolowanych zadań oceniono pozytywnie.

Realizację kontrolowanych zadań zleconych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oceniono pozytywnie, niemniej jednak w toku kontroli stwierdzono uchybienia, które w bezpośredni sposób nie rzutują na wydaną ocenę pozytywną kontroli. W związku z powyższym wnoszę o wzmożenie nadzoru nad:

1. sporządzaniem planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
2. przeprowadzaniem postępowań przetargowych w sprawie zbycia nieruchomości Skarbu Państwa,
3. terminowością wydawanych decyzji administracyjnych.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykorzystania wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych uchybień.

WOJEWODA LUBUSKI

Władysław Dajczak