



Gorzów Wlkp., 28 sierpnia 2024 r.

WOJEWODA LUBUSKI

Marek Cebula

Nasz znak: GN-I.431.1.2024.MLor
Sprawę prowadzi: Marlena Lorek
Telefon: 95 7851 710
e-mail: marlena.lorek@lubuskie.uw.gov.pl

Pan
Krzysztof Karwatowicz
Starosta Gorzowski

Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wielkopolskim

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp.
ul. Pankiewicza 5-7
66-400 Gorzów Wlkp.

Skład zespołu kontrolnego:

1. Małgorzata Szala – Z-ca Kierownika Oddziału Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – przewodniczący zespołu kontrolnego,
2. Sławomir Markow – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
3. Konrad Maciążek – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
4. Marlena Lorek - Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:

16 maja – 28 czerwca 2024 r.

Zakres kontroli:

Realizacja przez Starostę Gorzowskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie 1 stycznia do 31 grudnia 2023 r.

Ocena skontrolowanej działalności, ze wskazaniem ustaleń, na których została oparta

Skontrolowaną działalność Starosty Gorzowskiego oceniono **pozytywnie** z uchybieniami w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa i braku informowania o zawartych umowach cywilnoprawnych, z wyłączeniem zagadnienia dot. wynajmu nieruchomości w Buszowie, które oceniono **negatywnie**.

Ustalenia kontroli:

Funkcję Starosty Gorzowskiego pełni Pan Krzysztof Karwatowicz wybrany uchwałą Nr I/4/2024 Rady Powiatu Gorzowskiego z dnia 6 maja 2024 r. W okresie objętym kontrolą funkcję starosty pełniła Pani Magdalena Pędziwiatr (poprzednio Słomińska) wybrana uchwałą Nr 118/XXI/2020 Rady Powiatu Gorzowskiego z dnia 17 lipca 2020 r. Poprzednio jednostka była kontrolowana w powyższym zakresie w roku 2022, a działalność Starosty Gorzowskiego oceniono negatywnie.

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ZGODNIE Z KATASTREM NIERUCHOMOŚCI

Ewidencjonowanie prowadzone jest przy wykorzystaniu programu Excel oraz programu Użytkowanie wieczyste.

Sporządzone tabele podzielone zostały na:

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (1841 działek),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (430 działek).

Tymczasem z przekazanych informacji w bazie ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) ujawniono:

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (1246 działek),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (434 działki).

Skoro ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno się odbywać zgodnie z katastrzem nieruchomości wyjaśnień wymagała różnica w liczbie działek ewidencjonowanych.

Z przesłanych 28 maja 2024 r. wyjaśnień wynika, iż nadal występują różnice w ilości działek pomiędzy ujętymi w ewidencji starostwa a katastrzem nieruchomości. Wynikają jednak one z nieuregulowanych stanów prawnych części działek. Do dnia dzisiejszego nie została wydana stosowna decyzja o nabyciu przez Wody Polski części działek stanowiących źródłowe wody płynące. Do czasu uregulowania powyższych zapisów Wydział Budownictwa, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska, który zajmuje się ewidencjonowaniem nieruchomości Skarbu Państwa w swoim rejestrze ma zawarte nieruchomości, które powinny zostać przejęte z mocy prawa przez inne organy, podczas gdy w katastrze nieruchomości brak zapisu, iż są one w gospodarowaniu Starosty Gorzowskiego. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest etapowo aktualizowana oraz uzupełniana zgodnie z wymaganymi przepisami, aby mogła stanowić skuteczne narzędzie wspomagające proces gospodarowania nieruchomościami zgodnie z przepisami u.g.n.

Podczas czynności kontrolnych wykazano braki w kolumnie „Wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej.”

Z przesłanych wyjaśnień wynika, iż powyższe jest w bieżącej realizacji. Uwarunkowane jest to ilością spraw merytorycznych oraz zadań zleconych, realizowanych w aktualnym czasie w tym samym urzędzie.

Wykazano również, że w kolumnach dot. umów obligacyjnych – tabela dot. trwałego zarządu, tj. w kolumnie „Data umowy/data ostatniego aneksu” wpisano „nd”, natomiast w kolumnie „stawka” wpisano wartości.

Wyjaśniono, iż dane dotyczące umów obligacyjnych, dot. trwałego zarządu, znajdujące się w kolumnie „Data umowy/data ostatniego aneksu” oraz widniejący w nich zapis „nd” wymagają uzupełnienia. Stawki określone w kolumnie „stawka” są obowiązującymi stawkami procentowymi z tytułu trwałego zarządu.

Następnie wykazano, iż istnieją zapisy „brak kw” w kolumnie „Wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej” – tabela dot. użytkowania wieczystego bez wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości.

Z informacji uzyskanej z jednostki kontrolowanej wynika, że powyższe jest etapowo realizowane. Uwarunkowane jest to ilością spraw merytorycznych oraz zadań zleconych, realizowanych w aktualnym czasie w tutejszym urzędzie.

Ponadto widnieją zapisy „brak danych” w kolumnie „Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” – tabela dot. użytkowania wieczystego.

Jak wyjaśniono powyższe jest etapowo realizowane. Uwarunkowane jest to ilością spraw merytorycznych oraz zadań zleconych, realizowanych w aktualnym czasie w tutejszym urzędzie. Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest uzupełnione w znacznej większości.

Podczas kontroli wykazano, że w tabeli dot. nieruchomości Skarbu Państwa nie jest uzupełniana „wartość nieruchomości”.

Zgodnie z wyjaśnieniami uwarunkowane to jest brakiem środków na bieżące sporządzanie opinii biegłych rzeczoznawców w zakresie wartości nieruchomości, jak również na aktualizację tych opinii.

Dodatkowo poproszono o wyjaśnienie przyczyn niezawarcia w tabeli dot. użytkowania wieczystego danych użytkowników wieczystych, pomimo wskazania takiej potrzeby w poprzednim wystąpieniu pokontrolnym.

Wyjaśniono, że wskazana tabela, dot. użytkowania wieczystego, zawierająca dane nieruchomości oddanych w użytkownictwie wieczyste stanowi jedynie narzędzie wspomagające. Głównym programem, na którym bazuje tu. Starostwo Powiatowe w zakresie ewidencjonowania działek oddanych w użytkownictwie wieczyste jest „Użytkowanie Wieczyste”. Program ten umożliwia obsługę umów użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, jak również uproszczoną obsługę przekształceń gruntów w prawo własności. Tutejszy organ wprowadza bieżące zmiany dotyczące właścicieli nieruchomości (dane użytkowników wieczystych), formę władania nieruchomością (użytkowanie wieczyste, przekształcenia nieruchomości) jak również zmiany dot. wartości nieruchomości. Program ten umożliwia obsługę umów użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, jak również przekształceń gruntów w prawo własności.

Podsumowując powyższe tabele zawierają wszelkie wymagane przepisami art. 23 ust. 1c u.g.n. dane. Jednakże nie są one systematycznie uzupełniane przez pracowników starostwa i zawierają braki, co omówiono powyżej.

PROWADZENIE WINDYKACJI NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU SKARBU PAŃSTWA

Starosta Gorzowski zweryfikował i zaktualizował opracowaną procedurę prowadzenia windykacji należności Skarbu Państwa. W Starostwie Powiatowym procedura prowadzenia windykacji Skarbu Państwa opracowana jest w Zarządzeniu Starosty Powiatu Gorzowskiego nr 14/2023 z dnia 8 lutego 2023 r. w sprawie określenia procedury postępowania przy realizacji zadań związanych z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostwo Powiatowe w Gorzowie Wlkp. Zgodnie z załącznikiem do tego zarządzenia gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa powierzono następującym komórkom organizacyjnym Starostwa Powiatowego:

- Wydziałowi Budownictwa, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska (BNŚ) w zakresie m.in. wykonywania czynności związanych z naliczeniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- Wydziałowi Finansowo-Księgowemu (FK) w zakresie m.in. windykacji należności w zakresie wysyłania wezwań o zapłatę i przygotowywania dokumentacji w zakresie windykacji należności niepłaconych w terminie (pierwsze wezwanie po 30 dniach od dnia płatności dla osób i podmiotów zalegających z płatnościami) i kompletowanie dokumentacji w sprawach kierowanych do Obsługi Prawnej Starostwa w celu podjęcia egzekucji,
- Obsługa Prawna Starostwa w zakresie prowadzenia postępowania sądowego i windykacyjnego spraw przekazanych przez Wydział Finansowo-Księgowy. Wszczęcie postępowania sądowego i windykacyjnego następuje w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania pełnej dokumentacji od Wydziału FK,
- Naczelnik Wydziału FK jest zobowiązany do przedkładania staroście informacji półrocznych w terminie do 15 lipca i 31 stycznia każdego roku zawierających dane, oraz informację o:
 - a) ilości wysłanych wezwań,
 - b) wielkości należności, które uległy przedawnieniu,
 - c) ilości spraw przekazanych Obsłudze Prawnej Starostwa celem skierowania na drogę postępowania egzekucyjnego.

Wprowadzono jako obowiązujące zasady (politykę) rachunkowości w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp., stanowiące załącznik nr 1 do Zarządzenia Starosty Gorzowskiego nr 50/2020 z 8 października 2020 r.

Z wyjaśnień uzyskanych od Starosty Gorzowskiego w piśmie z 29 maja 2024r. znak: FK.3163.73.2024 wynika, że w okresie kontrolowanym od 1 stycznia 2023r. do 31 grudnia 2023 r. nastąpił wzrost zaległości. Przyczyną był brak wnoszenia opłat przez podmioty zobowiązane z tytułu:

- wpływów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (§0760) o 5 110,23 zł,
- wpływów z różnych dochodów (§0970) - wzrost zaległości o 9 187,00zł.

Natomiast z roku 2022 na 2023 odnotowano spadek zaległości z tytułu:

- wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (§0550) o 41 938,99 zł,
- wpływów z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa (§0750) o 11,02 zł.

Stan należności do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2023 r. z podziałem na paragrafy przedstawia się następująco:

Tabela 1 Stan na dzień 31.12.2022 r.

§0470	0,00
§0550	299 516,10
§0750	19,09
§0760	102 085,27
§0770	0,00
§0920	194 562,54
§0970	51 593,56
Suma	647 776,56

Tabela 2 Stan na dzień 31.12.2023 r.

§0470	0,00
§0550	257 577,11
§0750	8,07
§0760	107 208,82
§0770	0,00
§0920	233 414,79
§0970	60 780,56
Suma	658 989,35

Roczny wzrost w 2023 r. wysokości zaległości wyniósł zatem 11 212,79 zł. Oznacza to, że zadłużenie zwiększyło się o 1 % w stosunku do roku 2022.

Starosta Gorzowski poinformował w piśmie z 29 maja 2024 r., że dokonuje analizy stanu zaległości w dziale 700 rozdziale 70005 na podstawie informacji przedstawionej przez Wydział Finansowo-Księgowy. Podejmowane są działania windykacyjne w celu niedopuszczenia do ich przedawnienia, a w przypadku braku reakcji dłużników na wezwania do zapłaty sprawa kierowana jest do radców prawnych, którzy prowadzą dalszą egzekucję i kierują sprawy na drogę sądową.

Starosta na 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku otrzymuje informacje od Wydziału Finansowo- Księgowego o stanie zaległości należności Skarbu Państwa. Po zapoznaniu się starosta wydaje stosowne polecenia w celu pozyskania zaległych należności.

Pracownicy starostwa prowadzą ewidencję należności oraz sporządzają informację dla Starosty Gorzowskiego zawierającą:

- ilość wystanych wezwań,
- wielkość należności, które uległy przedawnieniu,
- ilość spraw przekazanych Obstudze Prawnej Starostwa celem skierowania na drogę postępowania egzekucyjnego,
- kwotę zaległości na dzień 30.06 i 31.12 danego roku,
- kwotę odsetek na dzień 30.06 i 31.12 danego roku.

W roku 2023 Wydział Finansowo-Księgowy przekazał 85 spraw w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa do radcy prawnego.

W 2023 roku zostało wystosowanych 459 wezwań do zapłaty wg załącznika:

Tabela 3 Wezwania do zapłaty

<i>Data</i>	<i>Liczba</i>
10.01.2023 r.	13
16.01.2023 r.	84
02.05.2023 r.	125
24.05.2023 r.	106
31.05.2023 r.	126
12.06.2023 r.	1
16.10.2023 r.	1
27.10.2023 r.	2
09.11.2023 r.	1
SUMA	459

W wyniku wysłanych wezwań 352 kontrahentów dokonało wpłat. Starosta Gorzowski wskazał, że nie ma należności przedawnionych z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w 2023 r. W ewidencji księgowej brak jest należności uznanych za nieściągalne lub przedawnione albowiem takie należności nie wystąpiły.

Nie dokonano odpisów aktualizujących należności albowiem wobec należności są podejmowane działania windykacyjne.

Kwota zaległości na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 425 561,24 zł, natomiast odsetek 233 414,79 zł.

Po przeprowadzeniu czynności sprawdzających na podstawie art. 78 ust. 1 pkt 2 i 3, art. 97 ust. 1 oraz art. 100 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych, Rzecznik Dyscypliny Finansów postanowieniem z 30 czerwca 2023 r. Nr P-8/2023 (RIO.VI.400.18.2022) orzekł o odmowie wszczęcia postępowania wyjaśniającego w sprawie o naruszenie dyscypliny finansów publicznych:

- ze względu na przesłankę z art. 78 ust. 1 pkt 3 ustawy, tj. nastąpiło przedawnienie karalności naruszenia dyscypliny finansów publicznych,
- brak znamion naruszenia dyscypliny finansów publicznych w zarzucanym czynie.

Przedmiotem badania było naruszenie dyscypliny finansów publicznych, określone w art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy, polegające na: niedochodzeniu przez Starostę Gorzowskiego należności Skarbu Państwa z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, co doprowadziło do przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 5 u.g.n. starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa oraz prowadzą windykację tych należności.

Jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania (art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 1270) - dalej u.f.p.). Termin przedawnienia wynosi dla roszczeń o świadczenia okresowe trzy lata (art. 118 Kodeksu cywilnego - dalej k.c.). Natomiast bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia; oraz przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (art. 123 § 1 i 2 k.c.).

Starosta Gorzowski w piśmie z 29 maja 2024 r., znak FK.3163.2024 r. poinformował, że w kontrolowanym okresie nie uznano żadnych należności za nieściągalne lub przedawnione. Nie dokonano również odpisów aktualizujących stosownie do art. 35b ust.1 pkt 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości.

Kontrolą objęto prowadzenie działań windykacyjnych dla wyłonionych losowo 5 podmiotów posiadających zaległości w spłacie należności budżetu państwa z tytułu użytkowania wieczystego oraz z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa. Działania te przedstawia poniższa tabela nr 4.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Tabela 4 Egzekucja zadłużenia - próba kontroli dot. windykacji

lp.	Dłużnik paragraf (nr sprawy)	Wymagalne terminy płatności oraz kwota zaległości	Należności objęte odpisem aktualizującym	Data wystawienia wezwania do zapłaty	Data przygotowania pozwu sądowego o zapłatę (PS) / sądowego nakazu zapłaty (5NZ)	Data i kwoty zaległości uregulowanych przez dłużnika	Działania radcy prawnego	Uwagi
1	WN.3162.WE.439.2023 § 0550	31.03.2022 r.; 31.03.2023 r. 34 563,16 zł	-	06.06.2023 r.	-	28.09.2023 r., 37 321,64 zł (kwota z odsetkami)	- sprawa przekazana do radcy prawnego w dniu 12.07.2023 r., -pозew nie został złożony do sądu, z powodu uregulowania należności przez zobowiązanego	należność uregulowana
2	WN.3162.WE.179.2023 § 0550	31.03.2022 r.; 31.03.2023 r. 11 394,45 zł	-	02.05.2023 r.	-	19.06.2023 r. 20.06.2023 r., 11 728,84 zł (kwota z odsetkami)		należność uregulowana
3	WN.3162.WE.178.2023 § 0550 i § 0760	29.02.2020 r.; 31.03.2021 r.; 31.03.2022 r.; 31.03.2023 r. 1630,18 zł	-	02.05.2023 r.	18.09.2023 r.	07.12.2023 r. 21.12.2023 r., 2 080 zł (kwota z odsetkami)	- przygotowanie dokumentacji do pozwu, - wyczenie lub sprawdzenie należności, -przygotowanie pozwu i dalszych pism sądowych	należność uregulowana
4	WN.3162.WE.222.2023 § 0760	30.06.2020 r.; 31.03.2021 r.; 31.03.2022 r.; 31.03.2023 r. 218,72 zł	-	24.05.2023 r.	12.09.2023 r.	należność niezapłacona	- przygotowanie dokumentacji do pozwu, - wyczenie lub sprawdzenie należności, -przygotowanie pozwu i dalszych pism sądowych, - przygotowanie pism do komornika	należność nieuregulowana, została wydana klauzula wykonalności, obecnie sprawa u komornika

5	WN.3162.WE.159.2023 § 0550 i § 0760	31.03.2019 r.; 29.02.2020 r.; 30.06.2020 r.; 31.03.2021 r.; 31.03.2022 r.; 31.03.2023 r. 2 502,48 zł	-	02.05.2023 r.	-	11.05.2023 r., 23.05.2023 r. 3 901,30 zł (kwota z odsetkami)	należność uregulowana
---	--	---	---	---------------	---	---	--------------------------

ZBYWANIE ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

W okresie objętym kontrolą nie prowadzono postępowań w tym zakresie.

WYDZIERŻAWIANIE, WYNAJMOWANIE, UŻYCZANIE ORAZ ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

W okresie objętym kontrolą (rok 2023) zawarto 1 umowę najmu i 1 umowę dzierżawy działek położonych w Buszowie, gm. Lubiszyn na okres 3 lat, tj.:

1. umowę nr 1/2023 najmu nieruchomości zabudowanej o nr 98/47 z 27 grudnia 2023 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Gorzowskiego Panią Magdalenę Pędziwiatr, a osobą fizyczną (od 27 grudnia 2023 r. do 27 grudnia 2026 r.),
2. umowę nr 2/2023 dzierżawy nieruchomości niezabudowanej o nr 98/72 z 18 grudnia 2023 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Gorzowskiego Panią Magdalenę Pędziwiatr, a osobą fizyczną (od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2026 r.).

Opisana w pkt 1 umowa najmu w § 5 pkt 1 zobowiązywała najemcę płacić wynajmującemu miesięczny czynsz z góry, w kwocie 1 426,80 zł (w tym podatek VAT) w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na podane konto wynajmującego - Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. W pkt 6 tej umowy zapisano, że w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu, najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 50% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT. Najemca ma prawo ulepszać przedmiot najmu, w tym remontować znajdujący się tam budynek letniskowy (§ 6 pkt 4 umowy).

Opisana w pkt 2 umowa dzierżawy w § 5 pkt 1 zobowiązywała dzierżawcę płacić wydzierżawiającemu roczny czynsz z góry, w kwocie 1 230 zł (w tym podatek VAT) w terminie do 31 stycznia każdego roku, przelewem na podane konto wydzierżawiającego - Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. Dzierżawca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu dzierżawy, w tym zabudować działkę budynkiem letniskowym i ma prawo dysponowania przedmiotem dzierżawy na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (§6 pkt 3 i 5 umowy).

W okresie kontrolowanym obowiązywały umowy najmu i dzierżawy opisane w poniższej tabeli nr 5:

Tabela 5 Umowy dzierżawy, najmu, użyczenia dot. kompleksu letniskowego Buszów gm. Lubiszyn oraz pozostałe nieruchomości oddane w dzierżawę

Lp.	Rodzaj umowy (dzierżawa/najem/użyczenie)	Num. działki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	Data zawarcia pierwszej umowy	Data zawarcia kolejnej umowy	Okres obowiązywania (dokładne daty)	Czy zawarta umowa jest pierwszą czy kolejną	Stawka czynszu dzierżawy/najmu	Podstawa naliczenia czynszu	Z kim zawarto umowę	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ograniczony/ bezprzetargowo)	Cel	Czy była wymagana zgoda Wojewody	Wykazy (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o przetargu (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o wyniku przetargu (gdzie zamieszczono)	Data przekazania Wojewodzie Lubuskiemu informacji o zawartej umowie
1	Najem	98/47	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	27.12.2023 r.	brak	od 27.12.2023 r. do 27.12.2026 r.	Pierwsza	1 426,80 zł za miesiąc	Operat szacunkowy z dnia 8.11.2022 r., aktualizowany 8.11.2023 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	23.04.2024 r.
2	Dzierżawa	98/72	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	18.12.2023 r.	brak	od 01.01.2025 r. do 31.12.2026 r.	Pierwsza	1 230,00 zł za rok	Operat szacunkowy z dnia 8.11.2022 r., aktualizowany 8.11.2023 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	23.04.2024 r.
3	Dzierżawa	98/49	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	01.04.2022 r.	brak	od 01.04.2022 r. do 31.03.2025 r.	Pierwsza	880,68 zł za rok	Operat szacunkowy z dnia 08.09.2020 r., aktualizowany 08.09.2021 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	
4	Dzierżawa	98/67	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	16.08.2022 r.	brak	od 16.08.2022 r. do 15.08.2025 r.	Pierwsza	892,24 zł za rok	Operat szacunkowy z dnia 08.09.2020 r., aktualizowany 08.09.2021 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	
5	Dzierżawa	98/61	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	25.07.2022 r.	brak	od 25.07.2022 r. do 24.07.2025 r.	Pierwsza	1104,54 zł za rok	Operat szacunkowy z dnia 08.09.2020 r., aktualizowany 08.09.2021 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	
6	Najem	98/45	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	27.04.2021 r.	brak	od 01.05.2021 do 30.04.2024 r.	Pierwsza	947,00 zł za miesiąc	Operat szacunkowy z dnia 08.09.2020 r., aktualizowany	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	

									y 08.09.2021 r.								
7	Najem	98/51	obręb Buszów, gm. Lubiszyn	20.08.2021 r.	brak	od 20.08.2021 r. do 19.08.2024 r.	Pierwsza	1209,30 zł za miesiąc	Operat szacunkowy z dnia 08.09.2020 r., aktualizowany 08.09.2021 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	rekreacja	nie	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	
8	Dzierżawa	723	obręb Nowiny Wielkie, gm. Witnica	22.12.1994 r.	30.12.2020 r.	od 01.01.2021 r. do 31.12.2030 r.	Kolejna	6 088,50 za rok	Operat szacunkowy z dnia 14 września 2020 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	prowadzenie gospodarki rybackiej	tak	BIP Starostwo, BIP LUW, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	19.04.2021 r.
9	Dzierżawa	67/6, 67/2, 67/4, 67/8, 67/9,	obręb Jeniniec, gm. Bogdaniec	01.12.2003 r.	01.07.2013 r.	od 01.07.2013 r. na czas nieoznaczony	Kolejna	546,00 zł za rok	Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 21 maja 2009 r.	Os. fizyczna	bezprzetargowo	Hodowla bydła	tak	tablica ogłoszeń, gazeta	brak	brak	
10	Dzierżawa	622	obręb Santocko, gm. Kłodawa	04.05.2016 r.	brak	od 01.05.2016 r. do 30.04.2026 r.	Pierwsza	4 354,20 zł za rok	Operat szacunkowy z miesiąca sierpnia 2015 r.	Os. fizyczna	Przetarg ustny nieograniczony	prowadzenie gospodarki rybackiej	tak	BIP Starostwo, tablica ogłoszeń, prasa	BIP Starostwo, tablica ogłoszeń, prasa, Urząd Miasta Gorzowa Wlkp., wszystkie Urzędy Gmin wchodzące w granice Powiatu Gorzowskiego, LUW		
11	Dzierżawa	495	obręb Różanki, gm. Kłodawa	22.11.1994 r.	24.02.2017 r.	od 01.03.2017 r. do 28.02.2028 r.	Kolejna	7 257,00 zł za rok	Operat szacunkowy z 10.08.2016 r.	Os. prawna	bezprzetargowo	prowadzenie gospodarki rybackiej	tak	BIP Starostwo, tablica ogłoszeń, prasa, LUW	brak	brak	03.03.2017 r.
12	Dzierżawa	111/2	obręb Osiedle Warniki, Miasto Kostrzyn nad Odrą	01.03.2016 r.	brak	od 01.03.2016 r. na czas nieoznaczony	Pierwsza	516,60 zł za rok		Os. prawna	bezprzetargowo	wybudowanie slipu do wodowania sprzętu wędkarskiego	tak	BIP Starostwo, tablica ogłoszeń, prasa	brak	brak	

Do próby wybrano 5 umów obowiązujących w 2023 r. - 2 umowy najmu i 3 umowy dzierżawy działek położonych w Buszowie, gm. Lubiszyn na okres 3 lat, tj.:

1. umowa nr 1 najmu nieruchomości zabudowanej o nr 98/45 z 27 kwietnia 2021 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez działającego z upoważnienia Starosty Gorzowskiego Pana Tomasza Kobusa, a osobą fizyczną (od 1 maja 2021 r. do 30 kwietnia 2024 r.),
2. umowa nr 5 najmu nieruchomości zabudowanej o nr 98/51 z 20 sierpnia 2021 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Gorzowskiego Panią Magdalenę Pędziwiatr, a osobą fizyczną (od 20 sierpnia 2021 r. do 19 sierpnia 2024 r.),
3. umowa nr 2/2022 dzierżawy nieruchomości niezabudowanej o nr 98/61 z 25 lipca 2022 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Gorzowskiego Panią Magdalenę Pędziwiatr, a osobą fizyczną (od 1 kwietnia 2022 r. do 31 marca 2025 r.),
4. umowa nr 1/2022 dzierżawy nieruchomości niezabudowanej o nr 98/49 z 1 kwietnia 2022 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Gorzowskiego Panią Magdalenę Pędziwiatr, a osobą fizyczną (od 25 lipca 2022 r. do 24 lipca 2025 r.),
5. umowa nr 2/2022 dzierżawy nieruchomości niezabudowanej o nr 98/67 z 16 sierpnia 2022 r. pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę Gorzowskiego Panią Magdalenę Pędziwiatr, a osobą fizyczną (od 16 sierpnia 2022 r. do 15 sierpnia 2025 r.).

Ad. 3, 4 i 5 – umowy dzierżawy

Podjęte działania kontrolne nie wykazały nieprawidłowości w ww. umowach dzierżawy.

Ad. 1 – umowa najmu nr 1

Wyżej opisana umowa nr 1 najmu w § 5 pkt 1 zobowiązywała najemcę płacić wynajmującemu miesięczny czynsz z góry, w kwocie **947,00 zł** (w tym podatek VAT) w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na podane konto wynajmującego - Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. W pkt 6 tej umowy zapisano, że w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu, najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu **do 50%** na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT. Najemca ma prawo ulepszać przedmiot najmu, w tym remontować znajdujący się tam budynek letniskowy i ma prawo dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (§6 pkt 3 i 6 umowy).

Protokołem zdawczo-odbiorczym nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem letniskowym sporządzonym 30 kwietnia 2021 r. przez Skarb Państwa reprezentowany przez Panią Magdalenę Pędziwiatr wydano nieruchomość nr 98/45 położoną w Buszowie najemcy. Najemca nie wniósł uwag dotyczących stanu technicznego nieruchomości.

W tabelach nr 6 i 7 przedstawiono jakie powinny być odprowadzane dochody budżetu państwa zgodnie z umową najmu nr 1, a jakie zostały odprowadzone po zastosowaniu 50 % pomniejszeń.

Tabela 6 Umowa najmu dot. działki nr 98/45, kwota wynikająca z umowy (§ 5 pkt 1) – NETTO

Okres rozliczeniowy 1.01.2023r- 31.12.2023r.	§ 0750 (100%) w zł	Dochody należne budżetowi państwa 75% w zł	Dochody należne budżetowi powiatu 25% w zł
01.01-10.01	769,92	577,44	192,48
11.01-20.01			
21.01-10.02	769,92	577,44	192,48
11.02-20.02			
21.02-10.03	769,92	577,44	192,48
11.03-20.03			
21.03-10.04	769,92	577,44	192,48
11.04-20.04			
21.04-10.05	769,92	577,44	192,48
11.05-20.05			
21.05--10.06	769,92	577,44	192,48
11.06-20.06			
21.06-10.07	769,92	577,44	192,48
11.07-20.07			
21.07-10.08	769,92	577,44	192,48
11.08-20.08			
21.08-10.09	769,92	577,44	192,48
11.09-20.09			
21.09-10.10	769,92	577,44	192,48
11.10-20.10			
21.10-10.11	769,92	577,44	192,48
11.11-20.11			
21.11-10.12	769,92	577,44	192,48
11.12-20.12			
21.12-31.12.			
Suma	9 239,04	6 929,28	2 309,76

Tabela 7 Umowa najmu dot. działki nr 98/45 po pomniejszeniu faktur VAT (§ 5 pkt 5)- NETTO

Okres rozliczeniowy 1.01.2023r- 31.12.2023r. kol. 1	§ 0750 kol. 2 (50%) w zł	§ 0920 kol. 3 w zł	Suma (kol.2+kol.3) kol. 4 w zł	Dochody należne budżetowi państwa 75% (kol.4x75%) w zł	Dochody należne budżetowi powiatu 25 % (kol. 4x25%) w zł
01.01-10.01					
11.01-20.01	387,01	0,95	387,96	290,97	96,99
21.01-10.02					
11.02-20.02	387,48	0,48	387,96	290,97	96,99
21.02-10.03					
11.03-20.03	387,01	0,95	387,96	290,97	96,99
21.03-10.04					
11.04-20.04	387,01	0,95	387,96	290,97	96,99
21.04-10.05					
11.05-20.05	387,01	0,95	387,96	290,97	96,99

21.05-10.06					
11.06-20.06	387,32	0,64	387,96	290,97	96,99
21.06-10.07					
11.07-20.07	386,85	1,11	387,96	290,97	96,99
21.07-10.08					
11.08-20.08	387,32	0,64	387,96	290,97	96,99
21.08-10.09					
11.09-20.09	386,92	1,04	387,96	290,97	96,99
21.09-10.10					
11.10-20.10	386,94	1,02	387,96	290,97	96,99
21.10-10.11					
11.11-20.11	387,08	0,88	387,96	290,97	96,99
21.11-10.12					
11.12-20.12	386,94	1,02	387,96	290,97	96,99
21.12.31.12					
Suma	4 644,89	10,63	4 655,52	3 491,64	1 163,88

Podsumowując powyższe w kontrolowanym okresie dochód budżetu państwa, który stanowi 75 % całego dochodu wynikający z umowy nr 1 najmu wyniósł **6 929,28 zł**, jednakże w związku z uwzględnieniem przez starostę pomniejszeń (nieprzewidzianych w przepisach prawa) odprowadzono do budżetu państwa jedynie **3 491,64 zł, czyli o 3 437,64 zł mniej w 2023 r.**

Ad. 2 – umowa najmu nr 5

Opisana powyżej umowa nr 5 najmu w § 5 pkt 1 zobowiązywała najemcę płacić wynajmującemu miesięczny czynsz z góry, w kwocie 1 209,00 zł (w tym podatek VAT) w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na podane konto wynajmującego - Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. W pkt 6 tej umowy zapisano, że w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu, najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 70% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT. Najemca ma prawo ulepszać przedmiot najmu, w tym remontować znajdujący się tam budynek letniskowy i ma prawo dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo budowlane (§6 pkt 4 i 6 umowy).

Protokołem zdawczo-odbiorczym nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem letniskowym sporządzonym 20 sierpnia 2021 r. przez Skarb Państwa reprezentowany przez Panią Magdalenę Pędziwiatr wydano nieruchomość nr 98/51 położoną w Buszowie najemcy. Najemca nie wniósł uwag dotyczących stanu technicznego nieruchomości.

W tabelach nr 8 i 9 przedstawiono jakie powinny być odprowadzane dochody budżetu państwa zgodnie z umową najmu nr 5, a jakie zostały odprowadzone po zastosowaniu 70 % pomniejszeń.

Tabela 8 Umowa najmu dot. działki nr 98/51, kwota wynikająca z umowy (§ 5 pkt 1)- NETTO

Okres rozliczeniowy 1.01.2023r- 31.12.2023r.	§ 0750 (100%) w zł	Dochody należne budżetowi państwa 75% w zł	Dochody należne budżetowi powiatu 25% w zł
01.01-10.01	983,17	737,38	245,79
11.01-20.01			
21.01-10.02	983,17	737,38	245,79
11.02-20.02			
21.02-10.03	983,17	737,38	245,79
11.03-20.03			
21.03-10.04	983,17	737,38	245,79
11.04-20.04			
21.04-10.05	983,17	737,38	245,79
11.05-20.05			
21.05-10.06	983,17	737,38	245,79
11.06-20.06			
21.06-10.07	983,17	737,38	245,79
11.07-20.07			
21.07-10.08	983,17	737,38	245,79
11.08-20.08			
21.08-10.09	983,17	737,38	245,79
11.09-20.09			
21.09-10.10	983,17	737,38	245,79
11.10-20.10			
21.10-10.11	983,17	737,38	245,79
11.11-20.11			
21.11-10.12	983,17	737,38	245,79
11.12-20.12			
21.12.31.12			
Suma	11 798,04	8 848,56	2 949,48

Tabela 9 Umowa najmu dot. działki nr 98/51 po pomniejszeniu faktur VAT (§ 5 pkt 5) – NETTO

Okres rozliczeniowy 1.01.2023r- 31.12.2023r. kol. 1	§ 0750 kol. 2 (30%) w zł	§ 0920 kol. 3 w zł	Suma (kol.2+kol.3) kol. 4 w zł	Dochody należne budżetowi państwa 75% (kol.4x75%) w zł	Dochody należne budżetowi powiatu 25% (kol. 4x25%)
01.01-10.01					
11.01-20.01	294,71	0,24	294,95	221,21	73,74
21.01-10.02	294,95	0	294,95	221,21	73,74
11.02-20.02					
21.02-10.03	294,95	0	294,95	221,21	73,74
11.03-20.03					

21.03-10.04					
11.04-20.04	294,58	0,37	294,95	221,21	73,74
21.04-10.05					
11.05-20.05	294,71	0,24	294,95	221,21	73,74
21.05-10.06	294,95	0	294,95	221,21	73,74
11.06-20.06					
21.06-10.07	294,95	0	294,95	221,21	73,74
11.07-20.07					
21.07-10.08					
11.08-20.08	294,83	0,12	294,95	221,21	73,74
11.09-20.09					
21.09-10.10	595,85	1,26	597,11	447,83	149,28
11.10-20.10					
21.10-10.11	294,95	0	294,95	221,21	73,74
11.11-20.11					
21.11-10.12	294,95	0	294,95	221,21	73,74
11.12-20.12					
21.12-31.12					
Suma	3 544,38	2,23	3 546,61	2 659,93	886,68

Podsumowując powyższe w kontrolowanym okresie dochód budżetu państwa, który stanowi 75 % całego dochodu wynikający z umowy nr 5 najmu wyniósł **8 848,56 zł**, jednakże w związku z uwzględnieniem przez starostę pomniejszeń (nieprzewidzianych w przepisach prawa) odprowadzono do budżetu państwa jedynie **2 659,93 zł, czyli o 6 188,63 zł mniej w 2023 r.**

Zadania starostów związane z zasobem nieruchomości Skarbu Państwa zostały opisane w przepisie art. 23 u.g.n. Zgodnie z treścią jego ust. 1 pkt 4 i ust. 7a) zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, (...), starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem i wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Od wpływów osiągniętych ze sprzedaży, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu - nieruchomości Skarbu Państwa, a także od wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności potrąca się 25% środków, które stanowią dochód powiatu, na obszarze którego położone są te nieruchomości (art. 23 ust. 3 u.g.n.).

Kwoty dotacji celowych na zadania z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone odrębnymi ustawami jednostkom samorządu terytorialnego określone są przez dysponentów części budżetowych według zasad przyjętych w budżecie państwa do

określenia wydatków podobnego rodzaju, o ile odrębne przepisy nie stanowią inaczej (art. 129 u.f.p.).

Natomiast stosownie do art. 255 ust. 1 u.f.p. zarząd jednostki samorządu terytorialnego przekazuje pobrane dochody budżetowe związane z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostce samorządu terytorialnego odrębnymi ustawami, pomniejszone o określone w odrębnych ustawach dochody budżetowe przysługujące jednostce samorządu terytorialnego z tytułu wykonywania tych zadań, na rachunek bieżący dochodów dysponenta części budżetowej przekazującego dotację celową (...).

Zgodnie z art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Powyższy przepis k.c. ma zastosowanie tylko do nakładów użytecznych, czyli takich które zwiększają wartość lokalu w chwili jego wydania. Zgodnie z orzeczeniem Sądu Najwyższego ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującego zwiększają jej wartość lub użyteczność (wyrok Sądu Najwyższego z 5 marca 2008 r., V CSK 418/07). Wynajmujący obowiązany jest zwrócić te nakłady, które zwiększają wartość lokalu w chwili wygaśnięcia umowy najmu (wyrok Sądu Najwyższego z 15 lipca 1988 r., I CR 159/88).

W tym miejscu należy zauważyć, że na podstawie powyższego, z przepisu art. 676 k.c. wyłączone są nakłady konieczne, które obciążają wynajmującego. Zalicza się do nich naprawy konieczne bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku. Przykładem może być obowiązek zapewnienia najemcy możliwości korzystania z wody, gdyż bez tej możliwości lokal mieszkalny nie można uznać za przydatny do użytku (wyrok Sąd Najwyższy z 7 marca 1998 r., II CKN/25/97). Należy podkreślić, iż zwrotu nakładów koniecznych najemca może żądać w czasie trwania najmu. Po jego zakończeniu, zgodnie z art. 676 k.c., tylko nakładów dokonanych w celu ulepszenia rzeczy najętej (wyrok Sądu Najwyższego z 30 grudnia 1971 r., III CRN 375/71). Poza tym, do nakładów które nie podlegają rozliczeniu przy ustaniu umowy najmu zalicza się drobne nakłady, które obciążają z kolei z mocy samego prawa najemcę. Kodeks cywilny kwalifikuje je w szczególności jako (art. 681 k.c.): drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Co prawda k.c. posługuje się wyliczeniem przykładowym, jednakże może to być wskazówką przy dokonywaniu oceny poszczególnych nakładów.

Najemca, który zawarł umowę nr 1 najmu, na poczet pomniejszenia o 50% czynszu najmu przedstawił faktury np. na zakup kotwy metalowej, płyt OSB, podstaw słupów, bobdynów, wkrętów, szpilki, śruby, silikonu, włącznika, preparatu do usuwania silikonu, farb i emulsji, wężyków, impregnatów, listwy, płyt PCV, impregnatów olejowych, półki, drzwiczki, zlewu, blatu, gniazd, puszek, kołków, pianki montażowej i innych drobnych materiałów do naprawy instalacji i urządzeń technicznych.

Natomiast najemca, który zawarł umowę nr 5 najmu, na poczet pomniejszenia o 70% czynszu najmu przedstawił faktury np. za szpachlowanie, szlifowanie i odgrzybianie ścian,

montaż stolarki z PCV, zakup luxensu na rdzę, farb do ścian, kotwy z prętem, oleju SadoSup, papy, piany montażowej, lakierów, zestawu do montażu drzwi, wełny, taśm, rury, kranów, zaworów do splotki i pod baterię, cementu i innych drobnych materiałów do naprawy instalacji i urządzeń technicznych.

Zaliczenie poniesionych nakładów przez ww. najemców do nakładów użytecznych/koniecznych, czyli takich które zwiększają wartość lokalu w chwili jego wydania jest wg kontrolerów nieprawidłowe. Zgodnie z wyżej przedstawionymi stanowiskami Sądu Najwyższego raczej powinny zostać zaliczone jako drobne nakłady, które obciążają z kolei z mocy samego prawa najemcę.

W ocenie kontrolujących naruszono bezspornie jak wyżej wykazano, przepis art. 255 u.f.p. nieodprowadzając związanych z realizacją ww. zadań z zakresu administracji rządowej dochodów budżetu państwa, uregulowanych tą ustawą (art. 5 ust. 2 pkt 4 lit. a u.f.p.) poprzez obchodzenie jego treści.

W 2023 r. w ramach dotacji celowej otrzymanej z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat z budżetu państwa w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdział 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami przyznano Staroście Gorzowskiemu kwotę 168 010,00 zł (plan po zmianach), 151 793,66 zł (wykonanie planu).

Rozliczenie dochodów z 2 umów najmu obowiązujących w 2023 r. przedstawiają poniższe tabele nr 10 i 11:

Tabela 10 Rozliczenie dochodu z Umowy nr 1 najmu

Umowa nr 1 najmu	Czynsz za najem netto w zł bez pomniejszeń (75% SP)	Czynsz za najem netto w zł po pomniejszeniu o 50% (75% SP)	Różnica netto w zł (kol. 2-kol. 3)	Wartość brutto w zł. (kol. 4+ 23%VAT)
kol. 1	kol. 2	kol.3	kol.4	kol. 5
Najemca – osoba fizyczna	6 929,28	3 491,64	3 437,64	4228,29

Tabela 11 Rozliczenie dochodu z Umowy nr 5 najmu

Umowa nr 5 najmu	Czynsz za najem netto w zł bez pomniejszeń (75% SP)	Czynsz za najem netto w zł po pomniejszeniu o 70% (75% SP)	Różnica netto w zł (kol. 2-kol. 3)	Wartość brutto w zł. (kol. 4+ 23%VAT)
kol. 1	kol. 2	kol.3	kol.4	kol. 5
Najemca – osoba fizyczna	8 848,56	2 659,93	6 188,63	7 612,01

Łączna kwota nieprzekazanych (podlegających pobraniu) dochodów budżetowych związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostce samorządu terytorialnego odrębnymi ustawami wynikających z wadliwie sporządzonych zawartych umów najmu nr 1 i nr 5 wynosi **11 8340,30 zł brutto**

(suma kolumn nr 5 tabel Nr 10 i 11). Zawarcie takich umów najmu świadczy o zaniżaniu należnego dochodu budżetu państwa oraz finansowanie zadań zleconych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa z dochodów podlegających przepisowi art. 255 u.f.p.. Równocześnie Starosta Gorzowski otrzymywał przydzieloną na to zadanie dotację celową.

Niemniej pismem z 11 czerwca 2024 r. Starosta Gorzowski poinformował, iż podstawą prawną wpisu w umowach najmu - cyt.: " W przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu, najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 50% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT." - jest art. 676 w związku z art. 353⁽¹⁾ k.c. Wskazał, że strony zawarły umowę według swego uznania, najemca ulepszył rzecz najętą, przedkładając stosowne faktury VAT, co skutkowało obniżeniem czynszu do 50%. Jednocześnie zaznaczył, że projekt umowy najmu został zaakceptowany i pozytywnie zaopiniowany przez obsługę prawną starostwa.

W tej sytuacji należy podtrzymać wyrażone powyżej stanowisko kontrolujących, że takie działanie stoi w sprzeczności z art. 255 u.f.p.

Opisane wyżej nieprawidłowości dają podstawę do zarzutów o nierzetelność i niegospodarność działań podejmowanych przez starostę (w owym czasie Panią Magdalenę Pędziwiatr) w powyższym zakresie.

Dodatkowo podczas prowadzonej kontroli Starosta Gorzowski w piśmie z 25 czerwca br. wskazał cyt. „(...) – najemca działki o nr ewid. 98/47 pierwotnie złożył wniosek na najem wnioskowanej działki dnia 9 listopada 2022 r. Wówczas nie uzyskał zgody z uwagi na przeznaczenie działki do najmu w formie przetargu ustnego nieograniczonego – zgodnie z zaleceniami Wojewody Lubuskiego. W stosunku do nieruchomości położonej w obrębie Buszów, gm. Lubiszyn zabudowanej kompleksem wypoczynkowym Starosta Gorzowski jednak odstąpił od planowanej formy przetargu nieograniczonego z uwagi na bezprawne zajęcie działki o nr ewid. 98/46 niepowołanych osób oraz z uwagi na pozyskane informacje o zamiarze przystąpienia do przetargu ustnego nieograniczonego na dzierżawienie działek zabudowanych, jak i niezabudowanych, położonych w tym kompleksie przez wskazane osoby. Informacja ta została również przekazana Wojewodzie Lubuskiemu w pismach z dnia 24 sierpnia 2023 r. oraz 25 września 2023 r., znak: BNŚ-GN.680.90.2023.AW. Z uwagi na to iż, (...) złożył już swój pierwszy wniosek o najem działki w listopadzie 2022 r., został on wykluczony z kręgu osób utożsamianych z osobą odpowiedzialną za włamanie do domku letniskowego na działce o nr ewid. 98/46. W czasie wywieszonego wykazu nie wpłynął żaden dodatkowy wniosek na najem działki o nr ewid. 98/47, co skutkowało podpisaniem umowy najmu z (...) przez Starostę Gorzowskiego. W stosunku do działki o nr ewid. 98/72 Starosta Gorzowski wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy, gdyż działka ta jest działką niezabudowaną, nie było zagrożenia dewastacji budynku letniskowego przez niepowołane osoby. Również w tym przypadku w czasie wywieszonego wykazu nie wpłynął żaden dodatkowy wniosek na dzierżawę działki o nr ewid. 98/72."

Należy przypomnieć, iż pismem z 10 czerwca 2020 r., znak: GN.I.3121.31.2020.ABro poinformowano Starostę Gorzowskiego, że zapisy u.g.n. przewidują zaproponowany we wniosku bezprzetargowy tryb wydzierżawienia nieruchomości położonych w Buszowie, aczkolwiek w obecnej sytuacji nie jest on rekomendowany. Ze względu na rosnące

zainteresowanie działkami, kierując się zasadami prawidłowej gospodarki oraz dbając o interes Skarbu Państwa, winien zadbać o rozpowszechnienie informacji wydzierżawienia tych nieruchomości celem uzyskania najkorzystniejszych ofert.

SPORZĄDZANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU

Starosta Gorzowski zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 23 ust. 1a u.g.n. sporządził roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazał je wojewodzie za pośrednictwem platformy e-puap 30 kwietnia 2024 r. Wojewoda Lubuski pismem z 30 czerwca 2024 r. znak GN.I.7582.85.2024.MLor wezwał starostę do uzupełnienia przesłanego sprawozdania o wskazane w piśmie wytyczne. Poprawnie uzupełnione sprawozdanie zostało przesłane 18 czerwca 2024 r.

USTANAWIANIE I WYGASZANIE TRWAŁEGO ZARZĄDU

W okresie objętym kontrolą nie wydano decyzji o ustanowieniu i wygaszeniu trwałego zarządu.

AKTUALIZACJA WYSOKOŚCI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I TRWAŁEGO ZARZĄDU

Pismem z 12 czerwca 2024 r. znak: AD.1710.5.2024 wyjaśniono, iż nieruchomości podlegające aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego po wnikliwej analizie są dobierane odpowiednio do stawki procentowej oraz przypuszczalnego wzrostu wartości nieruchomości, aby uniknąć sytuacji, gdzie koszt operatu szacunkowego przewyższałby wzrost ww. opłaty. Ważnym czynnikiem, który wpływa na wytypowanie nieruchomości jest data ostatniej aktualizacji. Ponadto, ilość nieruchomości przeznaczonych w danym roku do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub z tytułu najmu i dzierżawy jest uzależniona od możliwości finansowych, które są oceniane w II półroczu danego roku.

W okresie objętym kontrolą dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 10 działek. Jednakże nieruchomości wytypowanych w stosunku do których można było dokonać aktualizacji oszacowano na liczbę około 200.

Tabela nr 12 przedstawia nieruchomości, dla których dokonano aktualizacji opłat w kontrolowanym okresie.

Tabela 12 Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Lp.	Oznaczenie nieruchomości (obręb, gmina, nr działki, pow.)	Data ostatniej aktualizacji	Stawka proc. opłaty rocznej	Wartość	Opłata przed aktualizacją (zł)	Opłata po aktualizacji (zł)	Koszt aktualizacji (zł)
1.	dz. o nr ewid. 10/21 oraz 10/22, obręb Śródmieście, Miasto Kostrzyn nad Odrą	15.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	3%	922 500,00 zł	10 740,00	27 675,00	1398
2.	dz. o nr. ewid. 284/5, obręb Śródmieście, Miasto Kostrzyn nad Odrą	12.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	1%	292 900,00 zł	1 620,00	2 929,00	699
3.	dz. o nr. ewid. 284/8, obręb Śródmieście, Miasto Kostrzyn nad Odrą	12.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	1%	323 500,00 zł	1 730,00	3 235,00	699
4.	dz. o nr. ewid. 162/14, Osiedle Drzewice, Miasto Kostrzyn nad Odrą	12.12.2023 r. (wcześniej 2013 r.)	1%	92 800,00 zł	449	928	699
5.	dz. o nr. ewid. 10/20, obręb Śródmieście, Kostrzyn nad Odrą	11.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	3%	298 600,00 zł	3 690,00	8 958,00	699

6.	dz. o nr. ewid. 10/3, obręb Śródmieście, Miasto Kostrzyn nad Odrą	11.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	3%	248 000,00 zł	3 754,50	7 440,00	699
7.	dz. o nr. ewid. 10/9, obręb Śródmieście, Miasto Kostrzyn nad Odrą	12.12.2023 r. (wcześniej 2013 r.)	3%	780 000,00 zł	8 610,00	23 400,00	699
8.	dz. o nr. ewid. 136/4, obręb Zatorze Fabryczne, Miasto Kostrzyn nad Odrą	12.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	3%	2 082 092,00 zł	21 090,00	62 462,76	699
9.	dz. o nr. ewid. 63/50, obręb Zatorze Fabryczne, Miasto Kostrzyn nad Odrą	13.12.2023 r. (wcześniej 2014 r.)	3%	1 914 400,00 zł	17 910,00	57 432,00 (postępowanie w SKO)	699

Ponadto ustalono, iż nie została opracowana procedura wyłaniania rzeczoznawców majątkowych. Proces wyboru rzeczoznawcy majątkowego w przypadku aktualizacji opłaty rocznej, polega na wysłaniu poprzez pocztę elektroniczną zapytań ofertowych do minimum 3 rzeczoznawców majątkowych, w których organ określa przedmiot oferty, termin na złożenie oferty i sporządzenia opinii biegłego oraz prośbę o wskazanie kosztu sporządzenia operatu szacunkowego netto oraz brutto. Po upływie wskazanego w zapytaniu terminu na złożenie oferty, organ kierując się kryterium najkorzystniejszej oferty cenowej, dokonuje wyboru oferenta do sporządzenia operatu szacunkowego na określone zadanie zleczone.

Nie stwierdzono nieprawidłowości podczas dokonywania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że Starosta Gorzowski dokonując ww. aktualizacji kierował się zaleceniami Wojewody Lubuskiego wskazanymi w poprzedniej kontroli z 2022 r., czego skutkiem jest znaczny wzrost opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

INFORMACJE O UMOWACH ORAZ INNYCH CZYNNOŚCIACH PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

Podczas czynności kontrolnych wykazano, iż w 2023 r. starosta nie przekazał Wojewodzie Lubuskiemu informacji o zawartych umowach dot. służebności (dla 11 nieruchomości, które przedstawiono w poniższej tabeli nr 13).

Starosta Gorzowski wyjaśnił, iż przyczyną nieprzekazania w 2023 r. wojewodzie informacji o dokonanych czynnościach prawnych (służebnościach), było niedopatrzenie. Natłok spraw prowadzonych w 2023 r. spowodował, iż w wyniku przeoczenia niniejsza informacja nie została przekazana do Wojewody Lubuskiego. Ponadto poinformował, że zobowiązuje się do niezwłocznego przekazania tabeli o dokonanych czynnościach prawnych odnoszącej się do zawartych umów służebności w roku 2023. Informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 13 u.g.n. (art.23 ust. 4 u.g.n.) zostały przekazane 17 czerwca 2024 r. - w trakcie trwania kontroli.

Ponadto informacje o zawartych umowach najmu (dz. 98/47) i dzierżawy (dz. 98/72) zostały przesłane do wojewody dopiero po interwencji tut. organu, tj. 23 kwietnia 2024 r., czyli prawie 5 miesięcy po terminie.

Wojewoda Lubuski informował starostę, iż informacje o dokonanych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami należy przysyłać wg schematu:

- 1) dla czynności prawnych dokonywanych po uzyskaniu zgody wojewody - w terminie 14 dni od dokonania danej czynności (osobna tabela dla każdej czynności),
- 2) dla czynności prawnych niewymagających zgody wojewody - w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca (tabela zbiorcza).

Tabela 13 Służebności

Lp.	Nr działki	Położenie (jednostka ewidencyjna, obręb)	Określenie dokonanej czynności prawnej	Cena nieruchomości / koszt ustanowienia służebności	W przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel	Czy do dokonania czynności prawnej była wymagana zgoda wojewody (TAK/NIE)	Wszelkie dodatkowe informacje
1	3	gm. Bogdaniec, obr. Wieprzyce	ustanowienie służebności przesyłu	11 042,88 zł	nie dotyczy	nie	brak
	8	gm. Bogdaniec, obr. Wieprzyce				nie	brak
	5	gm. Bogdaniec, obr. Wieprzyce				nie	brak
	66/3	gm. Bogdaniec, obr. Jasiniec				nie	brak
	222	gm. Deszczno, obr. Bolemin				nie	brak
2	505	gm. Witnica, obr. Białczyk	ustanowienie służebności przesyłu	163,39 zł	nie dotyczy	nie	brak
3	141	gm. Deszczno, obr. Krasowiec	ustanowienie służebności przejazdu i przechodu	2 116,15 zł	nie dotyczy	nie	brak
4	130	gm. Witnica, obr. Mościczki	ustanowienie służebności przesyłu	400,84 zł	nie dotyczy	nie	brak
5	130	gm. Witnica, obr. Mościczki	ustanowienie służebności przesyłu	18,63 zł	nie dotyczy	nie	brak

6	108	gm. Bogdaniec, obr. Włostów	ustanowienie służebności przejazdu i przechodu	984,53 zł	nie dotyczy	nie	brak
7	153	gm. Deszczno, obr. Białobłocie	ustanowienie służebności przejazdu i przechodu	1 175,56 zł	nie dotyczy	nie	brak
8	108	gm. Bogdaniec, obr. Włostów	ustanowienie służebności przejazdu i przechodu	1 398,68 zł	nie dotyczy	nie	brak
9	497	gm. Deszczno, obr. Osiedle Poznańskie	ustanowienie służebności przejazdu i przechodu	1 331,18 zł	nie dotyczy	nie	brak
10	450	gm. Bogdaniec, obr. Jenin	ustanowienie służebności przesyłu	61,99 zł	nie dotyczy	nie	brak
11	97	gm. Bogdaniec, obr. Łupowo	ustanowienie służebności przesyłu	322,45 zł	nie dotyczy	nie	brak

REALIZACJA DOTACJI CELOWEJ PRZEKAZANEJ Z BUDŻETU PAŃSTWA NA ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCIAMI – ROZDZIAŁ 70005

W 2023 roku w dziale 700, rozdziale 70005, § 2110 - Dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami Staroście Gorzowskiemu przyznano dotację celową w kwocie 168 010,00 zł. W kontrolowanym roku budżetowym plan dotacji uległ zmianie (pierwotnie plan zakładał 157 800 zł). Dotacja została wykorzystana w kwocie 151 793,66 zł. Wykorzystanie dotacji przedstawia poniższa tabela nr 14.

Tabela 14 Dotacja na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonanie dotacji	Niewykorzystana dotacja	
						Kwota	Data zwrotu
700	70005	157 800	168 010	168 010	151 793,66	16 216,34	30.01.2024

Zgodnie z otrzymanym sprawozdaniem z wykonania zadań zleconych z zakresu gospodarki nieruchomościami przekazanych przez Starostę Gorzowskiego zwrot dotacji w wysokości 16 216,34 zł był wynikiem niewykorzystania dotacji w zakresie:

- podatku od nieruchomości (zwrot w kwocie 3 039,00 zł);
- kosztów postępowania sądowego i prokuratorskiego (zwrot w kwocie 3 564,74 zł);
- zakupu usług pozostałych (zwrot w kwocie 9 612,60 zł).

Podział przyznanej dotacji odbywa się na podstawie analizy wydatków planu budżetowego opracowywanego na podstawie założeń z poprzedniego roku budżetowego.

W 2023 roku przedstawiał się następująco:

- §4010, §4110 oraz §4120 – na podstawie ustaleń z osobą odpowiedzialną za naliczanie wynagrodzeń,
- §4300 – na planowaniu między innymi ilości operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dzierżawy, najmu lub nieruchomości przygotowywanych do sprzedaży,
- §4480 – na podstawie weryfikacji ilości nieruchomości podlegających w danym roku opodatkowaniu,
- §4610 – w zależności od ilości postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez radcę prawnego.

Ponadto w celu zapewnienia skutecznego zarządzania finansami na bieżąco weryfikowane były potrzeby wydatkowania środków w związku z wykonywaniem przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej.

Wydatki publiczne z dotacji celowej przyznanej w budżecie państwa w rozdziale 70005, § 2110 ponoszone były w szczególności na realizację zadań wynikających z u.g.n., w tym m.in. na sporządzenie operatów szacunkowych stanowiących podstawę do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 7, art. 32 i art. 37 u.g.n.), do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 u.g.n.).

Głównymi celami przeznaczenia dotacji były:

- zlecenia dla rzeczoznawcy majątkowego (operaty szacunkowe),
- zlecenia publikacji ogłoszeń w gazecie,
- podatki od nieruchomości,
- opłaty za doręczenie korespondencji,
- wynagrodzenie kuratora sądowego,
- koszty komornicze,
- opłaty za ogłoszenia w prasie.

Część dotacji wykorzystana została na wynagrodzenia osobowe pracowników wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne oraz Fundusz Pracy (50%).

Podczas tworzenia budżetu na 2023 r. oszacowano rzeczywiste zapotrzebowanie środków na podstawie budżetu z roku poprzedniego.

W ramach czynności kontrolnej kontrolujący dokonali oceny 5 losowo wybranych wydatków z działu 700, rozdziału 70005 wykonanych przez Starostę Gorzowskiego na gospodarkę nieruchomościami Skarbu Państwa.

Wydatki dotyczyły m.in.:

- podatku od nieruchomości,
- wycen nieruchomości,
- wykonania operatów szacunkowych nieruchomości,
- usług usunięcia oraz wykonania podcinki pielęgnacyjnej drzew,
- publikacji wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu.

W ocenie kontrolujących dokumenty zostały sporządzone w sposób poprawny, niebudzący zastrzeżeń. Nie stwierdzono wydatku niezgodnego z przeznaczeniem dotacji.

W toku prowadzonej kontroli kontrolujący zwrócili się do Starosty Gorzowskiego o przekazanie informacji na temat sposobu wykorzystania katalogu zadań zleconych z zakresu administracji rządowej realizowanych przez powiaty w obszarze gospodarki nieruchomościami przy rozliczaniu dotacji przekazanej w 2023 roku na realizację ww. zadań w części ujętej na wynagrodzenia.

W odpowiedzi na ww. zapytanie Starosta Gorzowski poinformował, że ustalenie wynagrodzenia pracowników realizujących zadania zlecone z zakresu gospodarki nieruchomościami w roku 2023 odbyło się na podstawie analizy roku poprzedniego. Z uwagi na to, iż liczba etatów w roku 2022 oraz w roku 2023 nie uległa zmianie, również kwota przyznanej dotacji na wynagrodzenia pracowników w roku 2023 była tożsama do roku 2022. Ponadto Starosta Gorzowski poinformował, iż analizował również ilość wykonywanych zadań ujętych w katalogu zadań zleconych z zakresu administracji rządowej realizowanych przez powiaty w obszarze gospodarki nieruchomościami przy rozliczeniu dotacji przekazanej w 2023 r. na realizację ww. zadań, ustalając część dotyczącą wynagrodzenia.

REALIZACJA DOCHODÓW Z TYTUŁU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

Wartość planowanych dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa do zrealizowania przez powiat w 2023 r. została ustalona na kwotę 1 000 000,00 zł.

Wysokość dochodów wykonanych w 2023 r. wyniosła 1 175 774,47 zł, z czego zaległości wynoszą 658 976,03 zł. Szczegółowe dane w tym dot. dochodów odprowadzonych do Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. przedstawiają tabele nr 15 i 16.

Tabela 15 Dochody odprowadzone do budżetu państwa w 2023 r. zgodnie z art. 23 ust. 3 u.g.n.

Wpływy osiągnięte:	Kwota dochodu (art. 23 ust. 3 u.g.n.)	
	Dochód Skarbu Państwa (75%)	Dochód powiatu (25%)
ze sprzedaży	-	-
z opłat z tytułu trwałego zarządu	2 768,36	922,79
z użytkowania	-	-
z czynszu dzierżawnego i najmu	19 715,68	6 571,89

z opłat z tytułu użytkowania wieczystego	1 067 295,12	355 765,04
z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	53 792,80	17 930,93
od odsetek za nieterminowe wnoszenie ww. należności	13 179,58	4 393,19
Razem	1 156 751,54	385 583,84

Tabela 16 Inne dochody odprowadzone do budżetu państwa zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t. (dochody uzyskiwane w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami)

Wpływy osiągnięte:	Kwota dochodu (art. 4 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t.)	
	Dochód Skarbu Państwa (95%)	Dochód miasta na prawach powiatu (5%)
	19 022,93	1 001,21
Razem	19 022,93	1 001,21

REALIZACJA ZALECEŃ POKONTROLNYCH WSKAZANYCH W WYSTĄPIENIU POKONTROLNYM Z 10 PAŹDZIERNIKA 2022 R. ZNAK: GN-I.431.1.2022.MASt

Wojewoda Lubuski w ww. wystąpieniu pokontrolnym zalecił usunięcie nieprawidłowości i usprawnienie funkcjonowania jednostki kontrolowanej w nw. zakresie:

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrzem nieruchomości, uzupełnienie wszystkich wymaganych przepisami u.g.n. danych.
2. Zintensyfikowanie i bieżące podejmowanie działań w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa w celu niedopuszczenia do ich przedawnień (przede wszystkim kierowanie spraw na drogę egzekucji sądowej).
3. Podjęcie czynności finansowo-prawnych celem eliminacji ewidencjonowanych w księgach rachunkowych kilkugroszowych lub kilkuzłotowych zaległości.
4. Zamieszczanie w księgach rachunkowych wiarygodnych danych o stanie należności i zaległości.
5. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
6. Bieżące aktualizowanie opłat z tytułu najmu i dzierżawy.
7. Odpowiedni dobór nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
8. Wzmocnienie nadzoru nad realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Starosta Gorzowski pismem z 6 maja 2024 r. znak AD.1710.5.2024 wyjaśnił, jakie działania zostały podjęte w celu realizacji ww. zaleceń, jednocześnie wskazując jakie występują przeszkody w ich realizacji wskazując, że cyt.:

„Ad1. Nadal występują różnice w ilości działek pomiędzy ujętymi w ewidencji Starostwa

a katastrem nieruchomości. Wynikają jednak one z nieuregulowanych stanów prawnych części działek, gdyż zgodnie z art. 212 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r., poz. 1478 ze zm.), który mówi, że prawa właścicielskie w stosunku do wód publicznych stanowiących własność Skarbu Państwa wykonują Wody Polskie – w stosunku do śródlądowych wód płynących oraz wód podziemnych, jednakże do dnia dzisiejszego nie została wydana stosowna decyzja o nabyciu przez Wody Polskie części działek stanowiących śródlądowe wody płynące. Ponadto zgodnie z art. 526 cytowanej ustawy z dniem wejścia w życie ustawy Wody Polskie wykonują zadania dotychczasowego Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, dotychczasowych dyrektorów regionalnych zarządów gospodarki wodnej oraz marszałków województw związane z utrzymaniem wód oraz pozostałego mienia Skarbu Państwa związanego z gospodarką wodną, a także inwestycjami w gospodarce wodnej. Dodatkowo art. 528 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy stanowi, iż z dniem wejścia w życie ustawy Wody Polskie reprezentują Skarb Państwa oraz wykonują uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa w stosunku do stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości gruntowych położonych w międzywale, nieruchomości pod wałami przeciwpowodziowymi oraz wałów przeciwpowodziowych wraz z urządzeniami wodnymi związanymi z nimi funkcjonalnie, przyległych do wód, o których mowa w art. 11 ust. 1 pkt 2 i 4 ustawy uchylanej w art. 573, a także położonych na tych nieruchomościach budynków oraz innych urządzeń. Do czasu uregulowania powyższych zapisów Wydział Budownictwa, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska, który zajmuje się ewidencjonowaniem nieruchomości Skarbu Państwa w swoim rejestrze ma zawarte nieruchomości, które powinny zostać przejęte z mocy prawa przez inne Organy, podczas gdy w katastrze nieruchomości brak zapisu, iż są one w gospodarowaniu Starosty Gorzowskiego.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest bieżąco aktualizowana oraz uzupełniana zgodnie z wymaganymi przepisami, aby mogła stanowić skuteczne narzędzie wspomagające proces gospodarowania nieruchomościami zgodnie z przepisami u.g.n.

Ad2. Zobowiązano pracowników odpowiedzialnych za monitorowanie stanu należności Skarbu Państwa do podejmowania permanentnych działań windykacyjnych w celu nie dopuszczenia do ich przedawnienia a w przypadku braku reakcji dłużników na wezwania kierowania spraw do radców prawnych, którzy zostali zobowiązani do ich kierowania na drogę egzekucji sądowej. Działania te zostały podjęte jeszcze przed otrzymaniem wystąpienia pokontrolnego wraz z zaleceniami z dnia 10.10.2022 r.

Ad3. W związku z przepisami art. 12a ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – w trybie niezwłocznym – zobowiązano Skarbnika Powiatu do sporządzenia wykazu przedmiotowych zaległości do których mogą mieć zastosowanie przepisy art. 56 ust. 1 ustawy o finansach publicznych. Przedmiotowy wykaz zaległości do kwoty 10 zł – za pismem przewodnim - został skierowany do Wojewody Lubuskiego w celu pozyskania zgody na ich umorzenie. Niestety Wojewoda nie wyraził zgody na umorzenie i likwidację tych zaległości w związku z czym nadal widnieją w ewidencji księgowej.

Ad4. W księgach rachunkowych były i są ujmowane wiarygodne dane o stanie należności i zaległości. Zapisy w księgach rachunkowych dokonywane są na podstawie dowodów księgowych. Wszystkie zakwalifikowane do zaksięgowania dowody księgowe mają swoje odbicie w księgach rachunkowych.

Ad5. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa było i będzie realizowane

zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki a w szczególności poprzez zobowiązanie pracowników prowadzących sprawy gospodarki nieruchomościami do rozpowszechnienia informacji o zamiarze wynajmu zgodnie pisemną rekomendacją wojewody oraz przepisami art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Odnosząc się natomiast do wykazanej nieprawidłowości polegającej zdaniem Kontrolujących na nieuzasadnionym zawieranie umów najmu w trybie bezprzetargowym z konkretnymi osobami należy podnieść, że zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Oznacza to, że zawarcie umów najmu lub dzierżawy na czas oznaczony do 3 lat może nastąpić w trybie bezprzetargowym i w takiej sytuacji jest to zgodne z prawem. Z uwagi na brak regulacji ustawowej sposób ustalenia potencjalnych najemców lub dzierżawców należy do uznania Starosty, jako organu gospodarującego nieruchomościami należącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W przedmiotowej sprawie Starosta przyjął zasadę kolejności złożenia wniosków co do nieruchomości, które w chwili złożenia wniosku zostały przeznaczone lub planowano przeznaczyć do dzierżawy lub najmu. Składane wnioski przez potencjalnych najemców zawierały w sobie oznaczenie nieruchomości i okres, na który jest planowane zawarcie umowy, więc nie sposób przyjąć, iż budziły wątpliwość ze względu na swoją identyczność. W przedmiotowej sprawie dane w wnioskach były wystarczające do ustalenia zakresu żądania, dlatego też zespół kontrolny mógł uznać, iż są one identyczne, co nie oznacza że są wadliwe. Jednakże, mając na uwadze stanowisko wyrażone w wystąpieniu pokontrolnym, rozważana jest możliwość wprowadzenia do stosowania w Starostwie regulaminu, który określałby sposób i tryb postępowania w przypadku wynajmowania lub dzierżawienia nieruchomości Skarbu Państwa na okres krótszy niż 3 lata.

Ad6 i Ad7. Nieruchomości podlegające aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego po wnikliwej analizie są dobierane odpowiednio do stawki procentowej oraz przypuszczalnym wzroście wartości nieruchomości, aby uniknąć sytuacji, gdzie koszt operatu szacunkowego przewyższałby wzrost ww. opłaty. Ponadto informuję, że ilość nieruchomości przeznaczonych w danym roku do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub z tytułu najmu i dzierżawy jest uzależniona od możliwości finansowych, które są oceniane w II półroczu danego roku.

Ad8. W celu wzmocnienie nadzoru nad realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Starosta otrzymuje od Wydziału Finansowo-Księgowego półroczną informacji dotyczącej windykacji należności Skarbu Państwa obejmującą: stan zaległości, działania windykacyjne, kierowanie spraw do egzekucji na drodze sądowej.

Powyżej przedstawione działania były podejmowane w sposób permanentny zarówno w 2022 roku jak i w roku 2023."

Podsumowując powyższe, należy wskazać, że Starosta Gorzowski częściowo podjął działania zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi, wdrożył odpowiednie mechanizmy dotyczące regulacji stanów prawnych nieruchomości oraz egzekwowania należności Skarbu Państwa, a także aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Należy zaznaczyć, że różnice pomiędzy nieruchomościami ujętymi w ewidencji Starostwa Gorzowskiego, a katastrzem nieruchomości wynikają z braku podejmowanych czynności prawnych przez Wody Polskie. Dodatkowo starosta regularnie występuje do Wód Polskich

wskazując działki podlegające regulacji na ich wniosek, o czym każdorazowo informuje Wojewodę Lubuskiego.

STWIERDZONE UCHYBIENIA:

1. Ewidencjonowanie nie obejmuje wszystkich wymaganych przepisami danych.
2. Nieterminowe przekazywanie Wojewodzie Lubuskiemu informacji o podjętych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

Naruszenie art. 255 ust. 1 u.f.p. poprzez zawarcie umów najmu nieruchomości położonych w Buszowie, gm. Lubiszyn z klauzulami skutkującymi pomniejszeniem dochodów budżetu państwa. Równocześnie Starosta Gorzowski otrzymywał przydzieloną m.in. na zadania opisane w art. 23 ust. 1 u.g.n. dotację celową.

ZALECENIA/WNIOSKI DOTYCZĄCE USPRAWNIENIA FUNKCJONOWANIA JEDNOSTKI KONTROLOWANEJ:

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrzem nieruchomości, uzupełnienie wszystkich wymaganych przepisami u.g.n. danych.
2. Bieżące utrzymywanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w stanie aktualności.
3. Terminowe przekazywanie Wojewodzie Lubuskiemu informacji o podjętych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.
4. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
5. Likwidacja ww. uchybień i nieprawidłowości.

Ponadto należy wypracować jednolitą procedurę ustalania i aktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, najmu i dzierżawy oraz podejmować wszelkie działania w celu zwiększenia skuteczności egzekucji dochodzonych zaległości, w tym przede wszystkim nie doprowadzać do przedawnienia należności.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Wojewoda Lubuski

Marek Cebula