



**WOJEWODA LUBUSKI**

**Władysław Dajczak**

Gorzów Wlkp., 20 lipca 2023 r.

Nasz znak: GN-I.431.2.2022.MStef

Sprawę prowadzi: Magdalena Stefanowicz

Telefon: 95 78 51 712

e-mail: magdalena.stefanowicz@lubuskie.uw.gov.pl

Pan

**Andrzej Bielawski**

Starosta Wschowski

**Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym we Wschowie**

**Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:**

Starostwo Powiatowe  
ul. Plac Kosynierów 1c  
67 - 400 Wschowa

**Skład zespołu kontrolnego:**

- Marcin Astramowicz – Z-ca Kierownika Oddziału Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – przewodniczący zespołu kontrolnego,
- Magdalena Stefanowicz – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Konrad Maciążek – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

**Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:**

20 września - 30 listopada 2022 r.

**Zakres kontroli:**

Realizacja przez Starostę Wschowskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2021 r.

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

Skontrolowaną działalność Starosty Wschowskiego pomimo drobnych braków w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oceniono **pozytywnie** na podstawie następujących ustaleń:

## **EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ZGODNIE Z KATASTREM NIERUCHOMOŚCI**

Ewidencjonowanie prowadzone jest w oparciu o programy komputerowe Mienie i Użytkowanie wieczyste. Dodatkowo ewidencjonowanie wspierane jest tabelami sporządzonymi przy wykorzystaniu programu Excel. Sposób ewidencjonowania uniemożliwia wygenerowanie stanu na konkretną datę, wobec czego podczas czynności kontrolnych przyjęto dane uzyskane na podstawie rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu:

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (241 działek),
- nieruchomości oddane w trwałe zarząd (14 działek),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (368 działek).

Tymczasem z informacji przekazanych z Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami na dzień 26 września 2022 r. w bazie ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) ujawniono:

- 249 działek Skarbu Państwa w gospodarowaniu Starosty,
- 337 działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (str. 40).

Skoro ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno się odbywać zgodnie z katastrem nieruchomości wyjaśnień wymagają różnice w liczbie działek ewidencjonowanych w programie Excel i ewidencji gruntów i budynków.

Pani Beata Szymańska wyjaśniła, że ww. programy umożliwiają pozyskiwanie niezbędnych informacji; współdziałają i pobierają aktualne informacje z programu Ewopis (ewidencja gruntów i budynków) oraz Ewmapa (program do prowadzenia zintegrowanej bazy graficznej). Ponadto program Mienie służy do ewidencjonowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344) – zwanej dalej: u.g.n. w szczególności do rejestrowania nieruchomości według ewidencji gruntów (katastru), powierzchni nieruchomości, wartości nieruchomości, oznaczenia według księgi wieczystej lub dokumentów potwierdzających posiadanie praw, informacji o zgłoszonych roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/studium. Natomiast program Użytkowanie wieczyste umożliwia prowadzenie kartotek i przypisów opłat za użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd. Przede wszystkim pozwala na rejestrację umów (aktów notarialnych) oddania gruntów w użytkowanie wieczyste oraz decyzji o nabyciu z mocy prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości, jak również rejestrację decyzji oddających nieruchomości w trwałe zarząd; rejestrację obrotu tym prawem; rejestrację wraz z automatycznym generowaniem i archiwizacją pism wypowiedzających dotychczasowe opłaty za użytkowanie wieczyste oraz decyzji aktualizujących opłaty z tytułu trwałego zarządu; tworzenie i coroczne przekazywanie przypisów do komórki organizacyjnej prowadzącej windykację należności (Wydział Finansowy). Ponadto wskazano, że dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są systematycznie aktualizowane (str. 40).

Rejestr nieruchomości, o którym mowa umożliwia wygenerowanie np. rejestru zasobu Skarbu Państwa, rejestru trwałych zarządców czy użytkowników wieczystych. Do właściwego ewidencjonowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa podstawą wpisów są:

- odpisy z ksiąg wieczystych,

- wypisy z planów zagospodarowania przestrzennego,
- operaty szacunkowe,
- akty notarialne.

Charakter władania nieruchomością podany jest w nagłówku właściwej zakładki.

W poszczególnych kolumnach rejestru podane jest m.in.:

- oznaczenie nieruchomości (obręb, nr działki, powierzchnia),
- wysokość udziału,
- dokument nabycia,
- podstawa wpisu,
- podstawa wykreślenia,
- dokument zbycia,
- zagospodarowanie,
- forma władania,
- planowane wykorzystanie,
- cena nieruchomości.

Uwagi główne i dodatkowe informacje dotyczące działki zamieszczane są w edytorze (jest to pole, które służy do wpisów stosownych adnotacji w przypadku jakichkolwiek zmian w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości bądź dodatkowych informacji, które nie zostały zawarte docelowo w programie).

Zasób nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z art. 21 u.g.n. obejmuje te nieruchomości Skarbu Państwa, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Ewidencjonowanie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd obejmuje w szczególności takie dane, jak:

- nr porządkowy – kartotekę,
- oznaczenie nieruchomości,
- datę oddania w użytkowanie wieczyste/trwały zarząd,
- okres na jaki nieruchomość została oddana,
- datę ostatniej płatności,
- powierzchnię nieruchomości,
- udział,
- wskazanie pierwszej opłaty,
- nr księgi wieczystej,
- dane dot. decyzji na podstawie której nieruchomość została oddana (np. znak, datę, wartość, cenę, procent opłaty, opłata roczna, bonifikata),
- wskazanie podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym/trwałym zarządcą,
- uwagi.

Ewidencja nieruchomości zawierała drobne braki:

- 1) brak księgi wieczystej dla działki oznaczonej numerem 541/1 położonej w Krzepielowie;
- 2) w odniesieniu do niektórych działek stwierdzono brak danych dot. przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (m.in. dz. 113/1 w Dryżynie, 491 w Goli, 41 w Nowych Drzewcach),

Ponadto ewidencjonowane są działki oznaczone jako:

- tereny rolnicze (m.in. 349 w Ciosańcu, 145/3 i 574 w Krążkowie, 768/2 w Krzepielowie)
- drogi (dz. 162/10 w Radzynie)
- tereny kolejowe (m.in. dz. 16/1, 16/2, 16/3, 16/4 w Starym Strączu, 173 w Szreniawie),
- tereny lasów (m.in. dz. 33 i 84 w Nowym Strączu, 82 w Radzynie)
- wody otwarte (m.in. dz. 288/2, 272, 287 w Wyszanie)

Wyjaśnien wymagają różnice w liczbie działek ewidencjonowanych w programie Excel i ewidencji gruntów i budynków oraz braki ww. danych w ewidencji nieruchomości (pkt 1 i 2). Jak również należy dokonać analizy słuszności wprowadzenia do ewidencji ww. nieruchomości pod względem sprawowania praw właścicielskich (pkt 3).

### **PROWADZENIE WINDYKACJI NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU SKARBU PAŃSTWA**

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).

Stan należności pozostałych do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa na dzień 31.12.2020 r. wynosił 482 018,32 zł.

Natomiast na dzień 31.12.2021 r. stan tych należności wynosił już 541 594,73, z tego:

- w § 0470 - 2,16 zł
- w § 550 - 362 461,38 zł
- w § 0750 - 3 936,82 zł
- w § 0760 - 56 310,39 zł
- w § 0770 - 7 260,22 zł
- w § 0920 - 110 034,04 zł
- w § 0970 - 1 589,72 zł.

Roczny wzrost w 2021 r. wysokości zaległości wyniósł zatem 59 576,41 zł.

Zaległości w windykacji nastąpiły głównie w przypadku opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zaległości za rok 2020 były mniejsze w stosunku do roku 2021 m.in. ze względu na przesunięcie terminu płatności opłaty za 2020 r. do 31.01.2021 r.

W starostwie nie została opracowana procedura windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu Skarbu Państwa od podmiotów zalegających z ich uiszczeniem. Wydział Finansowy wystawia upomnienia, wezwania do zapłaty, przekazuje sprawy do radcy prawnego, które następnie kierowane są na drogę sądową.

Kontrolą objęto prowadzenie działań windykacyjnych dla wyłonionych losowo 6 podmiotów posiadających zaległości w spłacie należności budżetu państwa z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Działania w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 1 Windykacja dłużników w Starostwie Powiatowym we Wschowie

Lp.	Dłużnik paragraf	Wymagalne terminy płatności oraz kwota zaległości wg wezwania do zapłaty	Data wystawienia wezwania do zapłaty	Data przygotowa nia pozwu sądowego o zapłatę (PS)/sądowe go nakazu zapłaty (SNZ)	Data i kwoty zaległości uregulowanych przez dłużnika	Uwagi
1.	076	506,75 - 31.03.2020 r. 506,75 - 31.03.2021 r.	16.09.2021 r. 19.07.2022 r.	Nie dotyczy	506,75 - 07.10.2022 r.	Po otrzymaniu upomnienia, wizyta dłużnika w Starostwie Powiatowym i deklaracja wpłat
2.	076	117,98 - 29.02.2020 r. 117,98 - 31.03.2020 r. 117,98 - 31.03.2021 r.	16.07.2021 r. 21.06.2022 r.	Nie dotyczy	353,94 – 22.06.2022 r.	Brak
3.	075	0,30 – 30.03.2021 r.	27.07.2022 r.	Nie dotyczy	0,30 – 08.08.2022 r.	Brak
4.	075	38,45 – 10.01.2021 r.	03.08.2022 r.	Nie dotyczy	38,45 – 08.08.2022 r.	Brak
5.	055	147,58 – 31.03.2010 r. 147,58 – 31.03.2011 r.	14.04.2010 r. 09.05.2011 r. 15.07.2013 r. 17.05.2022 r.	-	-	Dokonano odpisu aktualizującego zgodnie z ustawą o rachunkowości
6.	055	57,30 – 31.03.2010 r. 1.257,00 – 31.03.2011r. 1.257,00 - 31.03.2012r. 2.514,00 – 31.03.2013r. 3,203,70 – 31.03.2014r. 1.257,00 – 31.03.2015r.	29.04.2010 r. 19.05.2011 r. 19.09.2012 r. 11.01.2013 r. 09.07.2014 r.	08.08.2014 r.	-	*** – Postępowanie komornicze umorzone. Dokonano odpisu aktualizującego zgodnie z ustawą o rachunkowości

### ZBYWANIE ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

W okresie objętym kontrolą zbyto z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa trzy nieruchomości:

- 1) oznaczoną numerem działki 375/2, położoną w obrębie Stare Drzewce, gm. Szlichtyngowa. Zbycie nastąpiło w drodze przetargu ustnego ograniczonego

do rolników indywidualnych(akt notarialny z 17.06.2021 r. Rep. A 2729/2021).

Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 30 września 2020 r.

2) oznaczoną numerem działek 240/1 i 240/2, położoną w obrębie Łysiny, gm. Wschowa. Zbycie nastąpiło w drodze przetargu nieograniczonego (akt notarialny z 12.07.2021 r. Rep. A 5373/2021). Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 3 listopada 2020 r.

3) oznaczoną numerem działki 547/1, położoną we Wschowie. Zbycie nastąpiło w drodze przetargu ograniczonego (akt notarialny z 16.04.2021 r. Rep. A 3018/2021). Zbycie ww. nieruchomości odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia. Przetargi przeprowadzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Ogłoszenia o przetargach oraz informacje o wynikach przeprowadzonych przetargów zawierały wszystkie wskazane w ww. rozporządzeniu elementy.

### **WYDZIERŻAWIANIE, WYNAJMOWANIE, UŻYCZANIE ORAZ ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI**

W okresie objętym kontrolą zawarto 5 umów dzierżawy i 1 umowę najmu z zachowaniem odpowiednich procedur. Zawarcie dwóch umów dzierżawy wymagało zgody Wojewody, którą uzyskano.

Tabela 2 Umowy dzierżawy i najmu zawarte w 2021 r.

Lp	Rodzaj umowy (dzierżawa /najem/ użyczenie)	Numer działki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	Data zawarcia	Okres obowiązywania	Czy zawarta umowa jest pierwszą czy kolejną	Stawka czynszu dzierżawy/najmu	Cel
1	dzierżawa	891/4	Stare Strącze, Sława	06.04.2021	06.04.2021-31.10.2023	pierwsza umowa	110 zł/rok brutto	rolny
2	dzierżawa	279/3	Krązkowo, Sława	06.04.2021	06.04.2021-31.10.2023	pierwsza umowa	100 zł/rok brutto	rolny
3	dzierżawa	364/4, część dz. 364/5	Tylewice, Wschowa	17.05.2021	17.05.2021-31.10.2023	pierwsza umowa	31700 zł/rok brutto	rolny
4	dzierżawa	część dz. 364/5	Tylewice, Wschowa	01.07.2021	01.07.2021-30.06.2031	pierwsza umowa	6093,11 zł/rok brutto	strzelnica sportowa
5	dzierżawa	50/1	Szreniawa, Sława	28.07.2021	28.07.2021-31.10.2023	pierwsza umowa	100 zł/rok brutto	rolny

6	najem	529/3	Sława, Sława	06.09.2021	06.09.2021- 31.08.2024	pierwsza umowa	774,90 zł/rok brutto	składowo- magazyno- we
---	-------	-------	-----------------	------------	---------------------------	-------------------	-------------------------	------------------------------

W okresie objętym kontrolą obowiązywało 21 umów dzierżawy:

Tabela 3 Umowy dzierżawy obowiązujące w 2021 r.

Lp.	Rodzaj umowy (dzierżawa/najem/użyczenie)	Numer działki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	Data zawarcia	Okres obowiązywania	Czy zawarta umowa jest pierwszą czy kolejną	Stawka czynszu dzierżawy/najmu	Cel
1	dzierżawa	część dz. 303	Kowalewo, Szlichtyngowa	07.09.2015	07.09.2015 - 06.09.2026	pierwsza umowa	510 zł/rok brutto	rolny
2	dzierżawa	dz. 121/1	Osowa Sień, Wschowa	10.12.2018	10.12.2018 - 31.10.2021	pierwsza umowa	38,45 zł/rok brutto	rolny
3	dzierżawa	dz. 547/1	Wschowa, Wschowa	10.12.2018	10.12.2018 - 31.10.2021	pierwsza umowa	103,32 zł/rok brutto	przydomowe podwórko
4	dzierżawa	dz. 38/3	Łysiny, Wschowa	12.12.2018	12.12.2018 - 31.10.2021	pierwsza umowa	245,02 zł/rok brutto	poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej
5	dzierżawa	dz. 272/2	Łysiny, Wschowa	15.03.2019	15.03.2019 - 15.02.2022	pierwsza umowa	36,77 zł/rok brutto	rolny
6	dzierżawa	część dz. 303	Kowalewo, Szlichtyngowa	24.05.2019	10 lat	pierwsza umowa	46000 zł/rok brutto	rolny

7	dzierżawa	dz. 282	Kuźnica Głogowska, Sława	29.05.2019	2 lata 11 miesięcy 1 dzień	pierwsza umowa	90,08 zł/rok brutto	grunty zadrzewione i zakrzewione - bez prawa dokonywania zmian w sposobie użytkowania (bez trwałego zainwestowania)
8	dzierżawa	dz. 280/2	Łysiny, Wschowa	03.07.2019	3 lata	kolejna umowa	43,35 zł/rok brutto	rolny
9	dzierżawa	dz. 228/3	Łysiny, Wschowa	04.07.2019	3 lata	kolejna umowa	175,00 zł/rok brutto	przydomowy ogródek warzywny
10	dzierżawa	dz. 486	Sława, Sława	04.07.2019	3 lata	kolejna umowa	457,20 zł/rok brutto	ogródek przydomowych z możliwością prowadzenia urządzeń zieleńców
11	dzierżawa	dz. 1849	Wschowa, Wschowa	08.07.2019	3 lata	kolejna umowa	165,56 zł/rok brutto	rolny
12	dzierżawa	dz. 235	Łysiny, Wschowa	12.08.2019	3 lata	pierwsza umowa	92,25 zł/rok brutto	przydomowy ogródek rekreacyjny
13	dzierżawa	dz. 38/4	Tarnów Jezierny, Sława	25.11.2019	3 lata	pierwsza umowa	100 zł/rok brutto	rolny
14	dzierżawa	dz. 364	Szlichtyngowa, Szlichtyngowa	02.12.2019	3 lata	pierwsza umowa	100 zł/rok brutto	przydomowy ogródek
15	dzierżawa	dz. 252	Łysiny, Wschowa	26.03.2020	26.03.2020 - 24.03.2023	pierwsza umowa	100 zł/rok brutto	rolny
16	dzierżawa	dz. 51/3	Szreniawa, Sława	08.04.2020	3 lata	pierwsza umowa	133,32 zł/rok brutto	urządzenie zieleńców i ogródków przydomowych
17	dzierżawa	dz. 70/5	Szreniawa, Sława	08.04.2020	3 lata	kolejna umowa	775,00 zł/rok brutto	rolny



18	dzierżawa	dz. 288/2, 288/5, 291	Wyszanów, Szlichtyngowa	22.04.2020	10 lat	pierwsza umowa	23000 zł/rok brutto	rolny
19	dzierżawa	dz. 288/4, 296/2	Wyszanów, Szlichtyngowa	22.04.2020	10 lat	pierwsza umowa	57700 zł/rok brutto	rolny
20	dzierżawa	dz. 240/1, 240/2	Łysiny, Wschowa	01.10.2020	3 lata	pierwsza umowa	100 zł/rok brutto	rolny
21	dzierżawa	689/8	Sława, Sława	05.11.2020	3 lata	pierwsza umowa	44,58 zł/rok brutto	urządzenie zieleńców i ogródków przysięgowych

Badaniem kontrolnym objęto 26 umów dzierżawy, 1 umowę najmu oraz 2 umowy użyczenia obowiązujące w 2021 r. Z ww. próby 23 umowy dzierżawy, umowę najmu i umowy użyczenia zawarto na okres do 3 lat, a 3 umowy dzierżawy na okres do 10 lat. We wszystkich przypadkach przed zawarciem umów, sporządzono i opublikowano wykazy nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Wykazy wywieszano na okres 21 dni w siedzibie i na stronie internetowej Urzędu. Informację o zamieszczeniu wykazu Starosta podawał do publicznej wiadomości. W wykazach zawarto oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości i jej opis, informację o przeznaczeniu nieruchomości i sposobie jej zagospodarowania. Z objętych kontrola umów 5 umów zawartych na okres do 3 lat było umowa kolejnymi na zawarcie, których uzyskano zgodę Wojewody. Na zawarcie 3 umów na okres do 10 lat również uzyskano taką zgodę. W pozostałych przypadkach zgoda taka nie była wymagana. W przypadku 4 umów zawartych na okres do 3 lat oraz 3 umów zawartych na okres powyżej trzech lat zostały one poprzedzone przetargami przeprowadzonymi zgodnie z przepisami u.g.n. (w przetargach wybrano najkorzystniejszą ofertę). Badane umowy użyczenia nieruchomości wykazały, że były one użyczone Gminie Szlichtyngowa na jej zadania własne (opisane powyżej). Podstawą naliczenia czynszu dzierżawnego jest Zarządzenie nr 15/2019 Starosty Wschowskiego z dnia 23 stycznia 2019 r. zmieniające Zarządzenie 311/2016 Starosty Wschowskiego z 02 września 2016 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Wschowskiego. W oparciu o badane umowy dzierżawy ustalono, że Starosta w okresie objętym kontrolą nie dokonywał aktualizacji wysokości czynszu dzierżawnego.

W okresie objętym kontrolą użyczono dwie nieruchomości: 259 i 255 położone w obrębie Wyszanów, gm. Szlichtyngowa. Umowy użyczenia zostały zawarte z Gminą Szlichtyngowa na okres od 10 listopada 2021 r. do 31 października 2024 r. na realizację zadania własnego, polegającego na zagospodarowaniu terenu poprzez ustawienie 2 sztuk ławostojów, kosza na śmieci oraz stojaka na rowery wraz z uprzednim przygotowaniem

terenu (działka nr 259) oraz od 4 lutego 2021 r. do 1 lutego 2024 r. na realizację zadania własnego polegającego na zagospodarowaniu zieleni i małą architekturą terenu wokół świetlicy znajdującej się na działce nr 154/2 (działka nr 255). Użyczenie ww. nieruchomości odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur. Na zawarcie przedmiotowych umów nie była wymagana zgoda wojewody.

### **SPORZĄDZANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU**

Starosta Wschowski 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 29.04.2021 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w formie i z uwzględnieniem wytycznych wskazanych przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego pismami z 15.01.2014 r. znak: GN-I.7582.8.2014.KMac i 07.10.2014 r. znak: GN-I.7582.143.2014.MStef.

### **PRZEKAZYWANIE DO WOJEWODY INFORMACJI O UMOWACH ORAZ INNYCH CZYNNOŚCIACH PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

W odniesieniu do badanych wyżej umów dzierżawy, najmu, użyczenia oraz zbycia nieruchomości Starosta Wschowski niezwłocznie po zawarciu tych umów przekazywał wymagane informacje do Wojewody.

### **USTANAWIANIE I WYGASZANIE TRWAŁEGO ZARZĄDU**

W okresie objętym kontrolą nie ustanawiano ani nie wygaszano trwałego zarządu.

### **AKTUALIZACJA WYSOKOŚCI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I TRWAŁEGO ZARZĄDU**

Dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 44 działek.

*Tabela 4 Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego*

Lp.	Oznaczenie nieruchomości (obręb, gmina, nr działki, pow.)	Użytkownik wieczysty	Data poprzedniej aktualizacji	Stawka proc. opłaty rocznej	Wartość	Opłata przed aktualizacją (zł)	Opłata po aktualizacji (zł)	Koszt (zł)
1.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/20, 0,0707 ha	***	18.10.2017	3%	76400,00 zł	1171,86	2292,00	600,00
2.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/19, 0,0603 ha	***	08.11.2017	3%	65100,00 zł	1016,04	1953,00	600,00
3.	Kuźnica Głogowska,	***	19.08.2015	3%	85700,00 zł	1226,94	2571,00	600,00

	Sława, 3156/39, 0,0879 ha							
4.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/42, 3156/47, 0,1459 ha	***	19.08.2015	3%	122900,00 zł	1923,72	3687,00	1100,00
5.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/40, 0,0666 ha	*** (udział 1/3)	19.08.2015	3%	64300,00 zł	339,72	643,00	600,00
6.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/40, 0,0603 ha	*** (udział 2/3)	19.08.2015	3%		677,44	1286,00	
7.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/37, 0,0637 ha	***	19.08.2015	3%	65400,00 zł	912,87	1962,00	600,00
8.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/46, 0,0782 ha	***	19.08.2015	3%	75500,00 zł	1101,06	2265,00	600,00
9.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/35, 0,1138 ha	***	19.08.2015	3%	113700,00 zł	1563,09	3411,00	600,00
10.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/44, 0,0572 ha	***	19.08.2015	3%	61100,00 zł	902,22	1833,00	600,00
11.	Kuźnica Głogowska, Sława, 3156/43, 0,0798 ha	***	19.08.2015	3%	77000,00 zł	955,35	2310,00	600,00
12.	Tarnów Jeziorny, Sława, 3/128, 0,0921 ha	*** (udział 1/4)	01.10.2015	2%	88900,00 zł	329,93	444,50	600,00

13.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/128, 0,0921 ha	***  (udział ¼)	01.10.2015	2%		329,93	444,50	
14.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/128, 0,0921 ha	***	01.10.2015	2%		659,85	889,00	
15.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/130, 0,1581 ha	***  (udział ½)	01.10.2015	2%	147800,00 zł	1258,55	1478,00	600,00
16.		***	01.10.2015	2%		1258,55	1478,00	
17.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/114, 0,0618 ha	***	01.10.2015	2%	59600,00 zł	983,92	1192,00	600,00
18.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/131, 0,1565 ha	***	01.10.2015	2%	146300,00 zł	2491,62	2926,00	600,00
19.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/115, 0,0394 ha	***	07.10.2015	2%	38000,00 zł	627,28	760,00	600,00
20.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/127, 0,0793 ha	***	01.10.2015	2%	76500,00 zł	1262,54	1530,00	600,00
21.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/132, 0,2031 ha	***	01.10.2015	2%	189900,00 zł	3233,54	3798,00	600,00
22.		***  (udział 324/640)	09.10.2015	2%	405100,00 zł	3243,57	4101,64	
23.		*** (udział 13/640)	09.10.2015	2%		130,13	164,57	
24.		***  (udział 16/640)	09.10.2015	2%		160,17	202,55	3100,00
25.		*** (udział 1/40)	09.10.2015	2%		160,17	202,55	
26.		***  (udział 2/40)	09.10.2015	2%		320,34	405,10	
27.		***	09.10.2015	2%		160,17	202,55	
	Tarnów Jezierny, Sława, 3/112, 3/118, 3/4, 3/121, 3/122, 33/2, 0,4827 ha							

		(udział 1/40)						
28.		*** (udział 1/40)	09.10.2015	2%		160,17	202,55	
29.		*** (udział 8/160)	09.10.2015	2%		320,34	405,10	
30.		*** (udział 1/640)	09.10.2015	2%		10,01	12,66	
31.		*** (udział 32/640)	09.10.2015	2%		49,69	405,10	
32.		*** (udział 8/640)	09.10.2015	2%		80,09	101,28	
33.		*** (udział 4/80)	09.10.2015	2%		320,34	405,10	
34.		*** (udział 2/40)	09.10.2015	2%		320,34	405,10	
35.		*** (udział 1/80)	09.10.2015	2%		80,09	101,28	
36.		*** (udział 2/80)	09.10.2015	2%		160,17	202,55	
37.		*** (udział 1/80)	09.10.2015	2%		80,09	101,28	
38.		*** (udział 1/40)	09.10.2015	2%		160,17	202,55	
39.		*** (udział 1/80)	09.10.2015	2%		80,09	101,28	
40.		*** (udział 1/80)	09.10.2015	2%		80,09	101,28	
41.		*** (udział 1/320)	09.10.2015	2%		20,02	25,32	
42.		*** (udział 1/160)	09.10.2015	2%		40,06	50,64	
43.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/123, 0,0339 ha	*** (udział 1/28)	07.10.2015	2%	29700,00 zł	19,28	21,21	600,00
44.		***	07.10.2015	2%		38,55	42,43	

		(udział 1/14)						
45.		*** (udział 2/14)	07.10.2015	2%		77,11	84,86	
46.		*** (udział 1/7)	07.10.2015	2%		77,11	84,86	
47.		*** (udział 1/28)	07.10.2015	2%		19,28	21,21	
48.		*** (udział 1/14)	07.10.2015	2%		38,55	42,43	
49.		*** (udział 3/14)	07.10.2015	2%		115,66	127,29	
50.		*** (udział 2/14)	07.10.2015	2%		55,76	84,86	
51.		*** (udział 1/14)	07.10.2015	2%		27,88	42,43	
52.		*** (udział 1/14)	07.10.2015	2%		27,88	42,43	
53.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/129, 0,0953 ha	***	07.10.2015	2%	91900,00 zł	1517,26	1838,00	600,00
54.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/113, 0,0630 ha	***	07.10.2015	2%	55000,00 zł	1003,02	1100,00	600,00
55.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/126, 0,0696 ha	***	09.10.2015	2%	67200,00 zł	1108,10	1344,00	600,00
56.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/111, 0,0206 ha	*** (udział 3/10)	09.10.2015	2%	18000,00 zł	98,39	108,00	600,00
57.		*** (udział 2/10)	09.10.2015	2%		65,60	72,00	
58.		*** (udział 1/10)	09.10.2015	2%		32,80	36,00	
59.		*** (udział 2/10)	09.10.2015	2%		65,60	72,00	
60.		*** (udział 2/10)	09.10.2015	2%		65,60	72,00	
61.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/137, 0,0367 ha	*** (udział 2/10)	07.10.2015	2%	32100,00 zł	116,86	128,40	600,00
62.		*** (udział 1/10)	07.10.2015	2%		58,43	64,20	
63.		*** (udział 1/10)	07.10.2015	2%		58,43	64,20	
64.		*** (udział 1/10)	07.10.2015	2%		58,43	64,20	

65.		*** (udział 1/10)	07.10.2015	2%		58,43	64,20	
66.		*** (udział 2/10)	07.10.2015	2%		116,86	128,40	
67.		*** (udział 2/10)	07.10.2015	2%		116,86	128,40	
68.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/148, 0,0486 ha	***	09.10.2015	2%	46900,00 zł	773,76	938,00	600,00
69.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/147, 0,0511 ha	***	09.10.2015	2%	49300,00 zł	813,56	986,00	600,00
70.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/116, 0,1929 ha	***	05.10.2015	2%	180300,00 zł	3071,16	3606,00	600,00
71.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/119, 3/120, 3/124, 0,5554 ha	***	05.10.2015	2%	499500,00 zł	8833,96	9990,00	1600,00
72.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/134, 0,1220 ha	***	07.10.2015	2%	98200,00 zł	1745,60	1964,00	600,00
73.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/109, 0,0746 ha	***	07.10.2015	2%	65100,00 zł	1187,70	1302,00	600,00
74.	Tarnów Jezierny, Sława, 3/108, 3/117, 0,4195 ha	***	09.10.2015	2%	389800,00 zł	6678,96	7796,00	1100,00
75.	Krzyżkowo, Sława, 231/2, 0,3391 ha	***	23.11.2015	1%	57000,00 zł	185,15	570,00	600,00
76.	Sława, Sława, 638/1, 0,0522 ha	***	08.12.2016	3%	22500,00 zł	618,93	675,00	600,00
77.	Sława, Sława, 638/3, 638/4, 0,1400 ha	***	08.12.2016	3%	63500,00 zł	1659,98	1905,00	1100,00
78.	Sława, Sława, 638/5, 0,0700 ha	***	08.12.2016	3%	31800,00 zł	829,99	954,00	600,00

79.	Sława, Sława, 638/6, 0,0700 ha	***	08.12.2016	3%	31800,00 zł	829,99	954,00	600,00
80.	Sława, Sława, 638/7, 638/9, 0,1670 ha	*** (udział ½)	08.12.2016	3%	72400,00 zł	990,06	1086,00	1100,00
81.		*** (udział ½)	08.12.2016	3%		990,06	1086,00	
82.	Sława, Sława, 638/8, 0,0800 ha	***	08.12.2016	3%	36300,00 zł	948,56	1089,00	600,00
83.	Sława, Sława, 638/10, 0,0880 ha	*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%	39900,00 zł	130,43 zł	149,63	600,00
84.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		130,43	149,63	
85.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		130,43	149,63	
86.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		130,43	149,63	
87.		*** (udział 2/8)	08.12.2016	3%		260,86	299,25	
88.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		130,43	149,63	
89.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		130,43	149,63	
90.	Radzyń, Sława, 119/3, 0,0116 ha	*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%	9900,00 zł	21,07	37,13	
91.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		21,07	37,13	
92.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		21,07	37,13	
93.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		21,07	37,13	
94.		*** (udział 2/8)	08.12.2016	3%		42,14	74,25	
95.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		21,07	37,13	
96.		*** (udział 1/8)	08.12.2016	3%		21,07	37,13	
97.	Radzyń, Sława, 119/2, 0,1490 ha	***	08.12.2016	3%	116300,00 zł	2165,11	2165,11	600,00
98.	Sława, Sława, 365/2, 365/3, 365/8, 0,2637 ha	***	10.10.2016	3%	125200,00 zł	2874,60	3756,00	1600,00
99.	Tarnów Jeziorny, Sława, 51/11, 51/13, 51/9, 0,8400 ha	***	05.10.2016	3%	229700,00 zł	6743,52	6891,00	1600,00

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że w roku 2021 dokonano aktualizacji w stosunku do 99 podmiotów. Sposób ewidencjonowania nieruchomości nie pozwala na prowadzenie daty najstarszej aktualizacji umów z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu daty ostatniej aktualizacji opłaty z tytułu czy też weryfikacji danych.



Analizując wzrost zaktualizowanych opłat rocznych stwierdzić należy, iż doprowadziły one do znacznego wzrostu opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Z wyjaśnień Pani Beaty Szymańskiej wynika, że aktualizacja wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa poprzedzona jest systematycznym monitorowaniem zmian cen na rynku nieruchomości. W pierwszej kolejności aktualizowane są nieruchomości, które w wyniku analizy rynku wykazują zmianę (wzrost) swojej wartości rynkowej. W następnej kolejności, mając na względzie art. 77 u.g.n., typowane są nieruchomości, dla których obowiązywały opłaty roczne ustalone najdawniej.

Również w przypadku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu dokonywana jest analiza rynku. Najbardziej dochodowe aktualizacje opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu miały miejsce w 2019 roku. Do aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w 2021 roku nie zakwalifikowano żadnej nieruchomości ze względów ekonomicznie uzasadnionych – przewidywany wzrost opłat rocznych nie zrównoważyłby kosztów sporządzenia operatów, jakie należałoby przeznaczyć na przeprowadzenie aktualizacji z tego tytułu.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego przed aktualizacją wynosiły 78.552,71 zł, po dokonanej aktualizacji wzrosły do kwoty 102.340,20 zł. Stanowi to 30% wzrost przychodów z tytułu opłat w odniesieniu do stanu sprzed aktualizacji.

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

W 2021 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 Wschowskiemu przyznano dotację celową w kwocie 99 788 zł.

W kontrolowanym roku budżetowym plan dotacji nie uległ zmianie i została ona wykorzystana w całości, co przedstawia tabela nr 5.

*Tabela 5 Dotacja na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa*

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonanie dotacji	Niewykorzystana dotacja	
						Kwota	Data zwrotu
700	70005	99 788 zł	99 788 zł	99 788 zł	99 788 zł	0,00 zł	-----

Podział dotacji na paragrafy klasyfikacji budżetowej poprzedzany jest analizą potrzeb oraz oceną niezbędności realizacji poszczególnych zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami. Poczynione w wyniku analizy ustalenia decydują o wysokości środków finansowych zabezpieczonych w poszczególnych paragrafach klasyfikacji budżetowej.

Wydatki publiczne z dotacji celowej przyznanej w budżecie państwa w dziale 700 w rozdziale 70005 ponoszone są głównie na sporządzenie operatów szacunkowych stanowiących podstawę do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i ustalania odszkodowań. Ponadto na regulację stanów prawnych nieruchomości, zakup materiałów i wyposażenia, szkolenia pracowników.

Na wynagrodzenia osobowe pracowników wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne oraz Fundusz Pracy przekazano łącznie 25 614,30 zł.

Kontrola dokumentów księgowych z okresu objętego kontrolą potwierdziła akceptację merytoryczną faktur przez osoby odpowiedzialne za operacje gospodarcze oraz stwierdzenie zakwalifikowania dowodu do ujęcia w księgach rachunkowych i podpis osoby akceptującej.

## **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 2021 r. została ustalona na 530 000 zł. Wysokość dochodów wykonanych w 2021 r. wyniosła 822 338,18 zł. Szczegółowe dane w tym dot. dochodów odprowadzonych do LUW przedstawiają tabele nr 6 i 7. (str. 44-47)

Tabela 6 Dochody odprowadzone do budżetu państwa w 2021 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	56 354,63 zł	18 784,84 zł
z opłat z tytułu trwałego zarządu	9 367,11 zł	3 122,53 zł
z użytkowania	-	
z czynszu dzierżawnego i najmu	114 696,06	38 232,00
z opłat z tytułu użytkowania wieczystego	361 878,73	120 626,19
z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	65 257,22 zł	21 752,36 zł
odsetek za nieterminowe wnoszenie ww. należności	5 444,35 zł	1 814,78 zł
<b>Razem</b>	<b>612 998,60 zł</b>	<b>204 332,70 zł</b>

Tabela 7 Dochody odprowadzone do budżetu państwa w 2021 r. zgodnie z art. 4 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t.

Wpływy osiągnięte:	Kwota dochodu (art. 4 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t.)	
	Dochód Skarbu Państwa (95%)	Dochód Powiatu (5%)

dochody PINB, koszty egzekucyjne, wpływy z różnych tytułów	15 674,08 zł	823,49 zł
--	--------------	-----------

Kwoty te mają odzwierciedlenie w sprawozdaniu Rb-27ZZ za IV kwartał 2021 r.

**ZALECENIA/WNIOSKI DOTYCZĄCE USPRAWNIENIA FUNKCJONOWANIA JEDNOSTKI KONTROLOWANEJ:**

1. Bieżące utrzymywanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w stanie aktualności.
2. Bieżące aktualizowanie opłat za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa oraz windykacja należności z tego tytułu.
3. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

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.