

Gorzów Wlkp., 14 lutego 2024 r.



WOJEWODA LUBUSKI

Marek Cebula

Nasz znak: GN-I.7582.7.2024.MStef
Sprawę prowadzi: Magdalena Stefanowicz
Telefon: 957 851 712
e-mail: magdalena.stefanowicz@lubuskie.uw.gov.pl

Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Świebodzinie

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Starostwo Powiatowe w Świebodzinie
ul. Kolejowa 2
66-200 Świebodzin

Skład zespołu kontrolnego:

- Marcin Agramowicz – Kierownik 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,
- Marlena Lorek - Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Sławomir Markow – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:

4 września – 30 września 2023 r.

Zakres kontroli:

Realizacja przez Starostę Świebodzińskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2022 r. oraz I i II kwartał 2023 r.

Projekt wystąpienia pokontrolnego przekazano Staroście Świebodzińskiemu 25 stycznia 2024 r. W odpowiedzi przy piśmie z 5 lutego 2024 r. Starosta Świebodziński przesłał dodatkowe dokumenty w celu uzupełnienia materiału dowodowego zebranego w trakcie przeprowadzonej kontroli. Pismem z 12 lutego 2024 r. udzielono odpowiedzi, że przesłane dodatkowe dokumenty pozostają bez wpływu na ustalenia kontrolerów w zakresie nieprawidłowości dot. działań windykacyjnych oraz ocenę działalności w tym obszarze.

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

Skontrolowaną działalność Starosty Świebodzińskiego oceniono **pozytywnie z uchybieniami**, z wyjątkiem prowadzenia windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa – w tym zakresie **negatywnie**, na podstawie następujących ustaleń:

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ZGODNIE Z KATASTREM NIERUCHOMOŚCI

Ewidencjonowanie prowadzone jest przy wykorzystaniu programu Excel. Sporządzone tabele podzielone zostały na:

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (1 133 działki o łącznej powierzchni 824,4143 ha), w tym nieruchomości oddane w trwały zarząd (914 działki o łącznej powierzchni 780,1662 ha),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (857 działek o łącznej powierzchni 779,1387 ha).

Tabele te uwzględniają informacje wymagane zapisem art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.) – zwanej dalej: u.g.n. Mając na uwadze wielkość zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Świebodziński należy uznać, iż taki sposób ewidencji na potrzeby gospodarowania nieruchomościami jest wystarczający. Ewidencja ta obejmuje nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa pozostające w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. Stwierdzono, że dla wszystkich działek zasobu zostały założone księgi wieczyste.

Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Emilii Wojciechowskiej Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ewidencjonowanie nieruchomości odbywa się zgodnie z katastrem nieruchomości. Z ewidencji gruntów i budynków, wpływają do wydziału gospodarki nieruchomościami zmiany dotyczące zasobu (zmiany powierzchni działek, podziały, zbycia itp.), które są na bieżąco nanoszone na prowadzone przez wydział ewidencje nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewentualne różnice jakie zostały wykazane mogą wynikać z faktu, iż organ

prowadzący ewidencję gruntów i budynków zgodnie z zapisami art. 23 ust. 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.) na wprowadzenie zmian do bazy danych ma 30 dni. Starosta natomiast niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1-3, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków. Zauważyć można fakt, że nie wszystkie zmiany są też należycie zgłaszane w katastrze nieruchomości. Bywa, że właściciele i władający nieruchomościami zobowiązani do zgłoszenia wszelkich zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków, nie dostarczają stosownych dokumentów i nie zgłaszają zmian w określonym terminie. Również Wydziały Ksiąg Wieczystych mają aktualnie opóźnienia w wprowadzaniu zmian wieczystoksięgowych. To wszystko skutkuje opóźnioną aktualizacją prowadzonego przez organ zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste. Inaczej jest w przypadku zmian/dokumentów, które wpływają bezpośrednio do wydziału gospodarki nieruchomości (są to zazwyczaj dokumenty w których stroną postępowania jest Skarb Państwa), wówczas zmiany w zasobie wprowadzane są na bieżąco na podstawie otrzymanych pism (str.100 – 101).

W trakcie czynności kontrolnych stwierdzono, iż w dalszym ciągu w zasobie Skarbu Państwa znajdują się nieruchomości oznaczone użytkami dr i W (str. 66).

Z wyjaśnień Pani Emilii Wesołowskiej wynika, iż stan prawny ww. działek z użytkowaniem geodezyjnym dr i W jest na bieżąco w miarę możliwości regulowany przez pracowników. Na chwilę obecną toczy się 30 postępowań (w różnym stadium zaawansowania) związanych z uregulowaniem stanu prawnego tych działek. Sześć działek z użytkowaniem dr zostało przekazanych z mocy prawa na właściwe gminy zgodnie z przepisami ustawy komunalizacyjnej. Regulacja stanu prawnego odbywa się wg kolejności danych działek w wykazach zasobu Skarbu Państwa prowadzonych przez organ (str. 100-101).

Ponadto, w kolumnie „Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” wskazano jedynie użytek. Z udzielonych wyjaśnień wynika, iż tworząc wykazy organ nie dysponował informacjami jakie zawarte były w przeznaczeniu nieruchomości w planie, a w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Z czasem wystąpiono do gmin o stosowne zaświadczenia. W chwili obecnej dysponujemy już zaświadczeniami na każdą nieruchomość ewidencjonowaną w zasobie Skarbu Państwa. Zapisy zawarte w zaświadczeniach są spójne z zamieszczonymi w wykazie użytkami. Ewidencja zasobu Skarbu Państwa zostanie niezwłocznie uzupełniona o brakujące informacje o przeznaczeniu nieruchomości w planie, a w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (str. 100-101).

Dodatkowo w rubryce pn. „Wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste” nie zostały uzupełnione wszystkie daty (wskazano – „bd”). Z udzielonych wyjaśnień wynika, że nie zostały uzupełnione wszystkie daty aktualizacji, a wpisano „bd” (brak daty), ponieważ nie do wszystkich działek przeprowadzana jest aktualizacja i ustalana jest opłata za użytkowanie wieczyste. Przeważająca ilość działek z brakiem daty to grunty tworzące infrastrukturę kolejową, która zgodnie z art. 8 ustawy o transporcie

kolejowym (Dz.U. 2023 poz. 1786 z późn. zm.) są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Druga grupa działek z „bd” to Rodzinne Ogrody Działkowe, które również są oddane w nieodpłatne użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców. W stosunku do tych nieruchomości ich wycena byłaby nieracjonalna, ponieważ są to grunty ustawowo zwolnione z opłat za użytkowanie wieczyste (str. 198-200).

W tabelach dot. ewidencjonowania użytkowania wieczystego stwierdzono brak aktualnych danych dot. daty ostatniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości. Co skutecznie uniemożliwia dokonanie analizy pod względem zaawansowania procesu aktualizacji ww. opłat. Z udzielonych w tym zakresie wyjaśnień wynika, że tabele dotyczące ewidencjonowania użytkowania wieczystego są prowadzone ręcznie przez pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. W ostatnich latach miały miejsca zmiany personalne na tym stanowisku i najprawdopodobniej poprzez przeoczenie nie zostały uzupełnione wszystkie informacje o przeprowadzanych aktualizacjach. Dane te zostaną niezwłocznie uzupełnione (poprawione) (str. 198-200).

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). Termin przedawnienia wynosi dla roszczeń o świadczenia okresowe trzy lata (art. 118 Kodeksu cywilnego). 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 Kodeksu cywilnego).

Stan należności pozostałych do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa na dzień:

— 31.12.2021 r. wynosił 509 427,07 zł,

— 31.12.2022 r. wynosił 506 324,78 zł.

Natomiast na koniec II kwartału roku 2023 wyniósł 559 004,11 zł z tego:

- w § 0550 – 383 752,14 zł

- w § 0760 – 17 558,05 zł

- w § 0770 – 1 833,88 zł

- w § 0920 – 155 860,04 zł.

Podsumowując powyższe należy wskazać, że w stosunku rocznym 2021 do 2022 nastąpił spadek zaległości o 3 102,20 zł, czyli o 0,6 % natomiast w stosunku roku 2022 do końca II kwartału roku 2023 nastąpił wzrost wysokości zaległości i wyniósł 52 679,30 zł, czyli o 10% (str. 68-92).

Podczas kontroli powyższe wyjaśniono, że wzrost zaległości wynika z nieuregulowania opłat z terminem płatności przypadającym w okresie od 01.01.2022 do 30.06.2023 przez użytkowników wieczystych. By zapobiec nadmiernemu wzrostowi zaległości w 2023 r. wysłano więcej wezwań do zapłaty, oraz przypominano o terminach wnoszenia opłat za pośrednictwem mediów społecznościowych.

W Starostwie Powiatowym w Świebodzinie zgodnie z wyjaśnieniami Skarbnika Powiatu Pani Doroty Karbownik obowiązuje następująca procedura postępowania przy realizacji zadań związanych z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa:

- a) Pracownik wydziału finansowego dokonuje analizy konta rozrachunkowego w celu weryfikacji zapłat.
- b) Jeżeli opłata nie wpłynęła wystawiane są wezwania do zapłaty.
- c) Jeżeli zapłata w dalszym ciągu nie wpłynęła wystawiane są ostateczne przedsądowe wezwania do zapłaty.
- d) Przy dalszym braku wpłaty, pracownik wydziału finansowego przy wsparciu pracownika wydziału gospodarki nieruchomościami przygotowują sprawę dłużnika dla Radcy Prawnego w celu wszczęcia egzekucji przed sądem, a następnie wyegzekwowania spłaty poprzez komornika.

Jednocześnie skarbnik wskazała, że po dokonaniu analizy zaległości w bieżącym roku wystawiono wezwania w pierwszej kolejności dla kontrahentów zalegających z opłatami za 3 i więcej lat, w celu uniknięcia przedawnienia lub przypomnienia o zaległościach, jeżeli te już się przedawniły. W badanym okresie uległy przedawnieniu należności Skarbu Państwa w przypadku 50 podmiotów, w tym 49 podmiotów dotyczy to wyłącznie odsetek, natomiast 5 podmiotów również opłaty za użytkowanie wieczyste. Pisma w sprawie 13 podmiotów zostały przekazane Radcy Prawnemu w celu wszczęcia egzekucji przed sądem, a w przypadku dwóch podmiotów złożono pismo o przestanie zgłoszenia wierzytelności do syndyka masy upadłościowej. Ze względu na panującą w badanym okresie – pandemię COVID, zwiększenia obowiązków pracy, znaczne braki kadrowe, a także niemożności uzyskania kwoty przewyższającej ponoszone wydatki na egzekucję, podejmowanie działań windykacyjnych należności było bardzo utrudnione i ekonomicznie niezasadne. Otrzymywana dotacja na zadania zlecone była niewystarczająca na ponoszenie wysokich kosztów egzekucji (str. 96-100 i str. 102-194).

W kontrolowanym okresie w księgach rachunkowych widnieją należności uznane za nieściągalne z lat poprzednich. Dokonano odpisów aktualizujących stosownie do art. 35b ust. 1 pkt 5 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z opracowaną w starostwie polityką rachunkowości, która stanowi załącznik nr 1 do Zarządzenia nr 13/18 Starosty Świebodzińskiego z 24 maja 2018 r. w sprawie ustalenia zasad (polityki) rachunkowości dla Starostwa Powiatowego w Świebodzinie (str. 201 - 202).

Kontrolą objęto prowadzenie działań windykacyjnych dla wyłonionych 8 podmiotów posiadających najwyższe zaległości w spłacie należności budżetu państwa z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności (po 4 podmioty). Działania w tym zakresie przedstawia poniższa tabela nr 3.

Tabela 1 Windykacja dłużników w Starostwie Powiatowym w Świebodzinie

Lp.	Dłużnik paragraf	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 (SNZ)	Data i kwoty zaległości uregulowanych przez dłużnika	Uwagi
1.	**** §055	31.03.2018 – 7184,52 zł 31.03.2019 – 7184,52 zł 31.01.2021 – 7184,52 zł 31.03.2021 – 7184,52 zł 31.03.2022 – 7184,52 zł 31.03.2023 – 7184,52 zł Odsetki na 30.06.2023 – 9691,68 zł	31.03.2018 – 7184,52 zł 31.03.2019 – 7184,52 zł 31.01.2021 – 7184,52 zł 31.03.2021 – 7184,52 zł	10.09.2019 08.12.2020 01.06.2021 13.07.2022 21.04.2023	-	30.05.2023 – 15000,00 zł	Zapłata została zaksięgowana na zaległości za lata 2018-2019 plus odsetki. W rozmowie telefonicznej kontrahent powiedział, że będzie sukcesywnie spłacał zaległość.
2.	**** §055	31.03.2022 – 5142,84 zł 31.03.2023 – 5142,84 zł Odsetki na 30.06.2023 – 1024,40 zł	-	21.08.2023	-	23.08.2023 – 5997,00 zł	Zapłata została zaksięgowana na zaległości za 2022 r. plus odsetki.
3.	**** §055	31.03.2014 – 2342,55 zł 31.03.2015 – 2342,55 zł 31.03.2016 – 2342,55 zł 31.03.2017 – 2342,55 zł 31.03.2018 – 2342,55 zł 31.03.2019 – 2342,55 zł 31.01.2021 – 2342,55 zł 31.03.2021 – 2342,55 zł Odsetki na 30.06.2023 - 8351,86 zł	31.03.2014 – 2342,55 zł 31.03.2015 – 2342,55 zł 31.03.2016 – 2342,55 zł 31.03.2017 – 2342,55 zł 31.03.2018 – 2342,55 zł 31.03.2019 – 2342,55 zł 31.01.2021 – 2342,55 zł 31.03.2021 – 2342,55 zł	10.02.2016 05.09.2019 14.07.2021	Pozew sądowy 06.12.2016 Nakaz zapłaty 19.12.2016 Pozew 21.12.2021	-	Brak aktualnego adresu. Sprawa przekazana Radcy Prawnemu. Radca prawny: 1/ Pismo od Komornika z dnia 14.07.2022 r. umarzające postępowanie egzekucyjne, 2/ Postanowienie Komornika z dnia 27.04.2022 r. o umorzeniu postępowania egzekucyjnego, 3/ za kolejne lata 2017-2021 sprawa wniesiona do Sądu, Sąd zwrócił pozew, - z rozmowy telefonicznej z Komornikiem wynika, że spółka nie prowadzi działalności, wspólnicy są zadłużeni

4.	**** §055	31.03.2010 – 10879,92 zł 31.03.2011 – 10879,92 zł 31.03.2012 – 10879,92 zł 02.04.2013 – 10879,92 zł 31.03.2014 – 10879,92 zł 31.03.2015 – 10879,92 zł 31.03.2016 – 10879,92 zł 31.03.2017 – 10879,92 zł 31.03.2018 – 10879,92 zł 31.03.2019 – 10879,92 zł 31.01.2021 – 10879,92 zł 31.03.2021 – 10879,92 zł 31.03.2022 – 10879,92 zł 31.03.2023 – 10879,92 zł Odsetki na 30.06.2023 – 87315,22 zł	31.03.2010 – 10879,92 zł 31.03.2011 – 10879,92 zł 31.03.2012 – 10879,92 zł 02.04.2013 – 10879,92 zł 31.03.2014 – 10879,92 zł 31.03.2015 – 10879,92 zł 31.03.2016 – 10879,92 zł 31.03.2017 – 10879,92 zł 31.03.2018 – 10879,92 zł 31.03.2019 – 10879,92 zł 31.01.2021 – 10879,92 zł 31.03.2021 – 10879,92 zł	25.11.2013 14.05.2014 15.06.2015 05.09.2019 19.07.2021 01.09.2022 18.05.2023	Nakaz zapłaty 29.08.2014 Pozew 10.12.2015 Nakaz zapłaty 05.02.2016 Nakaz zapłaty 23.03.2022	-	Sprawa przekazana Radcy Prawnemu. Radca prawny: Kilka spraw – nakazów zapłaty było u Komornika, nikt nie przystępował do licytacji, sprawy były umarzone, aktualnie planowana jest licytacja nieruchomości, dlatego też możliwe jest kolejny raz wniesienie nakazów zapłaty, 1/ ostatni nakaz zapłaty z dnia 23.03.2022 za lata 2016-2021 – również będzie przekazany do Komornika
5.	**** §076, §055	§055 31.03.2011 – 42,70 zł 31.03.2012 – 42,70 zł 02.04.2013 – 42,70 zł 31.03.2014 – 85,40 zł 31.03.2015 – 110,25 zł 31.03.2016 – 135,10 zł 31.03.2017 – 135,10 zł 31.03.2018 – 135,10 zł §076 29.02.2020 – 135,10 zł 30.06.2020 – 135,10 zł 31.03.2021 – 135,10 zł 31.03.2022 – 135,10 zł 31.03.2023 – 135,10 zł Odsetki na 30.06.2023 – 576,90 zł	§055 31.03.2011 – 42,70 zł 31.03.2012 – 42,70 zł 02.04.2013 – 42,70 zł 31.03.2014 – 85,40 zł 31.03.2015 – 110,25 zł 31.03.2016 – 135,10 zł 31.03.2017 – 135,10 zł 31.03.2018 – 135,10 zł §076 29.02.2020 – 135,10 zł 30.06.2020 – 135,10 zł 31.03.2021 – 135,10 zł	08.06.2018 05.09.2019 13.11.2019 28.05.2021 19.07.2021 16.09.2021 25.04.2022 01.09.2022 18.05.2023 11.08.2023	Nakaz zapłaty 08.01.2020	-	Sprawa przekazana Radcy Prawnemu. Radca prawny; 1/ Nakaz zapłaty z dnia 08.01.2020 r., 2/ przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty z dnia 25.04.2022 r., sprawa będzie przekazana do postępowania egzekucyjnego
6.	**** §076	31.03.2021 – 223,00 zł 31.03.2022 – 223,00 zł 31.03.2023 – 223,00 zł Odsetki na 30.06.2023 – 87,41 zł	31.03.2021 – 223,00 zł	21.04.2023	-	-	Brak zwrotki lub listu zwrotnego.

7.	**** §076	29.02.2020 – 159,76 zł 30.06.2020 – 159,76 zł 31.03.2021 – 159,76 zł 31.03.2022 – 159,76 zł 31.03.2023 – 159,76 zł Odsetki na 30.06.2023 – 147,39 zł	29.02.2020 – 159,76 zł 30.06.2020 – 159,76 zł 31.03.2021 – 159,76 zł	22.06.2021 25.08.2021 18.08.2022 25.04.2023 28.06.2023	-	-	W bieżącym roku sprawa będzie przekazana do Radcy Prawnego.
8.	**** §076	30.06.2020 – 182,50 zł 31.03.2021 – 182,50 zł 31.03.2022 – 182,50 zł 31.03.2023 – 182,50 zł Odsetki na 30.06.2023 – 118,15 zł	30.06.2020 – 182,50 zł 31.03.2021 – 182,50 zł	18.08.2022 10.05.2023 28.06.2023	-	-	W bieżącym roku sprawa będzie przekazana do Radcy Prawnego.

Analiza akt sprawy ww. 8 podmiotów (akta kontroli str. 203 - 453) i danych zawartych w ww. tabeli nr 1 wskazuje, że:

- dokonywano odpisów aktualizacyjnych zgodnie z przyjętymi zasadami stosownie do Zarządzenia nr 13/18 Starosty Świebodzińskiego z 24 maja 2018 r. w sprawie ustalenia zasad (polityki) rachunkowości dla Starostwa Powiatowego w Świebodzinie,
- wezwania do zapłaty w każdym przypadku były wysyłane ze znacznym opóźnieniem po terminie płatności, tj.: 1 rok (3 podmioty – poz. w tabeli: 1, 2, 7), 2 lata (3 podmioty – poz. w tabeli: 3, 6, 8), 3 lata (1 podmiot – poz. w tabeli: 4) i nawet 7 lat (w jednym przypadku – osoba fizyczna opisana w 5 pozycji tabeli),
- w dwóch przypadkach wezwania do zapłaty przyniosły pozytywny skutek i dłużnicy częściowo uregulowali zaległości oraz wyrazili chęć sukcesywnej dalszej spłaty,
- w stosunku do trzech podmiotów uzyskano sądowy nakaz zapłaty:
 - podmiot opisany w poz. 3 tabeli – postanowieniem z 27 kwietnia 2022 r. Komornik Sądowy umorzył postępowanie egzekucyjne, ponieważ zadłużona spółka nie prowadzi działalności a współnicy są zadłużeni, natomiast sąd zwrócił kolejny pozew z 21 grudnia 2021 r. Należy wskazać, że od ponad roku nie były podejmowane dalsze działania w sprawie np.: brak wniosku o umorzenie należności, w celu niedopuszczenia do przedawnienia,
 - podmiot opisany w poz. 4 tabeli – ostatni sądowy nakaz zapłaty wystawiony 23 marca 2022 r., od tego czasu nie skierowano sprawy do egzekucji (prawie 1,5 roku),
 - podmiot opisany w poz. 5 tabeli – sądowy nakaz zapłaty wystawiony 8 stycznia 2020 r., natomiast przed egzekucyjne wezwanie do zapłaty zostało wystawione ponad 2 lata później tj. 25 kwietnia 2022 r. i od tego czasu nie skierowano sprawy do egzekucji (prawie 1,5 roku),
- w trzech ostatnich przypadkach opisanych w tabeli w kwietniu i czerwcu br. wystawiono wezwanie do zapłaty. Wskazano, że dwie sprawy zostaną przekazane do radcy prawnego natomiast przy podmiocie z poz. 6 tabeli wskazano cyt. „Brak zwrotki lub listu zwrotnego.” – brak innych czynności windykacyjnych do dnia kontroli,
- w trzech przypadkach (poz. 3, 4, 5 tabeli) nastąpiło częściowe przedawnienie należności.

W okresie objętym kontrolą wystąpiły przypadki nieskierowania spraw do sądu czy egzekucji. Tak prowadzone działania były nieskuteczne i nie doprowadziły do wyegzekwowania zaległych kwot. Przewlekłość stwierdzono praktycznie na każdym etapie postępowania. W tym miejscu należy, wskazać że prawidłowo podjęte działania windykacyjne polegają na niezwłocznym wystawieniu pierwszych wezwań do zapłaty z chwilą nie dokonania zapłaty z upływem terminu do jego wniesienia przez podmiot a następnie w regularnych, racjonalnie ustalonych terminach wzywać o dokonanie zapłaty, jednocześnie informując jakie zostaną podjęte czynności w przypadku niespłacenia zaległych należności tj. np. złożenie pozwu do sądu, wszczęcie procedury egzekucyjnej, czy rozwiązanie umowy cywilnoprawnej. Jeżeli w dalszym ciągu nie ma efektów spłaty zadłużenia, w celu nie doprowadzenia do przedawnienia długu należy wystąpić na drogę egzekucji sądowej. Ostatecznie po umorzeniu postępowania przez komornika sądowego i stwierdzeniu przez starostwo bezskuteczności egzekucji z nieruchomości, ruchomości, wierzytelności i kont bankowych (nie wykazania majątku dłużnika) istnieje możliwość wystąpienia do wojewody z wnioskiem o umorzenie należności mając na względzie racjonalne gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa i niegenerowanie kolejnych kosztów postępowania egzekucyjnego.

Powyższe wskazuje na to, że działania windykacyjne nie były prowadzone rzetelnie i terminowo, do czego zobowiązuje przepis art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych.

ZBYWANIE ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

W okresie objętym kontrolą nie zbywano ani nie nabywano do zasobu nieruchomości.

WYDIERŻAWIANIE, WYNAJMOWANIE, UŻYCZANIE ORAZ ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI

W okresie objętym kontrolą zawarto 5 umów najmu.

Na podstawie akt sprawy GN.6820.2.2022 ustalono, że Skarb Państwa 27.08.2020 r. nabył prawo własności udziału 1750/10000 części w nieruchomości oznaczonej numerem działki 28/6 o pow. 0,0436 ha, położonej w Lubinicku, gm. Świebodzin - po wykreślonej z KRS Lubuskiej Spółdzielni Mieszkaniowo – Eksploatacyjnej z/s w Świebodzinie. Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym nr 23, w którym zlokalizowane są m.in. lokale mieszkalne nr 2 i 13 - objęte były dotychczas umowami najmu zawartymi 03.11.2003 r. z ówczesnym właścicielem. W wyniku niedopatrzania i nieumiejętnej interpretacji prawa 22.08.2022 r. Starosta Świebodziński zawarł z pominięciem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. bez uzyskania wymaganej przepisami zgody Wojewody Lubuskiego, umowy najmu na czas nieoznaczony z dotychczasowymi mieszkańcami ww. lokali mieszkalnych. Nie sporządzono i nie przekazano także wojewodzie do publikacji w BIP wykazów tych nieruchomości przeznaczonych do najmu (zgodnie z art. 35 u.g.n.)

Następnie w celu naprawienia błędu Starosta Świebodziński wystąpił do Wojewody Lubuskiego o wyrażenie zgody na zawarcie umów najmu ww. lokali na czas nieoznaczony z dotychczasowymi mieszkańcami.

Zgodnie z udzielonymi wyjaśnieniami organ naliczając opłaty z tytułu najmu i dzierżawy nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa korzysta z procedur i stawek bazowych w odniesieniu do nieruchomości będących własnością Powiatu Świebodzińskiego. Podstawę stanowi uchwała Rady Powiatu nr XXXII/205/2017 z 19.11.2017 r. ws. zasad najmu lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Świebodzińskiego, zmieniona uchwałą nr XXXIX/276/2018 z 22.06.2018 r. oraz przepisy uchwał Zarządu Powiatu Świebodzińskiego nr 416/2018 z 12.06.2018 r. oraz 377/2018 z 12.02.2018 r. ws. ustalenia stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i innych lokali wykorzystywanych na cele mieszkaniowe stanowiących własność Powiatu Świebodzińskiego oraz uchwała zarządu nr 257/2022 z 25.02.2022 r. ws. ustalenia wysokości stawek czynszu najmu za powiatowe lokale użytkowe oraz uchwała zarządu z 25.02.2022 r, nr 458/2022 ws. ustanowienia stawek bazowych za dzierżawę gruntów nierolniczych będących własnością powiatu świebodzińskiego (str. 63).

W odniesieniu do pozostałych umów sporządzono i przekazano wojewodzie do publikacji w BIP wykazy nieruchomości (zgodnie z art. 35 u.g.n.)

Ponadto, w tym czasie obowiązywało 5 umów (2 dzierżawy i 3 najmu), co zostało ujęte w poniższej tabeli nr 4.

Tabela 2 umowy dzierżawy, najmu i użyczenia

Umowy dzierżawy, najmu, użyczenia

Lp.	Rodzaj umowy (dzierżawa/najem/użyczenie)	Numer dziłki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	Data zawarcia	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	Uwagi
1	umowa najmu lokalu mieszkalnego	28 na 6	Lubinko	22.08.2022r.	01.08.2022r.	pierwsza umowa najmu	163,00 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała	Os. fizyczna	Na mocy postanowienia **** oraz postanowienia **** Sądu Rejonowego w Z.Górze VIII Wydz. Gospodarczy KRS, Skarb Państwa - Starosta Świebodziński nabył z mocy prawa z dniem 27.08.2020r. własność nieruchomości **** w likwidacji w Świebodziźnie (która zakończyła być prawny).	kontynuacja zawartej w dniu 03.11.2003r. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 23/13 na czas nieokreślony, pomiędzy ****	Tak				11.10.2022r.	opłaty związane z eksploatacją lokalu wystawiane przez Zarządę Nieruchomości Wspólnej na rzecz **** - wysokości

								Nr 377/2018 Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia 12.02.2018r.									184,88 zł	
2	umowa najmu lokalu mieszkalnego	28 na 6	Lubiniko	22.08.2022r.	01.08.2022r.	pierwsza umowa najmu	143,36 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 377/2018	Os. fizyczna	Na mocy postanowienia **** oraz postanowienia ****. Sądu Rejonowego w Z.Górze VIII Wydz. Gospodarczy KRS, Skarb Państwa - Starosta Świebodziński nabył z mocy prawa z dniem 27.08.2020r. własność nieruchomości **** w likwidacji w Świebodzińcu (która zakończyła być prawny).	kontynuacja zawartej w dniu 03.11.2003r. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 23/2 na czas nieokreślony, pomiędzy ****	Tak					11.10.2022r.	opłaty związane z eksploatacją lokalu wystawiane przez Zarządcę Nieruchomości Wspólnej na rzecz ****_ wysokość 168,29 zł

							Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia 12.02.2018r.									
3	umowa najmu lokalu mieszkalnego	6 na 12	Wilkowo	12.06.2023r.	12.06.2023r. - 11.06.2023r.	pierwsza umowa najmu	249,41 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 377/2018	Os. fizyczna	Na mocy postanowienia **** oraz postanowienia **** Sądu Rejonowego w Z.Górze VIII Wydz. Gospodarczy KRS, Skarb Państwa - Starosta Świebodziński nabył z mocy prawa z dniem 27.08.2020r. własność nieruchomości **** w likwidacji w Świebodziźnie (która zakończyła być prawny).	kontynuacja zawartej w dniu 03.11.2003r. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 73/2 na czas nieokreślony, pomiędzy ****	Nie	bip Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie, bip Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego, strona internetowa Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie,			27.06.2023r.

								Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia 12.02.2018r.					tablice ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie, lokalna prasa				
4	umowa najmu lokalu mieszkalnego	6 na 12	Wilkowo	15.06.2023r.	15.06.2023r.	pierwsza umowa najmu	416,58 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 377/2018 Zarządu Powiatu	Os. fizyczna	Na mocy postanowienia *** oraz postanowienia **** Sądu Rejonowego w Z.Górze VIII Wydz. Gospodarczy KRS, Skarb Państwa - Starosta Świebodziński nabył z mocy prawa z dniem 27.08.2020r. własność nieruchomości **** w likwidacji w Świebodziźnie (która zakończyła być prawny).	uregulowanie stanu prawnego do najmu lokalu z osobami zamieszkującymi przejęte przez Skarb Państwa nieruchomości	Nie	bip Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie, bip Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego, strona internetowa Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie, tablice ogłoszeń			27.06.2023r.	

								Świebodzińskiego z dnia 12.02.2018r.				Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, lokalna prasa				
5	umowa najmu budynku mieszkalnego jednorodzinnego	138 na 3	Wilkowo	31.05.2023r.	01.06.2023r. - 31.05.2023r.	pierwsza umowa najmu	252,98 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 377/2018 Zarządu Powiatu	Os. fizyczna	Na mocy postanowienia **** oraz postanowienia **** Sądu Rejonowego w Z.Górze VIII Wydz. Gospodarczy KRS, Skarb Państwa - Starosta Świebodziński nabył z mocy prawa z dniem 27.08.2020r. własność nieruchomości **** w likwidacji w Świebodzinie (która zakończyła być prawny).	kontynuacja zawartej w dniu 30.01.2002r. umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 29A na czas nieokreślony, pomiędzy ****	Nie	bip Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, bip Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego, strona internetowa Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, tablice ogłoszeń			01.06.2023 r.

								Świebodzińskiego z dnia 12.02.2018r.					Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, lokalna prasa					
6	umowa najmu lokalu mieszkalnego	169 na 4	Wolimirzyce	09.08.2018r.	01.08.2018r.	pierwsza umowa najmu	114,00 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 416/2018 Zarządu Powiatu	Os. fizyczna	Na mocy Wyroku w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej **** Sądu Rejonowego w Świebodzinie I Wydział Cywilny Skarb Państwa - Starosta Świebodziński został ujawniony jako właściciel w całości do nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 169/4 obręb Wolimirzyce	uregulowanie stanu prawnego do najmu lokalu z osobami zamieszkującymi przejęte przez Skarb Państwa nieruchomości							aneks do umowy dnia 07.10.2021r. ; wcześniej wynajmujący opłacali bezumowne korzystanie z lokalu

								Świebodzińskiego z dnia 12.02.2018r.									
7	umowa najmu lokalu mieszkalnego	169 na 4	Wolimirzyce	09.08.2018r.	01.08.2018r.	pierwsza umowa najmu	204,25 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 416/2018 Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia	Os. fizyczna	Na mocy Wyroku w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej **** Sąd Rejonowego w Świebodzińcu I Wydział Cywilny Skarb Państwa - Starosta Świebodziński został ujawniony jako właściciel w całości do nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 169/4 obręb Wolimirzyce	uregulowanie stanu prawnego do najmu lokalu z osobami zamieszkującymi przejęte przez Skarb Państwa nieruchomości						wcześniej wynajmujący opłacali bezumowne korzystanie z lokalu

								12.02.2018r.									
8	umowa najmu lokalu mieszkalnego	169 na 4	Wolimirzyce	09.08.2018r.	01.08.2018r.	pierwsza umowa najmu	208,80 zł	Uchwała Nr XXXII/205 / 2017 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 09.11.2017r. zmieniona Uchwałą Nr XXXIX/276/2018 Rady Powiatu Świebodzińskiego z dnia 22.06.2018r. oraz Uchwała Nr 416/2018 Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia	Os. fizyczna	Na mocy Wyroku w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej **** Sąd Rejonowego w Świebodzińcu I Wydział Cywilny Skarb Państwa - Starosta Świebodziński został ujawniony jako właściciel w całości do nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 169/4 obręb Wolimirzyce	uregulowanie stanu prawnego do najmu lokalu z osobami zamieszkującymi przejęte przez Skarb Państwa nieruchomości						wcześniej wynajmujący opłacali bezumowne korzystanie z lokalu

								12.02.2018r.									
9	umowa dzierżawy części gruntu pod ogród przydomowy i pod boks garażowy	169 na 4	Wolimirzyce	25.10.2021r.	01.11.2021 - 31.10.2024r.	kolejna (druga)	184,50 zł brutto/rocznie w tym: 103,32 zł za ogród i 81,18 zł za grunt pod boksem garażowym nr 1	Uchwała nr 458/2022 Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia 25.02.2022r.	Os. fizyczna	Na mocy Wyroku w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej **** Sąd Rejonowego w Świebodziźnie I Wydział Cywilny Skarb Państwa - Starosta Świebodziński został ujawniony jako właściciel w całości do nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 169/4 obręb Wolimirzyce	kontynuacja zawartej w dniu 25.09.2018r. umowy dzierżawy	Tak	bip Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie, bip Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego, strona internetowa Starostwa Powiatowego w Świebodziźnie, tablice ogłoszeń Starostw			04.11.2021 r.	

												a Powiatowego w Świebodzinie, lokalna prasa				
10	umowa dzierżawy części gruntu pod ogród przydomowy i pod boks garażowy	169 na 4	Wolimirzyce	25.10.2021r.	01.11.2021 - 31.10.2024r.	kolejna (druga)	176,23 zł brutto/rocznie w tym: 95,05 zł za ogród i 81,18 zł za grunt pod boksem garażowym nr 2	Uchwała nr 458/2022 Zarządu Powiatu Świebodzińskiego z dnia 25.02.2022r.	Os. fizyczna	Na mocy Wyroku w Imieniu Rzeczypospolitej Polskiej **** Sąd Rejonowego w Świebodzinie I Wydział Cywilny Skarb Państwa - Starosta Świebodziński został ujawniony jako właściciel w całości do nieruchomości zabudowanej oznaczonej nr działki 169/4 obręb Wolimirzyce	kontynuacja zawartej w dniu 25.09.2018r. umowy dzierżawy	Tak	bip Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, bip Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego, strona internetowa Starostwa Powiatowego w Świebodzinie, tablice ogłoszeń Starostwa			04.11.2021 r.

													Powiatowego w Świebodzinie, lokalna prasa				
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--

SPORZĄDZANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU

Starosta Świebodziński zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 23 ust. 1a u.g.n. sporządził roczne sprawozdanie za 2021 r. z gospodarowania nieruchomościami zasobu jednakże przekazał je dopiero wojewodzie za pośrednictwem platformy e-puap 12.05.2022 r. (po wcześniejszym monicie). Natomiast w roku 2023 sprawozdanie zostało przekazane w ustawowym terminie, tj. 27.04.2023 r. Sprawozdania zostały 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.

USTANAWIANIE I WYGASZANIE TRWAŁEGO ZARZĄDU

W okresie objętym kontrolą wydano 2 decyzje z wygaszające trwałe zarząd ustanowiony dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z 14.06.2022 r. znak: GN.6844.3.6.2021.WW i 25.08.2022 r. znak: GN.6844.3.3.2021.WW. Analiza przedmiotowych spraw wykazała, że do dnia zakończenia czynności kontrolnych w księgach wieczystych prowadzonych dla działek 194/2 położonej w Świebodzinie i 150/6 położonej w Rusinowie, gm. Świebodzin nadal ujawniony jest trwałe zarząd. Ponadto, starosta zaniechał przekazania wojewodzie informacji, o których mowa w art. 23 ust. 4 u.g.n. Wyjaśniono, że informacja nie została przekazana dla wojewody w wymaganym terminie ze względu na przeoczenie. Informacje te zostały przekazane dopiero 27.09.2023 r. tj. w trakcie trwania czynności kontrolnych.

AKTUALIZACJA WYSOKOŚCI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I TRWAŁEGO ZARZĄDU

Z wyjaśnień Zastępcy Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż przy wyborze spraw do aktualizacji organ kieruje się przede wszystkim okresem kiedy była przeprowadzona ostatnia aktualizacja oraz czy koszty nie przekroczą wysokości opłaty za użytkowanie wieczyste. Ponadto podała, że w badanym okresie 29 działek wymagało dokonania aktualizacji ww. opłaty (str.62).

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że w wielu przypadkach data ostatniej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przypada na okres 1995-2016 r. Stwierdzono natomiast, że aktualizacji dokonano jedynie w odniesieniu do 13 działek.

Zastępca Naczelnika Wydziału wyjaśniła, iż aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pozostałych 16 działek zaplanowano na kolejne lata, co wykazano w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa w prognozach na lata 2023, 2024, 2025. Jeżeli środki finansowe będą wystarczające na zlecenie większej ilości wycen, aktualizację przeprowadzi się szybciej, a na kolejne lata zostaną wybrane kolejne nieruchomości do wyceny. Ze względu na wzmożone wydatki w ostatnim czasie związane z gospodarowaniem nieruchomościami po byłej spółdzielni mieszkaniowej oraz prowadzonymi postępowaniami z administracją rządową w sprawach dotyczących ustalenia odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne, nie przeprowadzono aktualizacji wszystkich 29 działek jednorazowo, a podzielono ją na poszczególne lata. Co do niektórych nieruchomości, których data ostatniej aktualizacji wskazywała by na konieczność jej ponownego przeprowadzenia, nie zaplanowano ich aktualizacji ze względów ekonomicznie uzasadnionych, ponieważ przewidywany wzrost opłat rocznych nie zrównoważyłby kosztów sporządzenia

operatów, jakie należałoby przeznaczyć na przeprowadzenie aktualizacji z tego tytułu (str.198-200).

Analizie poddano wszystkie dokonane w badanym okresie aktualizacje. Stwierdzono, że wytypowane przez starostę nieruchomości do aktualizacji ww. opłaty zostały wybrane zgodnie z zasadami racjonalnej gospodarki, bowiem ich wysokości wzrosła o ok 100%.

Niewątpliwie wartość zdecydowanej większości nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Świebodzińskiego uległa zmianie od daty ostatniej aktualizacji do zakończenia kontrolowanego okresu. Tezę tę potwierdza dokonanie jedynie 13 aktualizacji skutkujących wzrostem tych opłat na ww. poziomie ok 100%.

Biegli rzeczoznawcy majątkowi do sporządzenia operatów szacunkowych wybierani są ze względu na kryterium uprawnień zawodowych (wraz z posiadaniem ubezpieczeniem OC), ceny za usługę oraz czasu realizacji, duże znaczenie przy wyborze, zwłaszcza tych większych wycen ma także dokładność, skrupulatność i dociekliwość rzeczoznawcy. Pracownicy odpowiedzialni za wyceny nieruchomości przed wyborem biegłego kontaktują się z kilkoma rzeczoznawcami, przeprowadzając wywiad odnośnie w/w kryteriów i na tej podstawie wybierany jest najbardziej korzystny (str. 198 - 200).

Tabela 3 Aktualizacja opłat 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)
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/17 , pow. 1,4439 ha	****	05.12.2008r.	3%	361.700,00 zł	5.942,68 zł	10.851,00 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/19 , pow. 1,5508 ha	****	05.12.2008r.	3%	388.470,00 zł	6.350,12 zł	11.654,10 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/11 , pow. 0,3169 ha	****	05.12.2008r.	3%	88.320,00 zł	1.235,22 zł	2.649,60 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/10 , pow. 0,0550 ha	****	05.12.2008r. (ugoda SKO – 2009r.)	3%	15.330,00 zł	214,38 zł	459,90 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/13 , pow. 0,1497 ha	****	05.12.2008r. (ugoda SKO – 2009r.)	3%	41.720,00 zł	583,51 zł	1.251,60 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.

	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/14 , pow. 0,1421 ha	****	05.12.2008r. (ugoda SKO – 2009r.)	3%	39.600,00 zł	553,88 zł	1.188,00 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/15 , pow. 0,2282 ha	****	05.12.2008r. (ugoda SKO – 2009r.)	3%	63.600,00 zł	889,49 zł	1.908,00 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Sieniawa, gm. Łagów, działka nr 7/9 , pow. 0,1146 ha	****	21.05.2002r. (ugoda SKO 2003r.)	3%	9.370,00 zł	129,27 zł	281,10 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Sieniawa, gm. Łagów, działka nr 7/11 , pow. 0,5482 ha	****	21.05.2002r. (ugoda SKO 2003r.)	3%	44.840,00 zł	618,38 zł	1.345,20 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Sieniawa, gm. Łagów, działka nr 7/8 , pow. 0,2824 ha	****	21.05.2002r. (ugoda SKO 2003r.)	3%	23.100,00 zł	318,54 zł	693,00 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/8 , pow. 0,7566 ha	****	05.12.2008r. (ugoda SKO – 2009r.)	3%	210.860,00 zł	2.949,11 zł	6.325,80 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Zbąszynek, gm. Zbąszynek, działka nr 26/12 , pow. 0,1966 ha	****	05.12.2008r.	3%	54.790,00 zł	766,31 zł	1.643,70 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.
	Świebodzin obręb 1, gm. Świebodzin, działka nr 323/2 , pow. 0,3668 ha	****	15.12.2010r. (ugoda SKO 2011R.)	3%	353.400,00 zł	6.045,73 zł	10.602,00 zł	Koszt wyceny poniesiony w 2021r.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW

W powyższym zakresie wydane zostały 4 zaświadczenia:

- z 4.06.2022 r. znak: GN.6825.46.2022.EW dot. nieruchomości położonej w obrębie Wilkowo gmina Świebodzin, oznaczonej numerem działki 34/4 o pow. 0,0110 ha,
 - z 8.02.2022 r. znak: GN.6825.1.2022.EW dot. nieruchomości położonej w obrębie Łagów, gmina Łagów, oznaczonej numerem działki 219/28 o pow. 0,0887ha,
 - z 20.09.2022 r. znak: GN.6825.20.2022.EW dot. nieruchomości położonej w obrębie Przetazy gmina Lubrza, oznaczonej numerem działki 181/17 o pow. 0,0657 ha,
 - z 10.02.2023 r. znak: GN.6825.2.2022.EW dot. nieruchomości położonej w obrębie Łagów, gmina Łagów, oznaczonej działką nr 218/12 o pow. 0,2610 ha.
- Powyższe przekształcenia nastąpiły z zachowaniem odpowiednich procedur oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

STWIERDZANIE NABYCIA PRZEZ SKARB PAŃSTWA NIERUCHOMOŚCI PO PODMIOTACH, KTÓRE UTRACIŁY BYT PRAWNY W ZWIĄZKU Z NIEPRZEREJESTROWANIEM SIĘ DO KRS ALBO WYKRĘŚLONYCH Z KRS

W kontrolowanym okresie nie były prowadzone postępowania w tym zakresie

SŁUŻEBNOŚCI GRUNTOWE SŁUŻEBNOŚCI PRZESYŁU

Ustanowiono odpłatną służebność przesyłu na nieruchomości oznaczonej numerami działek 684/1 o pow. 0,2870 ha oraz 684/4 o pow. 0,2610 ha, położonej w obrębie 2 miasta Świebodzin. Jednorazowe wynagrodzenie ustalone zostało na podstawie wyceny sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego na łączną kwotę 10.891,65 zł. W starostwie nie została opracowana procedura/zasady rozpatrywania wniosków z zakresu ustanawiania odpłatnej służebności przesyłu. Zawarta służebność była pierwszą jaką zajmowali się pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Okres trwania służebności był skutkiem przychylenia się do wniosku wnioskodawcy. Natomiast wysokość wynagrodzenia uzależniona była od wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego i ustalone dostosowując się do okoliczności, charakteru i trwałości obciążenia. W ocenie starosty ustalenie jednorazowego wynagrodzenia było zasadne, ponieważ żaden przepis, nie narzuca w jakiej formie powinno być ono wypłacane. Dodatkowo biorąc pod uwagę, że jest bardzo wysoka inflacja, rozkładanie na raty należności mogłoby się okazać niekorzystne. Dlatego też przyjęto jednorazową zapłatę. Natomiast jeśli chodzi o okres trwania służebności jest to przychylenie się do wniosku wnioskodawcy (str. 198 – 200).

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

W 2022 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 Świebodzińskiemu przyznano dotację celową w kwocie 175 086,00 zł, z tego 96 086,00 zł na zadania rzeczowe i 79.000 zł na wynagrodzenia.

Wykorzystanie dotacji przedstawia poniższa tabela.

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonana dotacja
700	70005	175 086,00	175 086,00	175 086,00	174 964,43

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

W 2022 roku środki w ramach otrzymanej dotacji wykorzystane zostały m.in. na:

- §4010, §4110, §4120 oraz §4040 -naliczanie wynagrodzeń,
- §4260 – zakup energii,
- §4270 – zakup usług remontowych,
- §4300 – zakup usług pozostałych (inventaryzacja lokali mieszkalnych, wyceny nieruchomości, przeglądy techniczne)
- §4400 – opłaty za administrowanie i czynsze za budynki, lokale i pomieszczenia garażowe
- §4480 - podatek od nieruchomości (na podstawie nieruchomości podlegających opodatkowaniu),
- §4430 – różne opłaty i składki.

Ponadto w celu zapewnienia skutecznego zarządzania finansami na bieżąco weryfikowano 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 są 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: publikacja wykazów nieruchomości w gazetach, sporządzenie wycen nieruchomości Skarbu Państwa, podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, koszty prowadzonych postępowań komorniczych z tytułu zaległości, drobne naprawy budynków mieszkalnych znajdujących się na terenie nieruchomości SP, usunięcie składowisk odpadów komunalnych.

Podczas tworzenia budżetu na 2022 r. oszacowano rzeczywiste zapotrzebowanie środków na podstawie budżetu z roku poprzedniego.

W wyniku zrealizowanych wydatków z dotacji osiągnięto założone cele.

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 Świebodziński w 2022 r. została ustalona na kwotę 1 030 000 zł. Wysokość dochodów wykonanych w 2022 r. wyniosła 1 326 434,65 zł.

Szczegółowe dane w tym dot. dochodów odprowadzonych do Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. przedstawia poniższa tabela.

Wpływy osiągnięte:	Kwota dochodu (art. 23 ust. 3 u.g.n.)	
	Dochód Skarbu Państwa (75%)	Dochód miasta na prawach powiatu (25%)
ze sprzedaży		
z opłat z tytułu trwałego zarządu	29.990,20	9.996,73
z użytkowania		
z czynszu dzierżawnego i najmu	7.239,37	2413,08
z opłat z tytułu użytkowania wieczystego	881.569,76	293.856,56
z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	31.517,27	10.505,76
od odsetek za nieterminowe wnoszenie ww. należności	9.305,99	3.102,02
z odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego	15.788,52	5.262,84
z usług	19.414,90	6.471,65
Razem	994.826,01	331.608,64

Odnośnie natomiast realizacji dotacji celowej i dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w I i II kwartale 2023 r. wskazuję, że na rok 2023 Starosta Świebodziński na realizację zadań z zakresu administracji rządowej w obszarze gospodarki nieruchomościami otrzymał dotację w wysokości 166 800 zł.

Na realizację zadań rzeczowych Starosta Świebodziński wyodrębnił kwotę 87 800 zł. Na dzień 30 czerwca wykonano wydatki w kwocie 48 803,01 zł (co stanowi 55,58 %)

Ww. środki wydatkowano m.in. na:

- zakup energii,
- zakup usług pozostałych (wyceny nieruchomości, ogłoszenia prasowe),
- ubezpieczenia majątkowe,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za administrowanie i czynsze za budynki.

Realizacja wydatków w zakresie wynagrodzeń:

Z dotacji zaplanowanej na rok 2023 na realizację wynagrodzeń w wysokości 79 000 zł wg stanu na dzień 30 czerwca 2023 roku Starosta Świebodziński wydatkował 35 196,99 zł (44,55 %). Wydatki wykonane w ramach §0401, 0404, 0411, 0412, 0471.

Zgodnie z dowodami księgowymi na stan 31 marca 2023 r. Powiat Świebodziński przekazał dochód Skarbu Państwa w wysokości 177 134,44 zł.

Pełna analiza wykorzystania dotacji i realizacji dochodu w roku 2023 możliwa będzie dopiero w roku 2024 po uzyskaniu rocznego sprawozdania w tym zakresie.

REALIZACJA ZALECEŃ POKONTROLNYCH WSKAZANYCH W WYSTĄPIENIU POKONTROLNYM Z 27 PAŹDZIERNIKA 2015 R. ZNAK: NK-II.431.1.5.2015.HKAM

W obecnym stanie prawnym nie podlega weryfikacji realizacja zadań wynikających z zaleceń pkt 2 i 4 ww. wystąpienia pokontrolnego. W pozostałym zakresie Starosta Świebodziński podjął działania w celu prowadzenia jednolitej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z katastrem nieruchomości i danymi, będącymi w posiadaniu Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. W zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego uwzględni poziom cen na rynku nieruchomości oraz termin ostatniej aktualizacji. Jednakże z uwagi na braki danych w tabelach dotyczących użytkowania wieczystego organ kontrolujący nie jest w stanie stwierdzić czy zwiększono ilość przeprowadzonych aktualizacji.

STWIERDZONE UCHYBIENIA:

1. Nieuregulowany stan prawny nieruchomości oznaczonych użytkami dr i W.
2. Brak w ewidencji nieruchomości właściwych wpisów w zakresie „Przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” (wskazano jedynie użytek) oraz danych dot. daty ostatniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości.
3. Zawarcie umów najmu na czas nieoznaczony z dotychczasowymi mieszkańcami lokali mieszkalnych bez uzyskania wymaganej przepisami zgody Wojewody Lubuskiego.
4. Nieterminowe przekazanie Wojewodzie Lubuskiemu sprawozdania z wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w roku 2022.
5. Nieprzekazanie Wojewodzie Lubuskiemu wszystkich informacji, o których mowa w art. 23 ust. 4 u.g.n. (dot. decyzji ws. wygaszenia trwałego zarządu).
6. Nieprzekazanie Wojewodzie Lubuskiemu do publikacji w BIP wykazu nieruchomości przeznaczonej do najmu (dz. 28/6 położona w Lubinicku, gm. Świebodziń).

STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOŚCI:

Nierzetelne i nieterminowe prowadzenie działań windykacyjnych.

ZALECENIA/WNIOSKI DOTYCZĄCE USPRAWNIEŃ FUNKCJONOWANIA JEDNOSTKI KONTROLOWANEJ:

1. Regulacja stanu prawnego nieruchomości oznaczonych użytkami dr i W.
2. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrzem nieruchomości, uzupełnienie wszystkich wymaganych przepisami u.g.n. danych.
3. Bieżące utrzymywanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w stanie aktualności.
4. Zawieranie umów najmu nieruchomości na czas nieoznaczony za uprzednią zgodą wojewody.
5. Terminowe przekazywanie wojewodzie sprawozdań z wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
6. Bieżące przekazywanie wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.
7. Przekazywanie Wojewodzie Lubuskiemu do publikacji w BIP wszystkich wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu.
8. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
9. Zintensyfikowanie i bieżące podejmowanie działań w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa w celu terminowego wykonywania zobowiązań oraz niedopuszczania do ich przedawnień (przede wszystkim kierowanie spraw na drogę egzekucji sądowej).
10. Wzmocnienie nadzoru nad realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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.