

GK.1710.3.2017



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.5.2017

J.K. Rudolfski
z GN p. k. Nawoche
- p. o przykrosciu
odpowiedzi na
zalecenia pokontrolne

STAROSTWO POWIATOWE W WIERUSZOWIE KANCELARIA OGÓLNA WPLYNEŁO	
29. 01. 2018	
liczba załączników.....	<i>01/001</i>
podpis.....	<i>[Signature]</i>

Łódź, 17 stycznia 2018 r.

dn 29.01.2018

[Signature]

Pan
Andrzej Szymanek
Starosta Wieruszowski
-wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2015 r., poz. 525) oraz art. 6 ust. 4 pkt 3) w związku z art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r., Nr 185, poz. 1092), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie, adres: ul. Rynek 1/7, 98-400 Wieruszów, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Patrycję Jędrzejczyk - starszego inspektora w oddziale gospodarki gruntami, w dniach 28 i 29 września 2017 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Wieruszowskiego, zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 13 września 2013 r. do dnia 28 września 2017 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Wieruszowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami. Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W trakcie czynności kontrolnych, których dokonano w dniu 28 września 2017 r. zbadano:

- 1) zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa,
 - a) nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie
 - b) nieruchomości zbyte w trybie przetargowym
 - c) nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym
 - d) nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa
- 3) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:
 - a) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa
 - b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa
- 4) realizację celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa,
- 5) planowanie sposobu wykorzystania zasobu.

Czynności kontrolnych dokonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 ze zm.) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 ze zm).

Ustalono, że Starosta Wieruszowski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 28 września 2017 r., prowadzi ewidencję nieruchomości, Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu i umożliwia uzyskanie kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania tych nieruchomości.

Niemniej jednak ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste nie zawiera wszystkich danych, które zgodnie z treścią art. 23 ust. 1c ww. ustawy, powinny być nią objęte.

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 10 listopada 2017 r. znak: GN-II.431.5.2017 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego, wykonującego zadanie

z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 1 c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste obejmuje m.in. przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwrócili się o wskazanie przyczyn braku ujęcia w prowadzonej ewidencji informacji o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazać bowiem należy, że w opisywanej ewidencji zamieszczona jest rubryka o nazwie „Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości”, którą wypełniono poprzez dokonanie wpisu - brak planu.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 29 listopada 2017 r. znak: JK.1710.3.2017 wskazano, że „(...) błędne zapisy w rubryce 9 „Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego nieruchomości” wynikają z pomyłki pracownika realizującego obowiązki w tym zakresie. Wskazane powyżej dane zostaną zweryfikowane i uzupełnione zgodnie z uzyskanymi danymi Gmin działających na terenie powiatu wieruszowskiego celem dostosowania dokumentu do art. 23 ust. 1 c pkt. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”

Zatem w wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ewidencjonowania przez Starostę Wieruszowskiego nieruchomości, stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa, poprzez brak zamieszczenia informacji o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 9,4549 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny – 1,3055 ha
- oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 0 ha
- oddanych w dzierżawę – 0 ha
- oddanych w najem – 0 ha
- oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 7,4395 ha
- oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha
- oddanych w użyczenie – 0 ha.

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w gminie Sokolniki, w obrębie Zdzierczyzna, oznaczonej jako działka nr 85/3 o pow. 0,50 ha.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do wyżej opisanej nieruchomości objętej kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tą nieruchomością. Ustalono, że Starosta Wieruszowski występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie jej zbycia w drodze przetargu, a pozostałe czynności przy zbyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów, kontrolą objęto 1 umowę użytkowania zawartą na czas nieoznaczony w dniu 5 października 1993 r. W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie udostępnienia jej przez Starostę Wieruszowskiego.

W zakresie dotyczącym sposobu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w trakcie kontroli zbadano kwestie aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego do nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w okresie kontrolowanym tj. od dnia 13 września 2013 r. do dnia kontroli, aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była: powierzchnia 10,4307 ha (4 użytkowników wieczystych) w 2013 r., powierzchnia 12,8363 ha (3 użytkowników wieczystych) w 2015 r. i powierzchnia 58,2209 ha (7 użytkowników wieczystych) w 2017 r.

W omawianym okresie nie dokonywano aktualizacji wysokości opłat z tytułu trwałego zarządu.

Starosta Wieruszowski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych, a także informację w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata.

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 171,4333 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 96,8959 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 74,5374 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 86, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 86,

- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie udostępnionych informacji, nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, co do kwestii aktualizacji opłat z wyżej opisanych tytułów.

W zakresie realizacji celów zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień. Przedłożono bowiem informację, z której wynika, że nieruchomości Skarbu Państwa, będące przedmiotem darowizn w okresie objętym kontrolą tj. od dnia 13 września 2013 r. do dnia kontroli na rzecz jednostek samorządu terytorialnego zagospodarowane są w sposób zgodny z celami darowizn lub są w trakcie realizacji celu. W przypadku nieruchomości położonej w gminie Czastary, w obrębie Czastary, oznaczonej jako działka nr 1279/4 o pow. 0,0053 ha, oddanej w drodze darowizny pod budowę przepompowni ścieków, Gmina Czastary jest w trakcie pozyskiwania funduszy oraz wykonawców na zrealizowanie ww. celu publicznego.

W zakresie realizacji planowania sposobu wykorzystania zasobu, Starosta Wieruszowski przedłożył plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat tj. lata 2016-2018 (załączony do akt kontroli), opracowany w sposób zgodny z art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych określonych w pkt 1-3 tego przepisu.

Ustalono, że Starosta Wieruszowski przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2013, 2014, 2015 i 2016, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Starostę Wieruszowskiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez umieszczenie w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wszystkich informacji, o których mowa w tym przepisie;

Niezależnie od powyższego zalecam dokonanie aktualizacji opłat po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie w stosunku do:

- 1) objętych kontrolą nieruchomości będących w trwałym zarządzie w stosunku do których upłynął okres 1 roku od czasu ostatniej aktualizacji. Stosownie do treści art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego

zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie;

- 2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których upłynął 3 letni okres od czasu ostatniej aktualizacji bądź 5 – letni okres od daty zawarcia umowy w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej, proszę o udzielenie w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Informuję również, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Klimczak

Dyrektor Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami