



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NRŚ-OR.431.3.2016.PJ

Wrocław, dnia 10 listopada 2016 r.

Pan
Marcin Fluder
Starosta Lwówecki

Wystąpienie pokontrolne

I. Dane wstępne.

Kontrola problemowa w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Lwówku Śląskim, ul. Szpitalna 4, 59-600 Lwówek Śląski, przeprowadzona została w dniach 18 kwietnia 2016 r. – 29 kwietnia 2016 r. na podstawie art. 28 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 525 ze zm.) oraz w oparciu o zatwierdzony przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 20 grudnia 2015 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w I półroczu 2016 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 4/2016.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokieli - inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.2.2016 z dnia 11 kwietnia 2016 roku.

Przedmiotowy zakres kontroli dotyczył:

1. Przedmiotowy zakres kontroli:

1. Sprawdzenie realizacji wybranych zadań zleconych administracji rządowej z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa dotyczących:

a) wyodrębnienia i ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz opracowania planu wykorzystania zasobu,

b) gospodarki zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w zakresie:

- zbywania nieruchomości (w trybie przetargowym, bezprzetargowym, darowizny i zamiany),

- udostępniania nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia,

c) aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa,

- d) udzielania bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd,
- e) realizacji obowiązków wynikających z art. 48 ust. 1 i art. 95 ust. 6 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 614 ze zm.) w przedmiocie gospodarowania mieniem,
- f) realizacji obowiązków wynikających z art. 2 ust.1, art. 4 ust 1, art. 66 pkt. 1 lit. a i art. 72 ust.1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 207) w przedmiocie zakwaterowania Sił Zbrojnych RP.

2. Okres objęty kontrolą:

- od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia rozpoczęcia kontroli.

3. Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Marcin Fluder, Starosta Lwówecki.

wybrany w tajnym głosowaniu, które odbyło się dnia 19 grudnia 2014 r. – Uchwała Nr I/04/2014 Rady Powiatu Lwóweckiego z dnia 19 grudnia 2014 r. podpisana przez Przewodniczącego Rady Pana Daniela Koko. (*dowód: akta kontroli str.1*).

Naczelnikiem Wydziału Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Lwówku Śląskim, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli jest Pan Mariusz Kowalski, pracownikiem d/s gospodarowania mieniem Skarbu Państwa jest inspektor Pani Bożena Deptuła.

II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony 1-97*) **pozytywnie z nieprawidłowościami** ocenia działania Starosty Lwóweckiego dotyczące realizacji zagadnień objętych programem kontroli.

Powyższą ocenę uzasadniam poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

1a. Wyodrębnienie i ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz opracowanie planu wykorzystania zasobu.

Na podstawie przepisu art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, a także nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Poza tym zgodnie z art. 21a przywołanej ustawy w skład zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 21 nie wchodzi grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

Natomiast nie podlegają ewidencji w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy

wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.) stały się z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, a w stosunku do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie prawa własności (patrz przepis art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Mając na uwadze przepis art. 23 ust. 1c powołanej ustawy, ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno się odbywać zgodnie z katastrzem nieruchomości i obejmować w szczególności:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Starostwie Powiatowym w Lwówku Śląskim w formie elektronicznej, w programie komputerowym Excel w rozbiciu na grupy rejestrowe, odpowiadające ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Lwówku Śląskim.

Informacje o poszczególnych nieruchomościach dotyczą nazwy jednostki ewidencyjnej, obrębu, arkusza mapy, działki, adresu nieruchomości, użytku, całkowitej powierzchni działki, grupy oraz podgrupy rejestrowej, numeru księgi wieczystej, nazwy podmiotu, tytułu prawnego, charakteru władania, podstawy prawnej nabycia prawa własności nieruchomości przez Skarb Państwa, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomości.

Ewidencja zasobu nie zawiera wszystkich wymaganych przepisami informacji o nieruchomościach, określonych w cytowanym wyżej art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. M. in. nie wpisano do prowadzonej ewidencji informacji zawierających wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Brak informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych

W oparciu o przedstawione w trakcie kontroli dokumenty, tj. sprawozdanie roczne z gospodarowania zasobem za 2014 r. (sprawozdanie roczne za 2015 r. w trakcie opracowywania) ustalono, że w Lwóweckim Starostwie Powiatowym wyodrębniony

został zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w skład którego, według stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. wchodziły 2907 działek o łącznej powierzchni 417,8140 ha, w tym:

- dwie działki o łącznej powierzchni 0,1097 ha, które są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego - gminy,
- nieruchomości oddane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej: 375 działek o łącznej powierzchni 31,7434 ha,
- pozostałe nieruchomości zasobu: 2557 działek o powierzchni 341,1418 ha (tereny przemysłowe, pokopalniane, nieużytki i inne, objęte umowami cywilno-prawnymi, jak: użytkowanie, dzierżawa, najem, użyczenie), w tym umowy dotyczące dzierżawy gruntu, 27 działek o łącznej powierzchni 130,4833 ha, 1 działka objęta umową użyczenia o powierzchni 0,02 ha oraz obejmujące 2529 działek o łącznej powierzchni 310,6385 ha jako pozostałe.

Prowadzona jest również odrębna ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (w formie elektronicznej):

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 1221 działek o łącznej powierzchni 1 111,3479 ha.

Należy zbadać, czy w stosunku do niektórych nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu nie zachodzą przesłanki wynikające z art. 5.1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, z późn. zm.) lub z art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (j. t. Dz. U. z 2015 r., poz. 1014).

Ponadto ustalono w trakcie kontroli, że wdrażany jest program „Wieczyste użytkowanie”, umożliwiający kompleksową obsługę opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa tak pod względem ewidencyjnym, jak i finansowym. Część ewidencyjna obsługiwana przez pracownika d.s Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa obejmuje:

- prowadzenie kartotek wieczystych użytkowników w zakresie rozszerzonym z podaniem szczegółowych danych opisujących działki,
- naliczanie opłat po zmianie stawek lub wartości gruntów,
- rejestrowanie zmian w kartotekach,
- generowanie pism, zawiadomień i zestawień zbiorczych,
- analizę opłat pod kątem ich ewentualnej aktualizacji.

Program będzie kompleksowo obsługiwał ewidencjonowanie użytkowników wieczystych wraz z naliczaniem opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Pełna obsługa programu zarówno pod kątem ewidencyjnym, jak i finansowym ma się rozpocząć się z początkiem 2017 roku.

Wydział Ochrony Środowiska i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Lwówku Śląskim w ramach prowadzonych regulacji stanu prawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa dąży do doprowadzenia zgodności zapisów w istniejących już księgach wieczystych z zapisami w ewidencji gruntów i budynków, m. in. poprzez zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których prawo własności nie zostało ujawnione. Stan taki występuje w przypadkach, gdy nieruchomości stawały się własnością Skarbu Państwa na podstawie decyzji, na mocy których przekazywano gospodarstwa rolne na rzecz Skarbu Państwa w zamian za zaopatrzenie emerytalne.

W księgach wieczystych prowadzonych dla gospodarstw rolnych jako właściciel był wpisywany Skarb Państwa na podstawie wydawanych decyzji. Przy zmianie właściciela w rejestrach gruntów często nie odnotowywano już numerów ksiąg wieczystych z wpisem prawa własności Skarbu Państwa. W chwili obecnej wiele działek Skarbu Państwa posiada urządzone księgi wieczyste z wpisem właściciela, jednak nie jest to uwidocznione w ewidencji gruntów i budynków. „Stare” księgi wieczyste Skarbu Państwa zawierają oprócz działek wciąż aktualnych także takie, które zostały podzielone, wymienione jak również zbyte. Część działek ma założone nowe księgi wieczyste z wpisem aktualnego właściciela, innego niż Skarb Państwa.

Dlatego też, zdaniem kontrolowanego Wydziału, założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zgodnie ze stanem aktualnym z ewidencji gruntów i budynków spowodowałoby dublowanie się działek w księgach wieczystych. Zatem aby uniknąć dublowania ksiąg wieczystych badane i aktualizowane są przez Wydział zapisy w istniejących już księgach wieczystych, w których jako właściciel jest ujawniony Skarb Państwa. Taki stan dotyczy ok. 10% wszystkich działek będących własnością Skarbu Państwa na terenie Powiatu Lwóweckiego.

1b. Gospodarka zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

Sporządzony został plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015 – 2016 (*dowód: akta kontroli str. 4-13*). Plan zawiera dane dotyczące powierzchni nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 1 stycznia 2015 r., a ponadto:

- a) zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa będących w zasobie oraz oddanych w użytkowanie wieczyste,
- b) prognozę dotyczącą:
 - udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 - poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 - wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

Starosta Lwówecki a Panią ~~Wioletta Mikińska~~. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w miejscowości Grudza, gmina Mirsk, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 11/5 o powierzchni 1,79 ha, dla której nie została urządzona księga wieczysta. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 sierpnia 2015 r. do 31 lipca 2018 r.

- umowa dzierżawy nieruchomości w sprawie znak GŚ.6845.14.2014.SP.BD z dnia 23 lipca 2015 r. zawarta z Wydzierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Marcin Fluder – Starosta Lwówecki a Panią ~~Wioletta Mikińska~~. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w miejscowości Górczyca, gmina Lwówek Śląski, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 124/1 o powierzchni 0,2466 ha, dla której Sąd Rejonowy w Lwówku Śląskim, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr JG1S/00031558/8. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat od dnia 1 sierpnia 2015 r. do 31 lipca 2018 r.

Do wyłonienia potencjalnych dzierżawców nieruchomości doszło na podstawie Zarządzenia Nr OR-21-2015 Starosty Lwóweckiego z dnia 30 czerwca 2015 r. w sprawie podania do wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy w trybie bezprzetargowym. Stanowiący załącznik do ww. zarządzenia wykaz został wywieszony na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lwówku Śląskim przy Alei Wojska Polskiego 25A, Urzędu Gminy i Miasta w Lwówku Śląskim przy Alei Wojska Polskiego 25A, jak również poprzez ogłoszenie w prasie i na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Lwówku Śląskim: <http://www.bip.powiatlwowecki.pl/>. Wykaz został podany do publicznej wiadomości w terminie od dnia 30 czerwca 2015 r. do dnia 20 lipca 2015 r. (*dowód: akta kontroli str.74-75*).

- Umowa najmu w sprawie znak GŚ.6845.32.2012-2015.SP.BD z dnia 30 czerwca 2015 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Marcin Fluder – Starosta Lwówecki a Panią ~~Wioletta Mikińska~~. Przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny nr 4, o powierzchni użytkowej 36,04 m², usytuowany w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem ~~527/3~~ w Bystrzycy, gmina Lwówek Śląski, w granicach nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 527/3, AM-2, obręb 0002, Bystrzyca, o powierzchni 0,0500 ha, w udziale 16,4491 % we własności wspólnych części budynku i jego urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w prawie współwłasności działki gruntu, na której posadowiony jest budynek.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący wnosi następujące uwagi do opisanej, zawartej umowy najmu:

- Skarb Państwa stał się właścicielem ww. nieruchomości na podstawie postanowienia Sądu rejonowego w Lwówku Śląskim, I Wydział Cywilny Sygn. Akt I Ns 399/11 z dnia 13 sierpnia 2012 r., po ~~Weronice Zaleskiej~~, zmarłej dnia 1 kwietnia 2002 r. w Lwówku Śląskim, ostatnio stale zamieszkałej w Bystrzycy. ~~Wioletta Mikińska~~, która wystąpiła do Sądu Rejonowego z wnioskiem o stwierdzenie nabycia spadku nie została ujęta w postanowieniu

sądu, gdyż spadek na podstawie ustawy nabył Skarb Państwa – Starosta Lwówecki w całości.

- Sąd nie potwierdził uprawnień [REDAKTOWANO] do przedmiotowej nieruchomości (lokalu mieszkalnego) a ze zgromadzonych w sprawie dokumentów nie wynika, w oparciu o jakie przesłanki została zawarta umowa najmu na lokal mieszkalny nr 4, o powierzchni użytkowej 36,04 m², usytuowany w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem [REDAKTOWANO] w Bystrzycy, gmina Lwówek Śląski, w granicach nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 527/3 z [REDAKTOWANO].

- Ponadto umowa najmu w sprawie znak GŚ.6845.32.2012-2015.SP.BD z dnia 30 czerwca 2015 r. zawarta została z [REDAKTOWANO] na czas nieoznaczony, bez zachowania prawem przewidzianej konieczności zawarcia takiej umowy za zgodą wojewody (w tym przypadku Wojewody Dolnośląskiego), (*dowód: akta kontroli str. 54-73*).

Jak wynika z załączonego oświadczenia (*dowód: akta kontroli str.23 i 76-77*) stawki czynszu dzierżawnego i najmu za 1 m² powierzchni ustalone zostały dla wszystkich dzierżawców wg. zasad przyjętych w Uchwale Nr 219/15/10 Zarządu Powiatu w Lwówku Śląskim z dnia 16 lutego 2010 roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu w okresie do 3 lat dotyczących najmu lokali oraz dzierżawy gruntów stanowiących własność Powiatu Lwóweckiego.

1c. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego obciążających nieruchomości Skarbu Państwa.

Zgodnie z przedłożonym wykazem (*dowód: akta kontroli str. 15*), według stanu na dzień kontroli, ogólna liczba działek należących do Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej wynosiła 375 działek o łącznej powierzchni 31,7434 ha i nie dokonywano aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu.

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 1221 działek o łącznej powierzchni 1111,3479 ha. W 2015 r. aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego objęto 77 działek.

Aktualizacją objęto nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej, tj. Spółki Tauron Dystrybucja S.A. Poddane aktualizacji działki gruntu stanowią 6,31 % wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Dotychczasowa łączna kwota opłat obciążająca Spółkę Tauron Dystrybucja S.A. z tego tytułu przed ich aktualizacją wynosiła 4 832,37 zł a po aktualizacji: 17 044,00 zł – co daje wzrost o 12 211,63 zł, tj. o 352,70 % (*dowód: akta kontroli str. 84-97*).

W przedmiotowej sprawie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Jeleniej Górze Postanowieniem znak SKO/46/UW/-12/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 r. zatwierdziło ugodę zawartą w dniu 19 kwietnia 2016 r. pomiędzy Tauron Dystrybucja S.A. w Krakowie Oddział w Jeleniej Górze oraz Starostą Lwóweckim w sprawie zmiany wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych na

terenie Powiatu Lwóweckiego pozostających w użytkowaniu wieczystym Spółki (wg. załącznika do wypowiedzenia z dnia 28 grudnia 2015 r. znak GŚ.6846.9.2015.SP.BD.8 (*dowód: akta kontroli str. 84-85*).

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste osobie prawnej Tauron Dystrybucja S.A. w Krakowie Oddział w Jeleniej Górze.

Jak wynika z załączonego wyjaśnienia z dnia 19 kwietnia 2016 r. (*dowód: akta kontroli str.23*) kontrolowany Wydział Starostwa Powiatowego w Lwówku Śląskim nie opracowywał kryteriów kwalifikowania nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu. Nie były wydawane również decyzje oddające w trwałe zarząd nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa jak również decyzje wygaszające trwałe zarząd ustanowiony na nieruchomościach (*dowód: akta kontroli str.28*).

1d. Udzielanie bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w opłacie rocznej nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie Starosta Lwówecki udzielił tylko jednej bonifikaty z tytułu trwałego zarządu (*dowód: akta kontroli str.79-83*). Bonifikata udzielona została na podstawie przepisu art. 84 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. z 2014 r., poz. 1087) oraz §4 Zarządzenia Nr 40 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa przy ustaleniu opłat z tytułu trwałego zarządu tych nieruchomości jak również w sprawie określenia umownych stawek oprocentowania (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z dnia 11 kwietnia 2000 r., Nr 12, poz. 207).

Decyzją z dnia 14 marca 2016 r. znak GŚ.6844.1.2016.SP.BD.3 Starosta Lwówecki orzekł o udzieleniu bonifikaty od opłaty rocznej ustalonej dla nieruchomości oddanej na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w wysokości 40% ustalając wysokość opłaty w kwocie 193,29 zł (*dowód: akta kontroli str.79*).

Zastępca Komendanta Wojewódzkiego Policji we Wrocławiu wnioskiem z dnia 29 stycznia 2016 r. znak D-II-223-122/2016 zwrócił się do Starosty Lwóweckiego o udzielenie bonifikaty z tytułu trwałego zarządu powołując się m. in. na zarządzenie Nr 40 Wojewody dolnośląskiego z dnia 29 marca 2000 r. zaznaczając w uzasadnieniu, że zaoszczędzona kwota przeznaczona zostanie na bieżące koszty utrzymania nieruchomości.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący wnosi następujące uwagi do opisanego wyżej przypadku:

- Wydana decyzja Starosty Lwóweckiego o udzielenie bonifikaty z tytułu trwałego zarządu nie narusza obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie, jednak zawiera uchybienia, gdyż nie określa, czy to w sentencji, czy w uzasadnieniu, jakiej nieruchomości dotyczy (nieruchomość w decyzji nie została oznaczona). Poza tym byłoby zasadne podanie wyjściowej kwoty, od której udzielono bonifikaty.

1e. Odnośnie realizacji obowiązków wynikających z art. 48 ust. 1 i art. 95 ust. 6 ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 614 ze zm.) w przedmiocie gospodarowania mieniem - sprawy z powołanej ustawy nie były realizowane (*dowód: akta kontroli str. 28*).

1f. Odnośnie realizacji obowiązków wynikających z art. 2 ust.1, art. 4 ust 1, art. 66 pkt. 1 lit. a i art. 72 ust.1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 207) w przedmiocie zakwaterowania Sił Zbrojnych RP - sprawy z powołanej ustawy nie były realizowane (*dowód: akta kontroli str. 28*).

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości zalecam:

1. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzupełnić jego ewidencję zgodnie z art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. W stosunku do nieruchomości oddanych w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej, wskazać datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Podobnie w przypadku nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym – datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

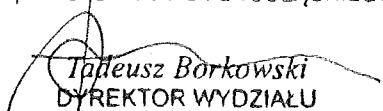
2. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przy opracowaniu na lata następne nowego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (na lata 2017 - 2019), poza uwzględnieniem prognozy dotyczącej udostępniania nieruchomości zasobu, nabywania nieruchomości do zasobu oraz prognozy dotyczącej wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu i nabywaniem nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należałoby wprowadzić krótką informację, odnoszącą się do prognozy poziomu wydatków i wpływów związanych z udostępnianiem nieruchomości a faktycznym ich pozyskaniem (kwotowym bądź procentowym) w stosunku do prognozowanych założeń dla oceny stanu zaawansowania tych zamierzeń.

3. Podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa m. in. poprzez ich sprzedaż, w tym nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu.
4. Wyjaśnić rozbieżności w ilościach działek zasobu, gdyż podane ilości działek nie sumują się. W wyodrębnionym zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, w skład którego, według stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. wchodziło 2907 działek o łącznej powierzchni 417,8140 ha, w tym: dwie działki o łącznej powierzchni 0,1097 ha, które są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, tj. gminy, nieruchomości oddane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej: 375 działek o łącznej powierzchni 31,7434 ha oraz pozostałe nieruchomości zasobu: 2557 działek o powierzchni 341,1418 ha.
5. Opracować kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.
6. Prowadzić systematyczną aktualizację opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, obciążających nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione.
7. Wyjaśnić, na jakiej podstawie zawarta została umowa najmu w sprawie znak GŚ.6845.32.2012-2015.SP.BD z dnia 30 czerwca 2015 r. z Wiolettą Milner na czas nieoznaczony, na lokal mieszkalny nr 4, o powierzchni użytkowej 36,04 m², usytuowany w budynku mieszkalnym oznaczonym numerem 32 F w Bystrzycy, gmina Lwówek Śląski, w granicach nieruchomości oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 527/3 bez zachowania, prawem przewidzianej konieczności, zawarcia takiej umowy za zgodą wojewody.
8. Dokonywać wpisu w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości będącej przedmiotem darowizny, prawa Skarbu Państwa do odwołania darowizny, w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel związany z jej przekazaniem – zgodnie z art. 13 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zaleca się również prowadzenie rejestru przekazanych darowizn.
9. Przestrzegać zasady w wydawanych decyzjach administracyjnych oznaczania nie tylko podmiotu, lecz również przedmiotu postępowania.
10. Pozyskiwać każdorazowo zgodę wojewody na określony sposób zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa we wszystkich przypadkach, które jednoznacznie zostały ujęte w przepisach obowiązującego prawa.

O sposobie wykorzystania uwag i wykonania zaleceń oraz o podjętych działaniach albo przyczynach niepodjęcia tych działań, proszę o udzielenie informacji w terminie 30 dni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Do wiadomości:
Wydział Nadzoru i Kontroli w/m

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO


Tomasz Borkowski
DYREKTOR WYDZIAŁU
Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska

