



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 5 maja 2017 r.

NRS-ORL.431.5.2016.PJ

Pani
Anna Konieczńska
Starosta Jeleniogórski

Wystąpienie pokontrolne

I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Jeleniej Górze, ul. Podchorążych 15, 58-506 Jelenia Góra, przeprowadzona została w dniach 18 - 31 lipca 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 zatwierdzone 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 II półroczu 2016 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 106/2016.

Kontrolę przeprowadził Piotr Jokiel – inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska, na podstawie pisemnego imiennego upoważnienia Wojewody Dolnośląskiego z dnia 13 lipca 2016 roku, znak NRS-OR.0030.4.2016.

Przedmiotowy zakres kontroli dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach 08 - 28 marca 2013 r., które sformułowane zostały w następujący sposób:

1. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzić jego ewidencję zgodnie z wymogami zawartymi w art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich sprzedaż, mając na uwadze, że wnioski o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości winny być formułowane, jeżeli są zabezpieczone środki finansowe na prowadzenie procedur związanych z ich zbyciem.
3. Prowadzić aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione. Opracować kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.
4. Racjonalnie opracowywać harmonogramy pozyskiwania dotacji w dziale 700 rozdziale 70005, tak aby nie gromadzić środków finansowych na rachunku bankowym.
5. W sprawozdaniach aktualizowanych dla poszczególnych właścicieli nieruchomości (Skarb Państwa, Powiat, Gmina, Samorząd Województwa) zwracać uwagę na poprawność informacji pochodzącej z ewidencji gruntów i budynków, zawartej w kolumnach od 3 do 12, w szczególności w polach „Tytuł prawny” (kol. 9), „Władający nieruchomością” (kol. 10) oraz informacji wynikającej z badania ksiąg wieczystych, zawartej w kolumnach od 13 do 21, w szczególności w polach „Właściciel” (kol. 17), „Podstawa nabycia nieruchomości” (kol. 18).
W części sprawozdawczej (kolumny R0-R3, według obowiązującego szablonu sprawozdania) zwracać uwagę na właściwe wypełnienie kolumny R0, w której należy podać odpowiedź na pytanie czy działka ewidencyjna wchodzi w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (TAK/NIE).
6. Kompletność wykazu nieruchomości porównać z zapisami w ewidencji gruntów i budynków, według stanu na dzień jego sporządzenia – na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Kontrolą objęto realizację przez Starostę Jeleniogórskiego zaleceń pokontrolnych dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pani Anna Konieczńska – Starosta Jeleniogórski.

Dyrektorem Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli, jest Pani Aleksandra Mucharska (pełniąca tę funkcję od 9 lipca 2016 r.) a podczas nieobecności w zastępstwie do obsługi kontroli wyznaczono Panią Monikę Klimek-Rozmus, Głównego Specjalistę.

II. Ocena, ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień **pozytywnie z uchybieniami** ocenia działania Starosty Jeleniogórskiego dotyczące realizacji zagadnień objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniam poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

- Stosownie do art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu oraz nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste w 2015 r. zostało przekazane Wojewodzie Dolnośląskiemu pismem znak GKN.IV.6810.12.SP.spr.2016 z dnia 27 kwietnia 2016 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w zalecanej formie tabelarycznej i zawierało wszystkie wymagane dane i informacje (*dowód: akta kontroli str.4-9*).

- Zbywanie nieruchomości podejmowane jest sukcesywnie w miarę posiadanych środków finansowych przeznaczanych na ten cel.

W ocenie kontrolującego należy zintensyfikować procedury sprzedaży w sytuacji, gdy wydawana zgoda w formie stosownego zarządzenia wojewody ważna jest przez okres dwóch lat od dnia wejścia w życie.

- Jak wynika z pisemnych wyjaśnień z dnia 25 lipca 2016 r. aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest nieopłacalna, gdyż nie występują przypadki gdzie byłoby to ekonomicznie uzasadnione. Koszty sporządzenia operatu szacunkowego w zdecydowanej większości przypadków przekraczają pozyskiwane z ww. tytułu środki, które kształtują się w przedziale od 100 zł do 200 zł.

- Opracowywanie harmonogramu dotyczącego pozyskiwania dotacji na poszczególne miesiące podejmowane jest po otrzymaniu od wojewody dotacji celowej w dziale 700 (gospodarka mieszkaniowa), rozdział 70005 (gospodarka gruntami i nieruchomościami), które wydatkowane są za pośrednictwem Wydziału Finansowego a płatności dokonywane w terminach określonych w wystawionych fakturach.

- W sprawozdaniach aktualizowanych dla poszczególnych właścicieli nieruchomości (Skarb Państwa, Powiat, Gmina, Samorząd Województwa) gdzie zalecono zwracać uwagę na poprawność informacji pochodzącej z ewidencji gruntów i budynków, zawartej w poszczególnych kolumnach w ramach realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1365 ze zm.), przyjęto wyjaśnienia złożone w ramach odpowiedzi na wystąpienia pokontrolne, z których wynika, że kolumny są uzupełniane. Jak wynika z oświadczenia z dnia 7 września 2016 r. dane zostały uzupełnione.

Mając powyższe na uwadze oraz zakres uprzednio przeprowadzonej kontroli odnoszącej się do szeroko rozumianej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w ramach kontroli sprawdzającej ustalono, że w roku 2013 dokonano aktualizacji 45 nieruchomości (53 działki ewidencyjne) pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Łączna opłata z tego tytułu, która pobierana była do 2013 r. tylko z tych nieruchomości stanowiła kwotę 42 397,11 zł.

W wyniku podjętych przez Wydział działań nastąpił wzrost pozyskanych kwot z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste odpowiednio:

- w 2014 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 84 536,22 zł co stanowi wzrost o 199,39 %,
- w 2015 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 208 223,23 zł co stanowi wzrost o 491,12 %,
- w 2016 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 330 982,50 zł co stanowi wzrost o 780,67 % w stosunku do pierwotnej kwoty uzyskanej w 2013 r. nieruchomości objętych aktualizacją.

Analogicznie w roku 2014 aktualizacją objęto 79 nieruchomości (90 działek ewidencyjnych) pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Łączna opłata z tego tytułu, która pobierana była do 2014 r. stanowiła kwotę 65 229,47 zł.

W wyniku podjętych przez Wydział działań nastąpił wzrost pozyskanych kwot z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste odpowiednio:

- w 2015 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 130 173,59 zł co stanowi wzrost o 199,56 %,
- w 2016 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 274 637,73 zł co stanowi wzrost o 421,03 %,
- w 2017 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniesie 419 101,77 zł co stanowi wzrost o 642,50 % w stosunku do pierwotnej kwoty uzyskanej w 2014 r.

Natomiast w roku 2015 aktualizacją objęto 36 nieruchomości (56 działek ewidencyjnych) pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Łączna opłata z tego tytułu, która pobierana była do 2015 r. stanowiła kwotę 50 773,51 zł.

W wyniku podjętych przez Wydział działań nastąpił wzrost pozyskanych kwot z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste odpowiednio:

- w 2016 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 93 517,32 zł co stanowi wzrost o 184,18 %,
- w 2017 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniesie 112 539,39 zł co stanowi wzrost o 221,65 %,
- w 2018 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniesie 167 531,74 zł co stanowi wzrost o 329,96 % w stosunku do pierwotnej kwoty uzyskanej w 2015 r.

W roku 2016 do dnia kontroli aktualizacją objęto 18 nieruchomości (31 działek ewidencyjnych) pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Łączna opłata z tego tytułu, która pobierana była do 2016 r. stanowiła kwotę 65 651,20 zł.

W wyniku podjętych przez Wydział działań nastąpi wzrost pozyskanych kwot z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste odpowiednio:

- w 2017 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniesie 142 340,63 zł co stanowi wzrost o 216,81 %,
- w 2018 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniesie 174 118,10 zł co stanowi wzrost o 265,22 %,
- w 2019 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniesie 205 895,63 zł co stanowi wzrost o 313,62 % w stosunku do pierwotnej kwoty uzyskanej w 2016 r.

Ogólna kwota dochodów Skarbu Państwa pozyskana z tytułu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w 2014 roku wynosiła: 1 051 161,84 zł. W roku 2015: 1 392 256,60 zł natomiast w roku 2016 do dnia 30 czerwca wpływy z tego tytułu zamykały się kwotą: 1 289 663,38 zł.

Jak wynika z załączonego oświadczenia do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa wzięto pod uwagę (kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych):

- datę wydania decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego wraz z ustanowioną wysokością opłaty rocznej,
- nieruchomości ujęte do aktualizacji w prognozie wykorzystania zasobu nieruchomości,
- uzyskanie optymalnego efektu finansowego, mając na względzie położenie nieruchomości i jej powierzchnię,
- nieruchomości, w stosunku do których użytkownicy wieczystości wycofali wniosek o przekształcenie (sprzedaż).

Ponadto z tytułu użytkowania wieczystego w opłacie rocznej nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa do dnia kontroli Starosta Jeleniogórski udzielił łącznie 9 bonifikat, w tym: 3 bonifikaty w 2014 roku, 3 bonifikaty w 2015 roku i 3 bonifikaty w 2016 (*dowód: akta kontroli str. 19-46*). Bonifikaty udzielone zostały na podstawie przepisu art. 74 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym osobom fizycznym, legitymującym się dochodem miesięcznym na jednego członka gospodarstwa domowego nie przekraczającym 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1440 z późn. zm.), właściwy organ udziela na ich wniosek 50 % bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, jeżeli nieruchomość jest przeznaczona lub wykorzystywana na cele mieszkaniowe.

Podstawą do ustalenia kwoty 50% przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej, stosownie do zapisów ustawy były Obwieszczenia Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego:

- z dnia 11 lutego 2014 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2013 r., które wyniosło 3 650,06 zł (M.P. z 2014 r., poz. 146) - 50% tej kwoty: 1.825,03 zł stanowiło podstawę do udzielenia bonifikaty w roku 2014,
- z dnia 10 lutego 2015 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2014 r., które wyniosło 3 783,46 zł (M.P. z 2015 r., poz. 179) - 50% tej kwoty: 1.891,73 zł stanowiło podstawę do udzielenia bonifikaty w roku 2015,
- z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2015 r., które wyniosło 3 899,78 zł (M.P. z 2016 r., poz. 145) - 50% tej kwoty: 1.949,89 zł stanowiło podstawę do udzielenia bonifikaty w roku 2016.

Badaniu poddano wszystkie dziewięć spraw:

- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.75.Ko.2014 z dnia 5 marca 2014 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Kowarach w obrębie 0005, w granicach działki nr 103/28,
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.27.2.P.RO.2014 z dnia 5 marca 2014 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Piechowicach w obrębie 0004, w granicach działki nr 115/3, w udziale 2168/10000,
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.39.P.RO.2014 z dnia 5 marca 2014 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Piechowicach w obrębie 0004, w granicach działki nr 115/12.
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.75.Ko.2015 z dnia 23 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Kowarach w obrębie 0005, w granicach działki nr 103/28,
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.27.2.P.RO.2015 z dnia 18 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDAKTOWANE] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Piechowicach w obrębie 0004, w granicach działki nr 115/3, w udziale 2168/10000,

- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.39.P.RO.2014 z dnia 18 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Piechowicach w obrębie 0004, w granicach działki nr 115/12.
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.75.Ko.2016 z dnia 8 kwietnia 2016 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Kowarach w obrębie 0005, w granicach działki nr 103/28,
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.27.2.P.RO.2016 z dnia 1 marca 2016 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Piechowicach w obrębie 0004, w granicach działki nr 115/3, w udziale 2168/10000,
- pismo Starosty Jeleniogórskiego nr GKN-III.6843.39.P.RO.2016 z dnia 22 lutego 2016 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] i [REDACTED] [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Piechowicach w obrębie 0004, w granicach działki nr 115/12.

Poddając szczegółowej analizie złożone przez użytkowników wieczystych wnioski o udzielenie bonifikaty stwierdzam, że dochody zainteresowanych stron zostały udokumentowane w sposób wyczerpujący i zgodny z przywołanymi wyżej przepisami. W żadnym przypadku dochody nie przekraczały 50 % średniego miesięcznego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w roku poprzedzającym rok, za który opłata ma być wnoszona, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Ponadto ustalono również, że zajmowane nieruchomości wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. na cele mieszkaniowe.


Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących udzielania bonifikat od opłat rocznych z wyżej wymienionego tytułu.

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli uchybienia zalecam:

1. Przestrzegać aktualizacji stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzić jego ewidencję zgodnie z wymogami zawartymi w art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Prowadzić skuteczne działania mające na celu trwałe zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie oraz zawieranie umów cywilnoprawnych.
3. Kontynuować aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzić aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione.
4. Opracować jednolite kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.

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

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Paweł Hreniak