



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 9 maja 2017 r.

NRS-OR.431.6.2016.PJ

Pan
Sebastian Burdzy
Starosta Średzki

Wystąpienie pokontrolne

I. Dane wstępne.

Kontrola problemowa w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Środzie Śląskiej, ul. Wrocławska 2, 55-300 Środa Śląska, przeprowadzona została w dniach 26 września 2016 r. – 29 września 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 17 czerwca 2016 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 6/2016.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokieli - inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRS-OR.0030.5.2016 z dnia 21 września 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),
 - c) udostępniania nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia,
 - d) aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa,

- e) udzielania bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd,
- f) 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,
- g) 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 ze zm.) 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 Sebastian Burdzy, Starosta Średzki, wybrany w tajnym głosowaniu, które odbyło się dnia 1 grudnia 2010 r. – Uchwała Nr I/4/2010 Rady Powiatu w Środzie Śląskiej z dnia 1 grudnia 2010 r. podpisana przez Przewodniczącego Rady Pana Witolda Rutkowskiego. (*dowód: akta kontroli str. 4*).

Kierownikiem Wydziału Mienia i Infrastruktury Drogowej w Starostwie Powiatowym w Środzie Śląskiej, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli jest Pan Marian Wiński, Z-cą Kierownika Wydziału Mienia i Infrastruktury Drogowej jest Pani Elżbieta Możejko.

II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony 1-190*) **pozytywnie z nieprawidłowościami** ocenia działania Starosty Średzkiego 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) 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,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej użytkowania wieczystego,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Starostwie Powiatowym w Środzie Śląskiej w formie elektronicznej, w programie komputerowym Excel w rozbiciu na grupy rejestrowe z rozróżnieniem na osiem poszczególnych grup w formie odrębnych wykazów odpowiadające ewidencji gruntów i budynków. 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 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 2015 r. ustalono, że w Średzkim Starostwie Powiatowym wyodrębniony został zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w skład którego, według stanu na dzień 31 grudnia 2015 r. wchodziły 2690 działki o łącznej powierzchni 1725,3187 ha,

w tym:

- nieruchomości oddane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej: 1081 działek o łącznej powierzchni 1380,0079 ha,
- pozostałe nieruchomości zasobu: 1516 działek o powierzchni 316,0770 ha (tereny poprzemysłowe, rowy, drogi, nieużytki i inne),
- objęte umowami cywilnoprawnymi, jak: użytkowanie, dzierżawa, najem, użyczenie, w tym umowy dotyczące użytkowania – 17 działek o łącznej powierzchni 17,4556 ha, dzierżawy gruntu – 23 działki o łącznej powierzchni 3,04 ha, 2 lokale o łącznej powierzchni 84 m² objęte umową najmu, 2 działki o powierzchni 0,4584 ha objęte umową użyczenia,
- 72 działki o nieuregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 49,1656 ha,
- nieruchomości (działki), które byłyby przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach stanowiących własność jednostki samorządu terytorialnego, gminy – nie odnotowano.

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

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 558 działek o łącznej powierzchni 408,9598 ha, w tym: odpłatne – 477 działek o powierzchni 200,6043 ha oraz nieodpłatne – 81 działek o powierzchni 208,3555 ha.

W stosunku do nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu (nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym) pojawiają się wątpliwości czy 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) – a zatem czy nie stały się z mocy prawa własnością odpowiednich gmin.

Plan wykorzystania zasobu.

Sporządzony został plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2016 – 2018 (*dowód: akta kontroli str. 22-36*). 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 2016 r., a ponadto:

- I) zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa będących w zasobie oraz oddanych w użytkowanie wieczyste,
- II) 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,

III) program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera, o czym mówi art. 23 ust. 1d (obecnie uchylony) ustawy o gospodarce nieruchomościami, prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości z zasobu i nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu. Plan zawiera również przewidywane dochody ze sprzedaży nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

1b) Gospodarka zasobem nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie: zbywania nieruchomości.

W kontrolowanym okresie – z zasobu Skarbu Państwa zbyto w drodze bezprzetargowej – 1 nieruchomość oraz w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego – 1 nieruchomość, tj.:

- Zbycie w drodze bezprzetargowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej (sprawa nr MiD.6840.1.2015), położonej w Krynicznie, gmina Środa Śląska, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 454/2, AM-2, obręb 1012, Kryniczno, o powierzchni 0,06 ha w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (działki nr 347/1), będącej własnością [REDAKTOWANE] (art. 37 ust. 2 pkt 6 ugn.). Zarządzeniem Nr 605 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 15 października 2015 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Średzkiego Nr 5/2015, wywieszonym w gmachu Urzędu w dniach od 28 października 2015 r. do 18 listopada 2015 r., podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy odzwierciedla protokół uzgodnień z dnia 24 listopada 2015 r. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny Repertorium A nr 4398/2015 z dnia 3 grudnia 2015 r.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 2800,00 zł;

- Zbycie w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego prawa własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 131,06 m² i budynkiem gospodarczym, (sprawa nr MiD.6840.5.2015), położonej w Rzeczyca, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 174/2, AM-2, obręb 0021, Rzeczyca.

Zarządzeniem Nr 589 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 9 października 2015 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Średzkiego Nr 4/2015, wywieszonym w gmachu urzędu Starostwa Powiatowego w Środzie Śląskiej w dniach od 28 października 2015 r. do 18 listopada 2015 r. podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży za cenę wywoławczą 121 tys. zł. Wynik pierwszego przetargu był negatywny z powodu braku zainteresowania potencjalnych nabywców – nie wpłacono wadium. Podobnie w wyniku drugiego przetargu (cena wywoławcza 96 tys. zł) i trzeciego przetargu (cena wywoławcza 75 tys. zł) – nie doszło do zbycia nieruchomości z powodu braku zainteresowania potencjalnych nabywców – nie wpłacono wadium. Przeniesienie prawa własności przedmiotowej nieruchomości w drodze umowy sprzedaży nastąpiło w dniu 8 września 2016 r. (akt notarialny Rep. A nr 3446/2016).

Z przedstawionych w czasie kontroli akt wynika, że w ww. sprawach spełniono wymóg zawarty w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz został sporządzony prawidłowo i wywieszony na tablicy ogłoszeń, na okres 21 dni, tj. w terminie ustawowym. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie lokalnej „Express Średzki” oraz na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Środzie Śląskiej.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi uwag dotyczących zbycia wymienionych wyżej nieruchomości.

W ww. sprawach nie stwierdzono uchybień procedury przetargowej. Cena nieruchomości ustalona została na podstawie sporządzonych aktualnych wycen nieruchomości wynikających z operatów szacunkowych określających ich wartość. W sposób prawidłowy sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia w siedzibie urzędu na okres 21 dni, zamieszczano każdorazowo informację w prasie lokalnej o terminie mającego się odbyć przetargu, zamieszczano również informację dla osób, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, podając termin do złożenia przez nich wniosku.

1c) Udostępnianie nieruchomości na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia.

W kontrolowanym okresie zostało zawartych 7 umów dzierżawy z osobami fizycznymi oraz 1 umowa najmu lokalu mieszkalnego.

Kontrolą objęto ww. 8 spraw dotyczących zawartych umów dzierżawy i najmu:

- umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 9 września 2015 r. zawarta z Wydzierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panem ██████████ ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Cichowie, gmina Środa Śląska, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 212/1, AM-1, obręb Ciechów, o powierzchni 0,08 ha. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenia Nr 268 Wojewody

Dolnośląskiego z dnia 1 lipca 2015 r.;

- umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 15 września 2015 r. zawarta z Wydierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panią [REDAKTOWANA]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gospodarczym, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona we Wróblowicach, gmina Miękinia, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 2/72, AM-1, obręb Wróblowice, o powierzchni 0,0056 ha. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenie Nr 269 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 1 lipca 2015 r.;

- umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 15 maja 2015 r. zawarta z Wydierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panią [REDAKTOWANA] dotychczasowym dzierżawcą. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Jugowcu, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 17/3, AM-1, obręb Jugowiec, o powierzchni 0,2299 ha. Umowa została zawarta na czas oznaczony 3 lat, na cele upraw ogrodowych na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenie Nr 61 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 19 lutego 2015 r.;

- umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 2 czerwca 2015 r. zawarta z Wydierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panem [REDAKTOWANA]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Lenartowicach, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 34/2, AM-1, obręb Lenartowice, o powierzchni 0,17 ha oraz działka nr 35, AM-1, obręb Lenartowice, o powierzchni 0,04 ha. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, na cele rolne. Czynnosc dzierżawny stanowić będzie równowartość 0,378 q pszenicy w skali roku płatny w dwóch półrocznych ratach wg. ceny kwintala pszenicy, ogłoszonej przez Prezesa GUS za każde półrocze danego roku kalendarzowego na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenie Nr 107 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 26 marca 2015 r.;

- umowa dzierżawy nieruchomości zawarta z Wydierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panią [REDAKTOWANA]. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Wichrowie, gmina Kostomłoty, oznaczona geodezyjnie jako działki nr 127/5, nr 127/7, nr 127/9, AM-1, obręb Wichrów, o powierzchni łącznej 0,8093 ha w tym użytek rolny (R III b) o powierzchni 0,5477 ha oraz użytek rolny (Ps III) o powierzchni 0,2616 ha – na cele rolne. Umowa została zawarta w dniu 1 kwietnia 2016 r. na czas nieoznaczony na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenia Nr 54 oraz Nr 55 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2016 r.;

- umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 13 kwietnia 2016 r. zawarta z Wydierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panem ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Pierśnie, gmina Kostomłoty, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 273/2, AM-1, obręb Piersno, o powierzchni 0,0694 ha. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenie Nr 56 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 10 marca 2016 r.;

- umowa dzierżawy nieruchomości z dnia 20 września 2016 r. zawarta z Wydierżawiającym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panią ██████████. Przedmiotem umowy jest nieruchomość gruntowa niezabudowana, stanowiąca własność Skarbu Państwa, położona w Radakowicach, gmina Miękinia, oznaczona geodezyjnie jako działka nr 63/1, AM-1, obręb Radakowice, o powierzchni 0,1989 ha. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony na podstawie zgody wyrażonej w formie Zarządzenie Nr 174 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 5 lipca 2016 r.;

Umowa najmu nr MiD.6845.16.2016 z dnia 31 marca 2016 r. zawarta z Wynajmującym, w imieniu którego działa Pan Sebastian Burdzy – Starosta Średzki a Panem ██████████. Przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny nr █ o powierzchni użytkowej 43,00 m², składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju, położony na parterze budynku mieszkalnego w Rakoszycach, przy ul. Wrocławskiej █, w granicach nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 132/1, AM-1, obręb Rakoszyce, gmina Środa Śląska. Umowa została zawarta na okres 3 lat, tj. od dnia 1 kwietnia 2016 r. do dnia 31 marca 2019 r. Najemca został wyłoniony w wyniku przeprowadzonego w dniu 10 marca 2016 r. przetargu ustnego nieograniczonego na wyłonienie najemcy i ustalenie wysokości czynszu za najem lokalu mieszkalnego. Czynsz wynosi 570,00 zł/m-c, płatny do 10-go każdego miesiąca w kasie Starostwa Powiatowego lub na konto Starostwa. Starosta Średzki zarządzeniem Nr 2/2016 z dnia 7 stycznia 2016 r. przeznaczył do wynajmu lokal mieszkalny nr 1 w Rakoszycach przy ul. Wrocławskiej 12 ze stawką wywoławczą czynszu: 47,30 zł/m-c. Wykaz Nr 1/2016 wywieszono na okres 21 dni, tj. od dnia 7 stycznia 2016 r. do dnia 28 stycznia 2016 r. w gmachu Urzędu oraz ogłoszono w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa dnia 7 stycznia 2016 r., jak również w prasie lokalnej „Express Średzki” z dnia 8 stycznia 2016 r.

Jak wynika z załączonego oświadczenia (*dowód: akta kontroli str.49-54*) stawki czynszu dzierżawnego i najmu za 1 m² powierzchni ustalone zostały dla wszystkich dzierżawców i najemców nieruchomości wg. zasad przyjętych w Zarządzeniu Nr 23/2004 Starosty Średzkiego z dnia 6 października 2004 roku w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu netto za najem i dzierżawę nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, pozostających w gospodarowaniu Starosty Średzkiego. Ponadto Zarządzeniem Nr 24/2005 z dnia 23 maja 2005 r. Starosty Średzkiego w sprawie zmiany minimalnych stawek czynszu netto za najem nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa będących w gospodarowaniu

Starosty Średzkiego dokonano zmian w Zarządzeniu z 2004 roku podwyższając minimalną stawkę bazową czynszu najmu dla budynków i lokali mieszkalnych z poziomu 0,44 zł netto do poziomu 1,00 zł/m² powierzchni użytkowej, jak również podwyższono stawkę dla pomieszczeń gospodarczych i innych niż mieszkalne z poziomu 0,30 zł netto do poziomu 0,60 zł/m² powierzchni użytkowej.

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt, kontrolujący nie wnosi znaczących uwag dotyczących udostępniania nieruchomości na podstawie umów dzierżawy i najmu, poza koniecznością dokonywania aktualizacji stawek czynszu dzierżawnego, aktualizowanych corocznie ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, tzw. wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski.

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

Zgodnie z przedłożonym wyjaśnieniem (*dowód: akta kontroli str. 23 i 47*), według stanu na dzień kontroli, ogólna liczba działek należących do Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej wynosiła 1081 działek o łącznej powierzchni 1380,0079 ha i aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu dokonano w 13 % (dla nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie m. in.: Prokuratury, Sądu Rejonowego, Komendy Policji). (*dowód: akta kontroli str. 58*).

Do aktualizacji opłat rocznych z ww. tytułu nie zakwalifikowano nieruchomości w przypadkach, gdy poniesienie kosztów wyceny nieruchomości byłoby ekonomicznie nieuzasadnione ze względu na wysokość opłaty rocznej.

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowią 558 działek o łącznej powierzchni 408,9598 ha, w tym: odpłatne – 477 działek o powierzchni 200,6043 ha oraz nieodpłatne – 81 działek o powierzchni 208,3555 ha.

Z załączonego oświadczenia wynika, że aktualizacją objęto nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym w latach:

- w 2011 roku aktualizacją objęto 344 działki, co stanowiło 79,08 % wszystkich działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, skutkując wzrostem w opłatach w 2012 r. (z kwoty 913 714,00 zł w 2011 r.) do kwoty 1 083 714,00 zł, tj. o 18,60 % w stosunku do roku 2011,
- w 2012 roku aktualizacją objęto 50 działek (użytkownikiem wieczystym jest PKP S.A. oraz TAURON S.A.), co stanowiło 10,96 % wszystkich działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, skutkując wzrostem w opłatach w 2013 r. (z kwoty 23 653,25,00 zł w 2012 r.) do kwoty 26 588,35,00 zł, tj. o 12,40 % w stosunku do roku 2012,
- w 2013 roku aktualizacją objęto 58 działek (użytkownikiem wieczystym jest firma Eko-Berry), co stanowiło 11,67 % wszystkich działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, skutkując wzrostem w opłatach w 2014 r. (z kwoty 87 571,66,00 zł w 2013 r.) do kwoty 192 219,99,00 zł, tj. o 219,50 % w stosunku do roku 2013.

Od aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, której dokonano w latach 2011 – 2013 wniesiono 31 wniosków do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

W przypadku 29 wniosków, które wniesione zostały przez osoby fizyczne (dotyczyło to działek gruntu zabudowanych garażami), postępowanie zakończyło się ugodą zawartą przed SKO we Wrocławiu z obniżką opłaty w wysokości 14 %. W dwóch pozostałych przypadkach wniesionych przez osoby prawne (Roben Polska Sp. z o.o. i INKO-Veritas S.A.) obniżono opłatę roczną o 20% w przypadku Roben Polska Sp. z o.o. oraz o 25% w przypadku INKO-Veritas S.A.

Jak wynika z załączonego wyjaśnienia (*dowód: akta kontroli str. 61*) kontrolowany Wydział Starostwa Powiatowego w Środzie Śląskiej przy opracowaniu kryteriów kwalifikowania nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu przyjął następujące kryteria:

- datę ostatniej aktualizacji opłat rocznych,
- ustalona wysokość ostatniej opłaty rocznej,
- powierzchnię działek,
- środki finansowe przeznaczone na wykonanie wycen, niezbędne do naliczenia nowej opłaty rocznej.

1e) 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 Średzki nie udzielał bonifikat z tytułu trwałego zarządu (*dowód: akta kontroli str. 60*).

Natomiast z tytułu użytkowania wieczystego udzielił po jednej bonifikacie w 2015 r. i w 2016 r. na rzecz tej samej osoby fizycznej (*dowód: akta kontroli str. 60*).

Decyzją z dnia 23 marca 2015 r. znak MiD.6843.18.2015 Starosta Średzki orzekł o udzieleniu 50 % bonifikaty od opłaty rocznej ustalonej z tytułu użytkowania wieczystego na rzecz Pani ██████████ nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Korczyce, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 241/3 i nr 241/4 o łącznej powierzchni 0,2792 ha. Udokumentowany roczny dochód wnioskodawczyni nie przekracza 50 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2014 r., które wynosi 3 783,46 zł - zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia 12 lutego 2015 r. (M.P. z 2015 r., poz. 179) w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2014 r. (*dowód: akta kontroli str. 38-41*).

Decyzją z dnia 3 marca 2016 r. znak MiD.6843.7.2016 Starosta Średzki orzekł o udzieleniu 50 % bonifikaty od opłaty rocznej ustalonej z tytułu użytkowania wieczystego na rzecz Pani ██████████ nieruchomości gruntowej położonej w obrębie Korczyce, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 241/3 i nr 241/4 o łącznej powierzchni 0,2792 ha.

Udokumentowany roczny dochód wnioskodawczyni nie przekracza 50 % przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2015 r., które wynosi 3 899,78 zł – zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia 9 lutego 2016 r. (M.P. z 2016 r., poz. 145) w sprawie przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej w 2015 r. (*dowód: akta kontroli str. 62-66*).

- 1f) 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. 56*).
- 1g) 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 ze zm.) w przedmiocie zakwaterowania Sił Zbrojnych RP - sprawy z powołanej ustawy nie były realizowane (*dowód: akta kontroli str. 55*).

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. Stan nieruchomości wg. planu miejscowego na dzień 27 maja 1990 r. i na dzień 1 lipca 2000 r. dla ustalenia przesłanek komunalizacji nieruchomości.
2. 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.
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 31 grudnia 2015 r. wchodziły 2690 działki o łącznej powierzchni 1725,3187 ha, (nieruchomości oddane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej: 1081 działek o łącznej powierzchni 1380,0079 ha; pozostałe nieruchomości zasobu: 1516 działek o powierzchni 316,0770 ha; objęte umowami cywilnoprawnymi, jak: użytkowanie, dzierżawa, najem, użyczenie, w tym umowy dotyczące dzierżawy gruntu, 23 działki o łącznej powierzchni 3,04 ha, 2 działki objęte umową użyczenia o powierzchni 0,4584 ha oraz obejmujące 72 działki o nieuregulowanym stanie prawnym o łącznej powierzchni 49,1656 ha).

5. 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.

6. Zweryfikować i uaktualnić stawki czynszu dzierżawnego i najmu za 1 m² powierzchni zarówno dla nowo zawieranych umów, jak i kolejnych umów zawieranych na okres 3 lat bądź na czas nieoznaczony. Przyjęte stawki czynszu należy aktualizować corocznie ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku (lub częściej zgodnie z zapisami zawartej umowy) w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, tzw. wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP Monitor Polski.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI



Paweł Hreniak