



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 11 sierpnia 2017 r.

NRŚ-OR.431.8.2016.PJ

Pan  
**Waldemar Wysocki**  
Starosta Trzebnicki

### Wystąpienie pokontrolne

#### I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Trzebnicy, ul. Bochenka 6, 55-100 Trzebnica, przeprowadzona została w dniach 28 – 30 listopada 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 7/2016.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokiel – przewodniczący zespołu, inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.7.2016 z dnia 23 listopada 2016 roku,
- Elżbieta Lewiecka – członek zespołu, inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.7.2016 z dnia 18 listopada 2016 roku.

Przedmiotowy zakres kontroli dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach 4 października 2013 r. – 28 października 2013 r. z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, które sformułowane zostały w następujący sposób:

1. Uzupełnić ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, oraz o informacje o ewentualnych zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ponadto wskazać kwotę stałej opłaty rocznej oraz datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

2. Podjąć skuteczne działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego 121 działek o powierzchni 20 ha, przeznaczonych do zwrotu w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin oraz zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr.10 poz.53 ze zm.). Trwałego zagospodarowania 85 działek o powierzchni 86 ha będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie w zarząd Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe.
3. Biorąc pod uwagę sposób wykorzystania nieruchomości, które są przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach jednostki samorządu terytorialnego oraz ponoszone w związku z tym przez Skarb Państwa koszty, rozpatrzyć czy istnieją przesłanki do pozyskania prawa własności do nieruchomości w drodze darowizny od Gminy Trzebnica.
4. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami opracować w terminie do dnia 31 stycznia 2014 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014 - 2016. Podjąć skuteczne działania w celu trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie, mając na uwadze, że zarządzenia Wojewody Dolnośląskiego w sprawie zbycia nieruchomości tracą moc po upływie roku od ich podpisania.
5. Mając na uwadze zmianę przeznaczenia nieruchomości położonej w Ujeźdźcu Małym, gmina Trzebnica, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 274, AM-1, obręb Ujeździec Mały o powierzchni 2,0879 ha. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania (plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzebnica, przyjętego uchwałą nr XXVII/268/12 Rady Miejskiej w Trzebnicy z dnia 26 września 2012 r., z dotychczasowej funkcji mieszkalno - usługowej na funkcję ZL - tereny lasów, rozważyć, czy w tym przypadku nie zachodzi konieczność uchylecia Zarządzenia nr 263 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 5 września 2008 r.
6. Doprowadzić do obciążenia [REDAKCYJNA] kosztami rozbiórki obiektu gastronomicznego znajdującego się na nieruchomości położonej w Małuszynie, gmina Trzebnica, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 12/3 AM-1, obręb Małuszyn, o powierzchni 0,2566 ha, która prowadziła w nim działalność gastronomiczną.
7. Doprowadzić do zmiany umowy najmu lokalu, zawartej w dniu 1 stycznia 2012 r., na czas nie oznaczony z Firmą Ekotrade Sp.z.o.o., bez wymaganej zgody Wojewody Dolnośląskiego.
8. Kontynuować aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Prowadzić aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadku gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione. Opracować kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa, z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.

9. Racjonalnie opracowywać harmonogramy pozyskiwania dotacji w dziale 700 rozdziale 70005, tak aby nie gromadzić środków finansowych na rachunku bankowym. Pozostające na rachunku nadwyżki środków finansowych, winny skutkować korektą harmonogramu przekazywania dotacji tak aby składane zapotrzebowania na środki finansowe w poszczególnych miesiącach uwzględniały realne terminy wykonania wydatków.

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

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pani Waldemar Wysocki – Starosta Trzebnicki.

Naczelnikiem Wydziału Nieruchomości, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli, jest Pan Maciej Zaleski.

Kontrola realizowana jest zgodnie z zatwierdzonym w dniu 17 czerwca 2016 r. przez Wojewodę Dolnośląskiego planem kontroli na II półroczu 2016 roku.

## II. Ocena, ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień **pozytywnie z nieprawidłowościami** oceniają działania Starosty Trzebnickiego dotyczące realizacji zagadnień objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadniamy poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

Kontrola sprawdzająca miała na celu ocenę realizacji zaleceń pokontrolnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jak wynika z zalecenia odnoszącego się do uwag prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono, że nie została ona uzupełniona o informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz o informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Jak wynika z wyjaśnień Naczelnika Wydziału powyższe spowodowane było zakupem nowego programu w 2014 r. p.n. TurboEWID. Uzupełnianie ewidencji (zgodnie z programem) rozpoczęto od wprowadzania danych gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym z jednoczesnym oznaczeniem wartości nieruchomości i wysokości należnej opłaty rocznej. Jak wynika z załączonego oświadczenia z dnia 21 grudnia 2016 r. stosowne dane dla pozostałych nieruchomości ujętych w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa będą sukcesywnie uzupełniane (*dowód: akta kontroli str.40*).

Realizacja zaleceń odnoszących się do podjęcia działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego 121 działek o powierzchni 20 ha, przeznaczonych do zwrotu w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin oraz zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr.10 poz.53 ze zm.) uzależniona

jest jednak w znacznej mierze od wpływu podań od zainteresowanych stron, gdyż postępowanie administracyjne w przedmiocie zwrotu odbywa się na wniosek.

Stwierdzono zatem, że w Starostwie Powiatowym w Trzebnicy w Wydziale Nieruchomości przy ulicy Leśnej 1 działa punkt informacyjno-konsultacyjny dla mieszkańców powiatu trzebnickiego w godzinach pracy Starostwa, do zadań którego należy udzielanie informacji i wyjaśnień w sprawach realizacji wniosku o zwrot działek w trybie przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników. Informacja ta jest usytuowana na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Trzebnicy przy Wydziale Nieruchomości. Ponadto, jeszcze przed wydaniem zaleceń pokontrolnych, starostwo podjęło akcję informacyjną, zwracając się do sołtysów wsi położonych na terenie powiatu trzebnickiego, informując o możliwości wystąpienia ze stosownym wnioskiem do Wydziału Nieruchomości o zwrot działek gruntu na podstawie przepisów ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników. Wystąpiono również do urzędów miejskich znajdujących się na terenie powiatu trzebnickiego załączając wzory wniosków o zwrot działek, jak również wymagalnych dokumentów niezbędnych do rozpatrzenia sprawy.

W wyniku podjętych działań według stanu z 2016 r. do uregulowania (zwrotu) w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin oraz zmianie ustawy o podatku rolnym pozostało 110 działek.

Zalecenie odnoszące się do trwałego zagospodarowania 85 działek o powierzchni 86 ha będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie w zarząd Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe pozostaje w trakcie realizacji i nie zostało w całości wykonane. Jak wynika z przedłożonego oświadczenia Pana Naczelnika Wydziału Nieruchomości podjęto czynności zmierzające do przekazania tych gruntów w zarząd Lasom Państwowym.

W dniu 8 października 2015 r. protokołem - zdawczo odbiorczym przekazano 5 działek w miejscowości Borkowice gmina Oborniki Śląskie Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu – Lasy Państwowe Nadleśnictwo Oborniki Śląskie. Również w 2015 roku została przeprowadzona wizja lokalna w miejscowości Zawonia gmina Zawonia dotycząca 11 działek, w wyniku której zaszła konieczność zlecenia wykonania uprawnionemu geodecie wznowienia i okazania granic a następnie okazania ich w terenie przedstawicielom Nadleśnictwa Oleśnica Śląska. Do okazania granic przedmiotowych działek przedstawicielom Nadleśnictwa Oleśnica Śląska w liczbie 10 działek doszło w dniu 18 listopada 2016 r. Poza tym w dniu 7 października 2016 r. zlecone zostało przez Starostę Trzebnickiego wykonanie uprawnionemu geodecie wznowienia i okazania granic 2 działek położonych w miejscowości Wszemirów gmina Prusice celem ich przekazania Nadleśnictwu Żmigród (*dowód: akta kontroli str. 42*).

Jak z powyższego wynika trwale zagospodarowanie wszystkich działek, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 778) są lasem (art. 3 ustawy) nie doszło do skutku. Natomiast wymienione powyżej przypadki powinny zostać zrealizowane w nieodległym terminie poprzez przekazanie działek położonych w Borkowicach, Zawoni i Wszemirowie w zarząd Lasom Państwowym.



Zalecenie związane z rozpatrzeniem czy istnieją przesłanki do pozyskania prawa własności do nieruchomości w drodze darowizny od Gminy Trzebnica, będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa na gruntach gminy - zdaniem organu: *nie istnieją przesłanki do pozyskania prawa własności do nieruchomości w drodze darowizny od Gminy Trzebnica, ponieważ Gmina Trzebnica odnosi korzyści finansowe z tytułu ponoszenia przez Skarb Państwa opłat rocznych (dowód: akta kontroli str.43).*

W ocenie kontrolujących należało podjąć próby zmierzające do uzyskania stanowiska Gminy Trzebnica w przedmiocie uzyskania prawa własności przez Skarb Państwa celem zmniejszenia ponoszonych kosztów.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami został opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014 – 2016 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (dowód: akta kontroli str. 88 - 102).

Zalecenie w sprawie zmiany przeznaczenia nieruchomości położonej w Ujeźdźcu Małym, gmina Trzebnica, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 274, AM-1, obręb Ujeździec Mały o powierzchni 2,0879 ha uzyskano wyjaśnienie, że Wydział Nieruchomości podjął działania zmierzające do zbycia nieruchomości Skarbu Państwa za wyjątkiem nieruchomości w miejscowości Ujeździec Mały gmina Trzebnica, ze względu na fakt, że w 2017 roku istnieje realna szansa na dokonanie zmiany obecnie istniejących zapisów w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebnica na poprzednie funkcje mieszkalno-usługowe zamiast ZL – tereny lasów, ponieważ po wystąpieniu do Burmistrza Gminy Trzebnica o zmianę zapisów w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebnica została podjęta uchwała przez Radę Miasta Trzebnica w dniu 19 czerwca 2015 roku w sprawie przystąpienia do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Trzebnica dla działek nr 274/2, 286/2, 28/4, 426/5 części działki nr 286/5, AM 1, obręb Ujeździec Mały.

W związku z powyższym Starosta Trzebnicki będzie mógł zbyć nieruchomość będącą własnością Skarbu Państwa oznaczoną geodezyjnie jako działka nr 274, AM-1, obręb Ujeździec Mały, gmina Trzebnica.

W kolejnym zaleceniu odnoszącym się do obciążenia [REDAKTOWANE] kosztami rozbiórki obiektu gastronomicznego znajdującego się na nieruchomości położonej w Małuszynie, gmina Trzebnica, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 12/3, AM-1, obręb Małuszyn, o powierzchni 0,2566 ha, która prowadziła w nim działalność gastronomiczną przyjęto oświadczenie, z którego wynika że *sprawa jest przygotowywana do sądu przez nową kancelarię prawną, która pracuje od nowej kadencji, poprzednio radca prawny nie zdążył przygotować wystąpienia do sądu (dowód: akta kontroli str.44).*

Zalecenie doprowadzenia do zmiany umowy najmu lokalu, zawartej w dniu 1 stycznia 2012 r., na czas nie oznaczony z Firmą Ekotrade Sp. z.o.o., bez wymaganej zgody Wojewody Dolnośląskiego – przyjęto oświadczenie Naczelnika Wydziału z dnia 9 grudnia 2016 r., z którego wynika, że Starosta nie doprowadził do zmiany umowy najmu lokalu o powierzchni użytkowej 15.23 m<sup>2</sup>, zawartej w dniu 1 stycznia 2012 roku na czas nie oznaczony z Firmą

Ekotrade Sp. z o.o., która została zawarta bez wymaganej zgody Wojewody Dolnośląskiego, ponieważ z Gminą Żmigród została zawarta umowa użyczenia w dniu 3 lutego 2012 roku na działkę nr 2, AM-7, położoną w Żmigrodzie, przy ul. Poznańskiej 8. Następnie Gmina Żmigród zawarła z Firmą Ekotrade Sp. z o.o. umowę dzierżawy na lokal o powierzchni użytkowej 15.23m<sup>2</sup> (umowa dzierżawy z dnia 1 marca 2012 roku).

Ponadto na wniosek Gminy Żmigród z dnia 26 listopada 2013 roku została wszczęta procedura przekazania działki nr 2, AM7, obręb m. Żmigród w drodze darowizny na rzecz Gminy Żmigród. W efekcie powyższego działka nr 2, AM-7 została przekazana - umową darowizny - akt notarialny z dnia 15 grudnia 2015 roku Repertorium A. nr 6930/2015 na rzecz Gminy Żmigród (*dowód: akta kontroli str.103-107*).

W chwili obecnej właścicielem działki nr 2, AM-7, obręb m. Żmigród jest Gmina Żmigród.

Starosta Trzebnicki dokonał realizacji zaleceń odnoszących się do aktualizowania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadzając aktualizację od 2014 roku do dnia rozpoczęcia kontroli dla niżej wymienionych nieruchomości:

ROK 2014							
Lp	Numer sprawy	Obręb	Numer działki	Powierzchnia	Wysokość dotychczasowej opłaty rocznej	Nowa opłata roczna	Nazwa użytkownika wieczystego
1	N.6843.74.2013	Oborniki Sl.	1/3 AM2	0.3694ha	00	3 612.72zł	PKP Energetyka
2	N.6843.73.2013	Oborniki Sl.	½ AM2	0.8131ha	00	8 213.13zł	PKP Energetyka
3	N.6843.70.1.2013	Żmigród	30/2 AM6	2.2192ha	9107.61zł	21 073.29zł	Fabryka Urządzeń Technicznych „ALCON”
4	N.6843.57.2014	Żmigród	3/5 AM6	0.1916ha	786.33zł	2 618.80zł	Fabryka Urządzeń Technicznych „ALCON”
5	N.6843.70.2.2013	Żmigród	3/1 AM6	7.0206ha	2 300.00zł	2 617.35zł	Fabryka Urządzeń Technicznych „ALCON”
6	N.6843.70.2013	Żmigród	29 AM6 3/8 AM6	0.4764ha 0.0796ha	2 168.40zł	5 702.88zł	Fabryka Urządzeń Technicznych „ALCON”
7	N.6843.76.2013	Żmigród	8/23 AM16	0.5259ha	2208.78zł	5394.15zł	Mirosław Lisowski
ROK 2015							
1	N.6843.46.2015	Prusice	211/25	0.3038ha	238.80zł	1 983.90zł	PH „HORYZONT” Sp. z o.o.
2	N.6843.45.2015	Prusice	174	1.0637ha	1 866.78zł	6 002.40zł	„Osadkowski” SA
3	N.6843.44.2015	Prusice	175/1	0.2656ha	415.92zł	1 652.70zł	„Osadkowski” SA
4	N.6843.43.2015	Prusice	217/3	1.1179ha	778.05zł	1 228.50zł	Kazimierz Radziwon
5	N.6843.42.2015	Prusice	188/3	0.8894ha	2 556.15zł	5 034.90zł	ZRP „FARMUTIL”
6	N.6843.59.205	Skokowa	283/10	0.1191ha	1881.30zł	5010.00zł	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „Alicja” Spółka

		Skokowa	283/11	0.7525ha			z o.o. Przedsiębiorstw o Wielobranżowe „Alicja” Spółka z o.o.
		Skokowa	283/12	0.3826ha			Przedsiębiorstw o Wielobranżowe „Alicja” Spółka z o.o.
7	N.6843.58.2015	Skokowa	283/1	0.0462ha	9077.25zł	22770.00zł	CARGILL POLAND Spółka z o.o.
		Skokowa	283/3	6.0053ha			CARGILL POLAND Spółka z o.o.
8	N.6843.60.2015	Skokowa	283/6	0.8016ha	3 871.20zł	10 440.00zł	PRU „Proagro” Spółka z o.o.
		Skokowa	283/7	1.5498ha			PRU „Proagro” Spółka z o.o.
		Skokowa	283/8	9.9639ha			PRU „Proagro” Spółka z o.o.
<b>ROK 2016</b>							
1	N.6843.78.2016	Ujeździec Wielki	208/1 AM1	0.1530ha	13.31zł		E. J. ██████████
2	N.6843.102.2016	Barkowo	124 AM2	0.0488ha	36.10zł		A. ██████████ R. ██████████
3	N.6843.79.2016	Małuszyn	68/2 AM1	0.2061ha	349.35zł		D. ██████████ M. ██████████
4	N.6843.81.2016	m. Żmigród	30/1 AM6	0.25ha	1 026.00zł		Centrum Wynajmu Nieruchomości
5	N.6843.80.2016	m. Żmigród	27/1 AM14	0.0317ha	59.18zł		D. ██████████ M. ██████████

Nieruchomości Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym według stanu na dzień 1 stycznia 2016 r. stanowiły ogółem 1 137 działek o powierzchni 385 ha w tym:

- odpłatnie: 404 działek o łącznej powierzchni 244 ha,
- nieodpłatnie: 733 działek o łącznej powierzchni 141 ha.

Kwota naliczonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 798 000.00 zł.

Według stanu na dzień 1 stycznia 2016 roku 404 działek o łącznej powierzchni 244 ha stanowiły nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste odpłatnie. W latach 2014 - 2015 aktualizacją objęto 21 działek (2 działki pozostające w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i 19 działek pozostające w użytkowaniu wieczystym osób prawnych), co stanowiło 5.20% wszystkich działek, w tym:

- w roku 2014 objęto aktualizacją 8 działek (1 działka pozostająca w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej i 7 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób prawnych);
- w roku 2015 objęto aktualizacją 13 działek (1 działka pozostająca w użytkowaniu wieczystym osoby fizycznej i 12 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób prawnych)
- w roku 2016 objęto aktualizacją 5 działek (w trakcie przeprowadzanej kontroli opracowywane są wypowiedzenia dla działek wykazanych w tabeli za 2016 rok) (*dowód: akta kontroli str.44-47*).

Łączna wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ww. 21 działek przed przystąpieniem do aktualizacji opłat wynosiła 37 256,37 zł. Natomiast po przeprowadzeniu aktualizacji łączna kwota opłat wyniosła 103 354,72zł. Przeprowadzenie tej czynności spowodowało wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego o kwotę 66 098.35 zł, co stanowi wzrost o 8.28 % w stosunku do uzyskiwanej ogólnej kwoty dotychczas naliczonych opłat.

Natomiast aktualizacja opłat rocznych nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd w okresie kontrolowanym nie była przeprowadzana, gdyż jak wynika z załączonego oświadczenia Naczelnika Wydziału Nieruchomości, koszt operatu szacunkowego przewyższyłby potencjalny zysk z tego tytułu (*dowód: akta kontroli str.16*). Ponadto opracowano kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa i jak wynika z załączonego wyjaśnienia aktualizacją opłat obejmowane są w pierwszej kolejności tereny, gdzie od upływu dłuższego czasu nie dokonywano aktualizacji. Do wytypowania nieruchomości, w stosunku do których należy wszcząć procedurę aktualizacji opłat rocznych, przyjęto zasadę upływu czasu od ostatniej wyceny i przewidywanego wzrostu wartości nieruchomości, biorąc pod uwagę aktualną cenę na rynku lokalnym, kierując się zasadą aby zmiany cen rynkowych nieruchomości były istotne, mając na uwadze – by poniesione koszty sporządzania wycen nie przekroczyły planowanych z tego tytułu zysków.

## **Dział 700 - GOSPODARKA MIESZKANIOWA**

### **Rozdział 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami**

Racjonalnie opracowywać harmonogramy pozyskiwania dotacji w dziale 700 rozdziale 70005, tak aby nie gromadzić środków finansowych na rachunku bankowym. Pozostające na rachunku nadwyżki środków finansowych, winny skutkować korektą harmonogramu przekazywania dotacji tak aby składane zapotrzebowania na środki finansowe w poszczególnych miesiącach uwzględniały realne terminy wykonania wydatków.

Na zadania bieżące z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zlecone jednostkom samorządu terytorialnego oraz na utrzymanie stanowisk pracy w 2016 roku Staroście Trzebnickiemu została przyznana dotacja celowa w dziale 700 rozdziale 70005 § 2110 w kwocie 119 709,00 zł przy czym decyzją Wojewody Nr 151/2016 z dnia 7 listopada 2016 r. zmniejszono ją o kwotę 17 000,00 zł, a następnie decyzją Wojewody Nr 191/2016 z dnia 15 listopada 2016 r. zwiększono ją odpowiednio o kwotę 26 240,00 zł. Plan po zmianach na rok 2016 wyniósł, zatem 128 949,00 zł.

Za I kwartał 2016 roku przekazane zostały zgodnie z zapotrzebowaniem do powiatu środki finansowe w wysokości 32 560,00 zł, przyznane środki Powiat Trzebnicki wykorzystał w kwocie 27 143,82 zł, tj. 83,36% przekazanych środków.



Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił: „(...) wydatki związane z gospodarką nieruchomościami wydatkowane były nie w pełnej wysokości z uwagi, na to, iż w prowadzonym w Wydziale postępowaniu administracyjnym dotyczącym użytkownika wieczystego zakładano wypłatę odszkodowania na rzecz użytkownika wieczystego w wysokości 27 000 zł, (dwadzieścia siedem tysięcy złotych), a w konsekwencji po dokonaniu analizy całokształtu materiału dowodowego oraz przepisów prawa oraz po konsultacji z organem nadzoru stwierdzono, iż w/w odszkodowanie nie należy się, chociaż było zaplanowane do zapłaty w I kwartale 2016 roku i stąd zrealizowano 83,36% przekazanych środków, a nie w pełnej wysokości”.

Za II kwartały 2016 roku przekazane zostały zgodnie z zapotrzebowaniem do powiatu środki finansowe w wysokości 60 440,00 zł, przyznane środki Powiat Trzebnicki wykorzystał w kwocie 52 392,32 zł, tj. 86,68% przekazanych środków.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił: „(...) wydatki związane z gospodarką nieruchomościami były wydatkowane nie w pełnej wysokości z uwagi, na to, iż w prowadzonych postępowaniach administracyjnych dotyczących przyznania odszkodowań na rzecz osób fizycznych pojawiło się dużo problemów merytorycznych do wyjaśnienia związanymi z uwagami organu nadzoru, co z kolei spowodowało opóźnienia w zleceniu operatów szacunkowych w prowadzonych postępowaniach odszkodowawczych, a w kilku sprawach nie zlecono wykonania operatów szacunkowych, chociaż wstępnie zakładano wydatkowanie na to w pierwszych kwartałach środków finansowych, ponieważ pojawiły się w wielu sprawach duże wątpliwości, czy odszkodowania powinny być wypłacone i stąd zrealizowano 86,68% przekazanych środków a nie w pełnej wysokości”.

Za III kwartały 2016 roku przekazane zostały zgodnie z zapotrzebowaniem do powiatu środki finansowe w wysokości 81 320,00 zł przyznane środki Powiat Trzebnicki wykorzystał w kwocie 70 897,65 zł, tj. 87,18% przekazanych środków.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił: „(...) wydatki związane z gospodarką nieruchomościami były wydatkowane nie w pełnej wysokości z uwagi, na to iż, przy złożeniu wniosku przez osobę prywatną o przekształcenia użytkownika wieczystego we własność, w wyniku przeprowadzonego postępowania administracyjnego początkowo zakładano wykonanie operatu szacunkowego i wydatkowanie środków finansowych, jednak w trakcie rozpatrywania nie zlecono wykonania operatu i postanowiono odmówić przekształcenia użytkownika wieczystego we własność we własność i stąd zrealizowano 87,18% przekazanych środków, a nie w pełnej wysokości”.

W trakcie kontroli przekazane zostały, zgodnie z zapotrzebowaniem, do powiatu środki finansowe w wysokości 97 240,00 zł. Przyznane środki Powiat Trzebnicki wykorzystał w kwocie 86 490,76 zł, tj. 88,95 % przekazanych środków.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśnił: „(...) iż w roku 2016 na dzień kontroli tj. 29.11.2016 roku środki w dziale 700 rozdziale 70005 związane z gospodarką nieruchomościami były wydatkowane nie w pełnej wysokości z uwagi na to, iż z jednym z pracowników Wydziału Nieruchomości nie została przedłużona umowa o pracę i nastąpiły opóźnienia w prowadzeniu postępowania dotyczącego sprzedaży prawa własności użytkownikowi wieczystemu, a co się z tym wiąże nie zostały zlecone niezbędne w tym zakresie operaty szacunkowe.”

Z przeprowadzonej kontroli wynika, że środki finansowe przekazywane na podstawie składanych przez Powiat Trzebnicki harmonogramów przekazywania dotacji przekraczają poziom środków niezbędnych do finansowania bieżących płatności.

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli nieprawidłowości zalecam:

1. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzupełniać jego ewidencję zgodnie z art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) o informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości.
2. Kontynuować podjęte działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego 110 działek przeznaczonych do zwrotu w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin oraz zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr.10 poz.53 ze zm.).
3. Doprowadzić do trwałego zagospodarowania wszystkich działek, które w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 roku o lasach ( tekst jednolity Dz. U. z 2017 roku, poz. 778) są lasem (art. 3 ustawy).
4. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzupełniać jego ewidencję zgodnie z art. 23 ust.1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami o informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości.
5. Prowadzić systematyczną aktualizację opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, obciążających nieruchomości Skarbu Państwa w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione.
6. Prowadzić systematyczną aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach ekonomicznego uzasadnienia.
7. Doprowadzić do sfinalizowania obciążenia [REDAKTOWANE] kosztami rozbiórki obiektu gastronomicznego znajdującego się na nieruchomości położonej w Małuszynie, gmina Trzebnica, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 12/3, AM-1, obręb Małuszyn, o powierzchni 0,2566 ha.

8. Bezwzględnie pozyskiwać każdorazowo zgodę wojewody na określony sposób zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa we wszystkich przypadkach, które jednoznacznie zostały ujęte w przepisach obowiązującego prawa.

9. Unikać nieuzasadnionego gromadzenia środków na rachunku bankowym, tak aby przekazywane na podstawie składanych harmonogramów dotacje w dziale 700, rozdziale 70005 nie przekraczały poziomu środków niezbędnych do finansowania bieżących płatności.

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.

WICEWOJEWODA DOLNOŚLĄSKI  
  
Kamil Krzysztof Zielinski

DYREKTOR WYDZIAŁU  
  
Mateusz Borkowski

E.L. 