



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 23 listopada 2017 r.

NRS-OR.431.3.2017.PJ

Pan  
**Karol Stasik**  
Starosta Bolesławiecki

### Wystąpienie pokontrolne

#### I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Bolesławcu, ul. Armii Krajowej 12, 59-700 Bolesławiec, przeprowadzona została w dniach 29 – 31 marca 2017 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 15 grudnia 2016 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w I półroczu 2017 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 1/2017.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokiel – inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRS-OR.0030.3.2017 z dnia 24 marca 2017 roku.

Przedmiotowym zakresem kontroli objęto okres od 10 lipca 2013 r. do dnia kontroli. Dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach 8 maja 2013 r. – 28 maja 2013 r. z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, które sformułowane zostały w następujący sposób:

1. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzić jego ewidencję zgodnie z 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, a także obciążenia nieruchomości Skarbu Państwa prawami zobowiązańymi na podstawie umów dzierżawy, najmu i użyczenia.

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 za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa, z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.

4. Przystąpić do opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014-2015.

5. W sprawozdaniach uzupełnianych i aktualizowanych dla poszczególnych właścicieli nieruchomości (Skarb Państwa, Powiat, Gmina, Samorząd Województwa) należy zwrócić uwagę na kompletność wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy - według stanu na dzień sporządzenia wykazów- oraz na poprawność informacji pochodzącej z ewidencji gruntów i budynków zawartej w kolumnach od 3 do 12, pod kątem wystąpienia unikalnego identyfikatora działki ewidencyjnej, poprawnego oznakowania nieruchomości oraz poprawnej informacji w polach „Tytuł prawny” i „Władający nieruchomością”.

6. Zwrócić uwagę na obowiązek wypełnienia części wieczysto-księgowej wykazu. O ile dane w zakresie założonej dla nieruchomości księgi wieczystej istniały w dniu sporządzania wykazu, to starosta, jako organ odpowiedzialny za jego kompletność, powinien tę część uzupełnić.

7. Zwrócić uwagę na poprawność 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).

8. W części sprawozdawczej (kolumny R0-R3, według obowiązującego obecnie 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).

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

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Karol Stasik – Starosta Bolesławiecki.

Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli, jest Pani Małgorzata Płucienik.

Kontrola realizowana jest zgodnie z zatwierdzonym w dniu 15 grudnia 2016 r. przez Wojewodę Dolnośląskiego planem kontroli na I półrocze 2017 roku.

## **II. Ocena, ustalenia kontrolne.**

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony od 1 do 308*) **pozytywnie z uchybieniami** ocenia działania Starosty Bolesławieckiego dotyczące realizacji zagadnień objętych kontrolą. Powyższą ocenę uzasadniono 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 w zasobie znajdują się nieruchomości przeznaczone do zwrotu, grunty leśne oraz przeznaczone pod zalesienie oraz znacząca liczba działek znajdujących się na terenach przemysłowych, pokopalnianych stanowiących nieużytki oraz rowy.

- 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 2016 r. zostało przekazane Wojewodzie Dolnośląskiemu pismem znak WGN.0640.7.2017 z dnia 19 kwietnia 2017 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w zaleconej formie tabelarycznej i zawierało wszystkie wymagane dane i informacje (*dowód: akta kontroli str. od 300 do 308*). Tym samym zostało zrealizowane zalecenie pkt-u 1.

W ramach realizacji zaleceń pokontrolnych odnoszących się do podejmowania skutecznych działań zmierzających do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich sprzedaż (pkt 2 zaleceń), a także obciążenia nieruchomości Skarbu Państwa prawami zobowiązaniami na podstawie umów dzierżawy, najmu i użyczenia, Starostwo Powiatowe w Bolesławcu dokonało 8 sprzedaży nieruchomości, mianowicie:

1. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 3713/2013 z dnia 25 września 2013 r. dokonano sprzedaży w drodze bezprzetargowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Chościszowicach, gmina Bolesławiec, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 100, AM-1, obręb 0004, Chościszowice, o powierzchni 0,35 ha w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 11 i nr 12, AM-1, obręb 0004, Chościszowice, będącej własnością [REDAKTOWANE]. Nieruchomość Skarbu Państwa objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00042694/7 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zarządzeniem Nr 174 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 13 czerwca 2013 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.6.2012 z dnia 1 lipca 2013 r. wywieszonym w gmachu Urzędu w dniach od 3 lipca 2013 r. do 25 lipca 2013 r., ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 3 lipca 2013 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy odzwierciedla protokół/porozumienie z dnia 4 września 2013 r. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 9 055,26 zł (*dowód: akta kontroli str. od 18 do 32*).

2. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 930/2014 z dnia 13 marca 2014 r. dokonano sprzedaży w drodze bezprzetargowej prawa własności nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Przejęsławiu, gmina Osiecznica, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 189/9, AM-1, obręb 0009, Przejęsław, o powierzchni 0,0515 ha w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 188/1,



AM-1, obręb 0009, Przejęśław, będącej własnością [REDAKTOWANE]. Nieruchomość Skarbu Państwa objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00015930/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zarządzeniem Nr 15 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 20 stycznia 2014 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.9.2013 z dnia 22 stycznia 2014 r. wywieszonym w gmachu Urzędu w dniach od 24 stycznia 2014 r. do 7 marca 2014 r., ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 25-26 stycznia 2014 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy odzwierciedla protokół/porozumienie z dnia 6 marca 2014 r. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 10 334,46 zł (*dowód: akta kontroli str. od 33 do 48*).

3. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 3443/2014 z dnia 15 maja 2014 r. dokonano sprzedaży w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności lokalu mieszkalnego nr [REDAKTOWANE], stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w Bolesławcu, przy ul. Lubańskiej [REDAKTOWANE], o powierzchni użytkowej 38,75 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniem przynależnym, tj. piwnicą o powierzchni 6,75 m<sup>2</sup> oraz udziałem 108/10000 w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu, w granicach nieruchomości stanowiącej własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 206/6, AM-07, obręb 0008, Bolesławiec-8, o powierzchni 0,3767 ha.

Lokal mieszkalny objęty jest księgą wieczystą nr JG1B/00037282/8, natomiast nieruchomość gruntowa objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00026189/6, które prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zarządzeniem Nr 11 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 17 stycznia 2014 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.11.12.2014 z dnia 3 lutego 2014 r. wywieszonym w gmachu Urzędu w dniach od 3 lutego 2014 r. do 20 marca 2014 r., ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 6 lutego 2014 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o sprzedaży lokalu mieszkalnego. Wyłonienie nabywcy odzwierciedla protokół z dnia 28 kwietnia 2014 r. dotyczący wyłonienia nabywcy – [REDAKTOWANE] działającej przez pełnomocnika K [REDAKTOWANE] T [REDAKTOWANE] i zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży ww. nieruchomości – lokalu mieszkalnego za kwotę 79 800,00 zł (*dowód: akta kontroli str. od 49 do 78*).

4. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 2393/2014 z dnia 10 lipca 2014 r. dokonano sprzedaży w drodze bezprzetargowej prawa własności części nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Nowych Jaroszowicach, gmina Bolesławiec, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 558, AM-1, obręb 0020, Nowe Jaroszowice, o powierzchni 0,0335 ha w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, będącej własnością [REDAKTOWANE]. Nieruchomość Skarbu Państwa objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00016354/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zarządzeniem Nr 112 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 7 maja 2014 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.14.2013 z dnia 13 maja 2014 r. wywieszonym w gmachu Urzędu w dniach od 13 maja 2014 r. do 27 czerwca 2014 r., ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 15 maja 2014 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy odzwierciedla protokół/porozumienie z dnia 30 czerwca 2014 r. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 402,00 zł (*dowód: akta kontroli str. od 79 do 91*).

5. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 3405/2014 z dnia 24 września 2014 r. dokonano sprzedaży w drodze bezprzetargowej prawa własności części nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Nowej Wsi, gmina Nowogrodziec, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 177/2, AM-1, obręb 0007, Nowa Wieś, o powierzchni 0,2275 ha w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, będącej własnością [REDAKTOWANE]. Nieruchomość Skarbu Państwa objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00034017/5 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zarządzeniem Nr 139 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 czerwca 2014 r. udzielono zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.13.2013 z dnia 16 czerwca 2014 r. wywieszonym w gmachu Urzędu w dniach od 16 czerwca 2014 r. do 4 sierpnia 2014 r., ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 20 czerwca 2014 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy odzwierciedla protokół/porozumienie z dnia 22 września 2014 r. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 10 506,00 zł (*dowód: akta kontroli str. od 92 do 104*).

6. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 8234/2014 z dnia 10 grudnia 2014 r. dokonano sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego do współwłaścicieli nieruchomości prawa własności części nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa w udziale 1/3, położonej w Raciborowicach Dolnych, gmina Warta Bolesławiecka, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 314, AM-2, obręb 0004, Raciborowice Dolne, o powierzchni 0,5376 ha w celu zniesienia współwłasności, na rzecz [REDAKTOWANE]. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00028874/9 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zarządzeniem Nr 189 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 24 lipca 2014 r. udzielono zgody na zbycie przysługującego Skarbowi Państwa udziału w wysokości 1/3 w prawie własności nieruchomości zabudowanej i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.24.12 z dnia 4 sierpnia 2014 r. wywieszonym w gmachu Urzędu z informacją o zbyciu udziału w wysokości 1/3 prawa własności nieruchomości gruntowej zabudowanej podany został termin zgłaszania wniosków do dnia 23 września 2014 r. ogłoszonym w Gazecie Wyborczej

w dniu 6 sierpnia 2014 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywców odzwierciedla protokół/porozumienie z dnia 19 listopada 2014 r. dotyczący zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości udziału Skarbu Państwa po 1/2 dla dwóch współwłaścicieli za kwotę 53 503,00 zł (*dowód: akta kontroli str. od 105 do 136*).

7. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 2619/2016 z dnia 31 marca 2016 r. dokonano sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli nieruchomości przyległych, prawa własności nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Dobrej, gmina Bolesławiec, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 121/2, AM-1, obręb 0006, Dobra, o powierzchni 0,45 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00015816/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zarządzeniem Nr 625 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 30 października 2015 r. udzielono zgody na zbycie przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości niezabudowanej i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.3.2015 z dnia 4 listopada 2015 r. wywieszonym w gmachu Urzędu z informacją o zbyciu prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej podany został termin zgłaszania wniosków do dnia 18 grudnia 2015 r. ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 5 listopada 2015 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy nastąpiło w dniu 19 lutego 2016 r. w wyniku przetargu ustnego ograniczonego odnośnie zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 10 349,00 zł (*dowód: akta kontroli str. od 137 do 165*).

8. Umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 9032/2016 z dnia 18 października 2016 r. dokonano sprzedaży w drodze przetargu ustnego ograniczonego do właścicieli nieruchomości przyległych, prawa własności nieruchomości niezabudowanej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Gościszowie, gmina Nowogrodzic, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 1472/1, AM-5, obręb 0004, Gościszów, o powierzchni 0,0526 ha. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr JG1B/00034833/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Zarządzeniem Nr 115 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 13 maja 2016 r. udzielono zgody na zbycie przysługującego Skarbowi Państwa prawa własności nieruchomości niezabudowanej i wykazem Starosty Bolesławieckiego znak WGN.6840.1.4.2015 z dnia 3 czerwca 2016 r. wywieszonym w gmachu Urzędu z informacją o zbyciu prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej podany został termin zgłaszania wniosków do dnia 20 lipca 2016 r. ogłoszonym w Gazecie Wyborczej w dniu 6 czerwca 2016 r. oraz na stronach BIP Starostwa, podano do publicznej wiadomości informację o jej sprzedaży. Wyłonienie nabywcy nastąpiło w dniu 9 września 2016 r. w wyniku przetargu ustnego ograniczonego odnośnie zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości (akt notarialny j.w.) w przedmiocie sprzedaży [REDAKTOWANE] ww. nieruchomości za kwotę 6 806,82 zł (*dowód: akta kontroli str. od 166 do 194*).



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. Wykazy zostały sporządzone prawidłowo i wywieszane na tablicy ogłoszeń, na okres 21 dni, tj. w terminie ustawowym. Informacja o wykazie została również zamieszczona w prasie „Gazeta Wyborcza” oraz na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Bolesławcu.

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

W przytoczonych wyżej 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 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.

Niezależnie od przedstawionych uwag należałoby zintensyfikować procedury zbywania nieruchomości, gdyż wydawana zgoda w formie stosownego zarządzenia wojewody ważna jest przez okres dwóch lat od dnia wejścia w życie.

- Z wyjaśnień Pani Naczelnik Wydziału wynika, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest nieopłacalna, gdyż nie występują przypadki gdzie byłoby to ekonomicznie uzasadnione. Powyższe determinują koszty sporządzenia operatu szacunkowego, które w zdecydowanej większości przypadków przekraczają pozyskiwane z ww. tytułu środki.

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 opłat rocznych 93 nieruchomości (171 działki ewidencyjne) pozostających w użytkowaniu wieczystym (pkt 3 zaleceń).

Łączna opłata z tego tytułu, która pobierana była w 2012 r. z tych nieruchomości stanowiła kwotę 1 018 647,00 zł.

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

- w 2013 roku łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 1 080 161,99 zł, co stanowi wzrost o 6,04 % w stosunku do pierwotnej kwoty uzyskanej w 2012 roku.

W roku 2014 dokonano aktualizacji opłat rocznych 113 nieruchomości (214 działek ewidencyjnych) pozostających w użytkowaniu wieczystym i łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 1 171 603,27 zł stanowiąc wzrost o 15 % w stosunku do 2012 roku.

W roku 2015 dokonano aktualizacji opłat rocznych 82 nieruchomości (103 działki ewidencyjne) pozostających w użytkowaniu wieczystym i łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 1 277 045,60 zł stanowiąc wzrost o 25,37 % w stosunku do 2012 roku.

W roku 2016 dokonano aktualizacji opłat rocznych 42 nieruchomości (90 działek ewidencyjnych) pozostających w użytkowaniu wieczystym i łączna wysokość opłat rocznych wyniosła 1 415 725,55 zł stanowiąc wzrost o 38,98 % w stosunku do 2012 roku.

Z wyjaśnień Pani Naczelnik Małgorzaty Płucienik wynika, że do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa brano pod uwagę (kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych):

- datę wydania decyzji ustanawiającej prawo użytkowania wieczystego wraz z ustanowioną wysokością opłaty rocznej,
- uzyskanie optymalnego efektu finansowego, mając na względzie położenie nieruchomości i jej powierzchnię,
- nieruchomości ujęte do aktualizacji w prognozie wykorzystania zasobu nieruchomości,
- kalkulację opłacalności przedsięwzięcia z ekonomicznego punktu widzenia.

Na podstawie zbadanych akt w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa do dnia kontroli Starosta Bolesławiecki udzielił łącznie 7 bonifikat, w tym: 1 bonifikatę w 2014 roku, 3 bonifikaty w 2015 roku i 3 bonifikaty w 2016 (*dowód: akta kontroli str. od 195 do 299*). 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 Statycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, na podstawie art. 20 pkt I 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 siedem spraw:

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.140.2014 z dnia 27 marca 2014 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Bolesławcu w obrębie 10, w granicach działki nr 70/7,

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.124.2015 z dnia 2 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] i [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Raciborowicach Dolnych w gminie Warta, w granicach działki nr 874,

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.153.2015 z dnia 30 marca 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Raciborowicach Dolnych w gminie Warta, w granicach działki nr 545/1,

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.157.2015 z dnia 7 kwietnia 2015 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Bolesławcu w obrębie 10, w granicach działki nr 70/7,

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.76.2016 z dnia 19 lutego 2016 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Raciborowicach Dolnych w gminie Warta, w granicach działki nr 545/1,

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.104.2016 z dnia 15 marca 2016 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] i [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Raciborowicach Dolnych w gminie Warta, w granicach działki nr 874,

- pismo Starosty Bolesławieckiego nr WGN.6843.1.108.2016 z dnia 14 kwietnia 2016 r. udzielające 50% bonifikaty [REDACTED] od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w Bolesławcu w obrębie 10, w granicach działki nr 70/7.

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 Statycznego. Ponadto ustalono również, że zajmowane nieruchomości wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem, tj. na cele mieszkaniowe.

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

Zalecenie odnoszące się do przystąpienia opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014-2015 zostało wykonane (pkt 4 zaleceń). Zgodnie z art. 23 ust. 1d (obecnie nieobowiązujący) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami został opracowany plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014 – 2016 w Powiecie Bolesławieckim. Plan zawiera podstawowe informacje opisujące zasób nieruchomości, sposób i możliwości zagospodarowania, prognozy dotyczące wykorzystania zasobu Skarbu Państwa, prognozy poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu. Prognozy wpływów osiągniętych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu państwa oraz z tytułu trwałego zarządu. (*dowód: akta kontroli str. od 9 do 17*).

W kwestii obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) zadania te zostały w całości zrealizowane do dnia 28 lutego 2014 r. – co zostało potwierdzone w oświadczeniu Starosty Bolesławieckiego z dnia 30 maja 2014 r. o kompletności wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 1a ust. 1 w/cyt. ustawy. Zgodnie z wyjaśnieniem Pani Naczelnik Wydziału – w szczególności:

- wykazy sporządzone dla poszczególnych właścicieli nieruchomości (Skarb Państwa, Powiat, Gmina, Samorząd Województwa) zostały uzupełnione i zaktualizowane według stanu na dzień ich sporządzenia; informacja zawarta w kolumnach od 3 do 12 sprawozdania została skorygowana pod kątem wystąpienia unikalnego identyfikatora działki ewidencyjnej, poprawnego oznakowania nieruchomości oraz poprawnej informacji w polach „Tytuł prawny” i „Władający nieruchomości”;
- w całości uzupełniono część wieczysto-księgową wykazu w oparciu o dane pochodzące z ksiąg wieczystych prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Bolesławcu;
- w oparciu o czynności badania ksiąg wieczystych oraz danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków poprawiono dane zawarte w kolumnach od 13 do 21, w szczególności w polach „Właściciel” (kol. 17), „Podstawa nabycia nieruchomości” (kol. 18);
- skorygowano zapisy widniejące w kolumnach R0-R3 według obowiązującego szablonu sprawozdania; w szczególności w kolumnie R0 zaznaczono, czy dana działka ewidencyjna wchodzi lub nie wchodzi w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej.

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli uchybienia 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 o informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych oraz według stanu na dzień 27 maja 1990 r. i na dzień 1 lipca 2000 r. dla ustalenia ewentualnych przesłanek komunalizacji nieruchomości.
2. W przypadku dróg publicznych wpisywać kategorię drogi na dzień 1 stycznia 1999 r. (ustalenie właściciela i zarządcy drogi).
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. Podjąć skuteczne działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości przeznaczonych do zwrotu - w tym, 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.).
5. Zweryfikować i uaktualnić stawki czynszu dzierżawnego i najmu za 1 m<sup>2</sup> 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.
6. Prowadzić systematyczną aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach ekonomicznego uzasadnienia oraz kontynuować aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego obciążających nieruchomości Skarbu Państwa.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

*Paweł Hreniak*

DYREKTOR WYDZIAŁU

*Radosław Borkowski*