



WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Wrocław, dnia 13 grudnia 2017 r.

NRS-OR.431.5.2017.PJ

Pan  
**Stanisław Laskowski**  
Starosta Jaworski

### Wystąpienie pokontrolne

#### I. Dane wstępne.

Kontrola problemowa w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Jaworze, ul. Wrocławska 26, 59-400 Jawor, przeprowadzona została w dniach 07 – 12 lipca 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 i 9 czerwca 2017 r. okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w I i II półroczu 2017 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 1714.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokiel – inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRS-OR.0030.3.2017 z dnia 26 maja 2016 roku.

#### 1. 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 2017 r., poz. 1456 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 2014 r. do dnia rozpoczęcia kontroli.

3. Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Stanisław Laskowski, Starosta Jaworski, wybrany w tajnym głosowaniu, które odbyło się dnia 1 grudnia 2014 r. – Uchwała Nr I/4/14 Rady Powiatu Jaworskiego z dnia 1 grudnia 2014 r. podpisana przez Przewodniczącego Rady Pana Romana Sadowskiego (*dowód: akta kontroli str.4*).

Naczelnikiem Wydziału Gospodarki Nieruchomości i Środowiska w Starostwie Powiatowym w Jaworze, w którym realizowane są zadania z zakresu kontroli jest Pan Zbigniew Stręk.

## II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony od 1 do 149*) **pozytywnie z uchybieniami** ocenia działania Starosty Jaworskiego dotyczące realizacji zagadnień objętych programem kontroli.

Powyższą ocenę uzasadnia się 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).

Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c powołanej ustawy, ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno odpowiadać zapisom katastru 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 użytkownika wieczystego,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Starostwie Powiatowym w Jaworze w formie elektronicznej, w elektronicznym rejestrze nieruchomości pn. Ewopis i Ewmapa. System ten jest zintegrowany z bazą danych ewidencji gruntów i budynków i umożliwia weryfikowanie zmian zachodzących w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, co oznaczone jest w systemie po przeprowadzonej synchronizacji w stosunku do działek ewidencyjnych w przypadku naniesionych zmian – kolorem czerwonym stan archiwalny, natomiast kolorem zielonym – stan nowy. 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 aktualnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nieruchomości.

W ewidencji ujęte są również wymagane przepisami informacje o nieruchomościach, określonych w cytowanym wyżej art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odnoszące się do toczących się postępowań administracyjnych i sądowych. Z prowadzonej ewidencji można uzyskać informacje zawierające wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

W oparciu o przedstawione w trakcie kontroli dokumenty, tj. sprawozdanie roczne z gospodarowania zasobem za 2016 r. ustalono, że w Jaworskim Starostwie Powiatowym wyodrębniony został zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w skład którego, według stanu na dzień 1 stycznia 2017 r. wchodziły 2249 działek o łącznej powierzchni 1318,0321 ha, w tym:

- nieruchomości oddane w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej: 1121 działek o powierzchni 1086,9613 ha,
- nieruchomości zabudowane przeznaczone do zwrotu (w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników): 24 działki o powierzchni 4,8074 ha,
- nieruchomości obciążone użytkowaniem: 2 działki o powierzchni 0,2519 ha,
- pozostałe nieruchomości zasobu (nieużytki, rowy): 1095 działek o powierzchni 221,8028 ha,

Ponadto nieruchomości stanowiące lasy i grunty podlegające przekazaniu w zarząd Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Lasy Państwowe na terenie Starostwa Powiatu Jaworskiego pozostało: 7 działek o powierzchni 6,21 ha.

*(dowód: akta kontroli str. 15-16).*

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

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste odpłatnie stanowią 566 działek o łącznej powierzchni 360,0803 ha oraz oddane w użytkowanie wieczyste nieodpłatnie – 69 działek o łącznej powierzchni 141,1390 ha.

Plan wykorzystania zasobu.

Sporządzony został plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2016 – 2018. Plan zawiera dane dotyczące powierzchni nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste według stanu na dzień 31 grudnia 2015 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 osiągniętych 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 mówił 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 obejmujące prognozę wpływów z tytułu aktualizacji opłat rocznych z nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat rocznych z nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie.

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

W kontrolowanym okresie zbycie nieruchomości (w drodze przetargu i w drodze bezprzetargowej) z zasobu Skarbu Państwa nastąpiło w czterech przypadkach (w 2015 r. – 2, w 2016 r. – 1, w 2017 r. – 1) oraz w jednym w drodze darowizny w 2016 r.

Zbadano wszystkie wymienione przypadki:

Nieruchomość położona w Jaworze przy ul. Starojaworskiej, w granicach działek nr 84/52 i nr 84/58 o łącznej pow. 0,3538 ha, obręb Nr 2, Stary Jawor – sprzedaż na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego ██████████ w trybie art. 32 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LE1J/00027534/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej wyraził Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniem Nr 361 z dnia 17 sierpnia 2015 r. Cena sprzedaży 19 473,50 zł. (Akt notarialny Rep. A. Nr 6733/2015 z dnia 02.12.2015 r.) (*dowód: akta kontroli str. 93-101*).

Nieruchomość położona w Jaworze przy ul. Wrocławskiej, w granicach działki nr 353/11 o powierzchni 0,0255 ha w Jaworze obręb 7 Stare Miasto – sprzedaż na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego Spółki „Is – Polska” Sp.z o.o w trybie art. 32 ust. 1 i 1a ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami. Nieruchomość objęta jest księgą wieczystą nr LE1J/00027948/6 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Złotoryi, IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Jaworze. Zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej wyraził Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniem Nr 32 z dnia 30 stycznia 2015 r. Cena sprzedaży 12 152,00 zł. (Akt notarialny Rep. A. Nr 2654/2015 z dnia 19.05.2015 r.) (*dowód: akta kontroli str. 102-111*).

Sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego prawa własności lokalu mieszkalnego nr 7, o powierzchni 43,10 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni 41,50 m<sup>2</sup>, położonego w Snowidzy, gmina Mściwojów w budynku nr 96/3 wraz z udziałem wynoszącym 846/8995 w częściach wspólnych budynku i prawie własności gruntu, w granicach nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 519/23, AM-2, obręb 0010, Snowidza, o powierzchni 0,2779 ha.

Sąd Rejonowy w Jaworze, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości gruntowej księgę wieczystą nr LE1J/00021046/1. Zgodę na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego wyraził Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniem Nr 37 z dnia 18 lutego 2016 r. Nabywca został wyłoniony w drodze I przetargu, który odbył się w dniu 30 maja 2016 r. Lokal został nabyty przez ██████████ zam. w Snowidzy za cenę 20 676,00 zł (Akt notarialny Rep. A. Nr 3406/2016 z dnia 10.06.2016 r.) (*dowód: akta kontroli str. 112-131*).

Sprzedaż w drodze bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia o gospodarce nieruchomościami części nieruchomości niezabudowanej położonej w Nowej Wsi Wielkiej, gmina Paszowice, oznaczonej geodezyjnie jako działki nr 110, nr 329, nr 330, AM-1, obręb 0001, Nowa Wieś Wielka, o łącznej powierzchni 0,2200 ha na rzecz współwłaścicieli nieruchomości przyległych, tj. ██████████, ██████████ i ██████████ – w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych oznaczonych geodezyjnie jako działki nr: 465, 111/1, 340, 341, 327, 328, 343 323/1, 336, 337 338. Zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej wyraził Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniem Nr 197 z dnia 28 lipca 2016 r. Cena sprzedaży 11 708,00 zł. (Akt notarialny Rep. A. nr 2131/2017 z dnia 06.04.2017 r.) (*dowód: akta kontroli str. 132-142*).

Zbycie prawa własności nieruchomości w drodze darowizny w trybie art. 13 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), nieruchomości gruntowej niezabudowanej, pozostającej w użytkowaniu wieczystym Gminy Jawor, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Jaworze pomiędzy ulicami: Wrocławską i Wiejską, oznaczoną geodezyjnie jako działki nr 71/8, AM-5 i nr 71/2, AM-4, obręb 0006, Nr 6 Przemysłowy, o łącznej powierzchni 1,1055 ha – na rzecz Gminy Jawor z przeznaczeniem na realizację celu własnego Gminy związanego z zadaniami transportowymi, tj. na wykonanie ogólnodostępnej drogi dojazdowej i na budowę ciągu pieszo-jezdnego, z możliwością wykonania ścieżki rowerowej. Zgodę na dokonanie darowizny na rzecz Gminy Jawor wyraził Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniem Nr 211 z dnia 8 sierpnia 2016 r. (Akt notarialny Rep. A. nr 6251/2016 z dnia 13.10.2016 r.) (*dowód: akta kontroli str. 143-149*).

Z przedstawionych w czasie kontroli akt wynika, że w opisanych wyżej sprawach sprzedaży nieruchomości 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 lokalnej „Gazeta Wrocławska” oraz na stronach Biuletynu Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Jaworze. W sprawach tych nie stwierdzono uchybień procedury. Cena nieruchomości ustalona została w oparciu o sporządzone aktualne wyceny nieruchomości wynikające z operatów szacunkowych określających ich wartość. W sposób prawidłowy sporządzano i podawano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia w siedzibie urzędu na okres 21 dni, zamieszczano każdorazowo informację w prasie lokalnej o terminie mającej się odbyć sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

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

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

Zgodnie z oświadczeniem Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Środowiska z dnia 10 lipca 2017 r. w okresie objętym kontrolą Starosta Jaworski nie zawierał nowych umów najmu, dzierżawy i użyczenia (*dowód: akta kontroli str. 17*).

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

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Zgodnie z przedłożonym wyjaśnieniem Naczelnika Wydziału według stanu na dzień 1 stycznia 2015 roku aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego objęto 99 działek ewidencyjnych z terenu powiatu jaworskiego z 572 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, co stanowiło 17,30 % ogółu. Po dokonanej aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu uzyskano kwotę: 161 288,53zł, nastąpił wzrost w wysokości: 101 057,41 zł (przed aktualizacją była to kwota 60 231,12 zł) – wzrost o 167,78 %.

Natomiast w roku 2016 kolejna aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, przeprowadzona została w stosunku do 26 działek ewidencyjnych z 566 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, co stanowiło 4,60 % ogółu. Przed aktualizacją opłaty wynosiły: 63 777,25 zł. Po dokonanej aktualizacji opłat rocznych z tego tytułu, uzyskano kwotę 98 189,96 zł, nastąpił wzrost w wysokości: 34 412,71 zł – wzrost o 53,96 %.

#### Podsumowując:

W wyniku przeprowadzonej aktualizacji w roku 2015 i w roku 2016 osiągnięto dochód w wysokości: 135 470,12 zł.

Jak wynika z oświadczenia Naczelnika Wydziału z dnia 11 lipca 2017 r. – w celu przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego prowadzony jest monitoring cen nieruchomości na terenie powiatu. Monitoring prowadzony jest w porozumieniu z rzeczoznawcami majątkowymi. Podstawowym kryterium przy wyborze nieruchomości do aktualizacji jest data ustalenia aktualizacji dotychczasowej opłaty. Brana jest również pod uwagę opłacalność aktualizacji, czy opłata wynikająca z aktualizacji pokryje koszty sporządzenia operatu szacunkowego.

Mając powyższe na uwadze wskazane jest podjęcie dalszych skutecznych kroków w kierunku zintensyfikowania prac obejmujących aktualizacją opłat rocznych znacznie większą ilość nieruchomości.



Do aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nie zakwalifikowano nieruchomości ze względów ekonomicznie uzasadnionych. Odstąpiono od aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, gdyż spodziewany wzrost opłaty rocznej nie zrównoważyłby poniesionych kosztów, jakie należałoby przeznaczyć na przeprowadzenie aktualizacji z tego tytułu.

Kontrolowany Wydział Starostwa Powiatowego w Jaworze przy opracowaniu kryteriów kwalifikowania nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu kieruje się względami ekonomicznymi w ten sposób aby potencjalny wzrost opłaty wiązał się ze zwiększeniem dochodu Skarbu Państwa a środki finansowe przeznaczone na wykonanie wycen, niezbędnych do naliczenia nowej opłaty rocznej – nie przewyższyły wysokości uzyskanego dochodu.

W odpowiedzi na zapytanie kontrolującego przedstawione zostały kryteria, którymi kieruje się kontrolowany Wydział w zakresie typowania nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych:

*„Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Środowiska tut. Starostwa, corocznie bada bazę cen nieruchomości w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej tut. starostwa, pod względem czy zlecenie oszacowania nieruchomości do aktualizacji opłat za trwały zarząd będzie ekonomicznie uzasadnione z punktu widzenia późniejszych wpływów jako dochodów Skarbu Państwa.*

*Z racji małego lub w ogóle nie występującego na rynku jaworskim jak i na rynkach podobnych oraz niewielkiego obrotu nieruchomości w tym segmencie (zasięgnięto opinii rzeczoznawcy majątkowego), rynek tych nieruchomości nie wykazuje tendencji ani spadkowych ani wzrostowych.*

*Duża kubatura budynków (są to instytucje publiczne; Urząd Skarbowy, siedziby Policji, Powiatowa Inspekcja Weterynaryjna, Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna, budynek Sądu Rejonowego itp.) powoduje, że sporządzenie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości na podstawie której ustalana jest opłata roczna w przysługującej stawce np. 0,3% znacznie przewyższa wpływy z tego tytułu.”*

1e) Udzielanie bonifikat od opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.

W okresie objętym kontrolą Starosta Jaworski udzielił bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa dla niżej wymienionych jednostek:

L.p	Oznaczenie geodezyjne nieruchomości	Jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo trwałego zarządu	Oplata roczna (zł)	Sygnatura i data decyzji w sprawie udzielenia bonifikaty	Wysokość bonifikaty (%)	Kwota udzielonej bonifikaty (zł)	Oplata roczna z bonifikatą (zł)
Bonifikaty udzielone w roku 2015							
1	Jawor, obręb 2 Stary Jawor dz. 219/1	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	321,58	GNiŚ.6844.6.4.2015 z dnia 10.02.2015 r.	30	96,47	225,11



2	Gmina Męcinka, obręb Piotrowice dz. 138, 140/1	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	454,67	GNiŚ.6844. 6.1.2015 z dnia 03.02.2015 r.	30	136,40	318,27
3	Gmina Męcinka, obręb Słup dz. 378/1 i dz. 363	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	7677,82	GNiŚ.6844. 6.3.2015 z dnia 03.02.2015 r.	30	2303,35	5374,47
4	Bolków, obręb 2. dz. 15 (część działki o powierzchni 5,0618 ha, bez gruntu pokrytego Wp-Rachowicka Wołaj)	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	58,33	GNiŚ.6844. 6.2.2015 z dnia 03.02.2015 r.	30	17,50	40,83
5	Jawor obręb 5 Przedmieście dz.98/3 (udział 45/100 + udział 13/100)	Urząd Skarbowy w Jaworze	2121,47	GNiŚ.6844. 1.2015 z dnia 16.01.2015 r.	30	636,44	1485,03
6	Jawor obręb 6 Przemysłowy dz. 78/6 dz. 78/4 (udz. 595/1000)	Inspekcja Weterynaryjna Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Jaworze	1641,84	GNiŚ.6844. 4.2015 z dnia 20.01.2015 r.	30	492,55	1149,29
Łącznie w roku 2015			12275,71	X	X	3 682,71	<b>8 593,00</b>
L. P.	Oznaczenie geodezyjne nieruchomości	Jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo trwałego zarządu	Oplata roczna (zł)	Sygnatura i data decyzji w sprawie udzielenia bonifikaty	Wysokość bonifikaty (%)	Kwota Udzielonej bonifikaty (zł)	Oplata roczna z bonifikatą (zł)
Bonifikaty udzielone w roku 2016							
1	Jawor, obręb 7 Stare Miasto dz. nr 396	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu	1 286,28	GNiŚ.6844.7. 2016 z dnia 16.02.2016 r.	30	385,88	900,40

2	Jawor, obręb 7 Stare Miasto dz. nr 393/5	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu	93,86	GNiS.6844.7. 2016 z dnia 16.02.2016 r.	30	28,16	65,70
3	Bolków, obręb 7 Stare Miasto dz. nr 573	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu	391,01		30	117,30	273,71
4	Jawor, obręb 2 Stary Jawor dz. 219/1	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	321,58	GNiS.6844.4 .4.2016 z 27.01.2016 r.	30	96,47	225,11
5	Gmina Bolków Kaczorów Dz. 207	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	7,70	GNiS.6844.4 .5.2016 z 27.01.2016 r.	30	2,31	5,39
6	Gmina Męcinka, obręb Piotrowice dz. 138, 140/1	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	454,67	GNiS.6844.4 .1.2016 z 27.01.2016 r.	30	136,40	318,27
7	Gmina Męcinka, obręb Słup dz. 378/1 i dz. 363	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	7677,82	GNiS.6844.4 .3.2016 z 27.01.2016 r.	30	2303,35	5374,47
8	Bolków, obręb 2 dz. 15 ( część działki o powierzchni 5,0618 ha, bez gruntu pokrytego Wp- Rochowicka Woda)	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	58,33	GNiS.6844.4 .2.2016 z 27.01.2016 r.	30	17,50	40,83
9	Jawor obręb 5 Przedmieście dz.98/3 (udział 45/100 + udział 13/100)	Izba Skarbowa we Wrocławiu	2121,47	GNiS.6844.5 .2016 z 29.01.2016 r.	30	636,44	1485,03
10	Jawor obręb 6 Przemysłowy dz. nr 78/6 dz. nr 78/4 (udz. 595/1000)	Inspekcja Weterynaryjna Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Jaworze	1641,84	GNiS.6844.1 .2016 z 20.01.2016 r.	30	492,55	1149,29
Łącznie w roku 2016			14 054,56	X	X	4 216,36	9 838,20

L.p	Oznaczenie geodezyjne nieruchomości	Jednostka organizacyjna, której przysługuje prawo trwałego zarządu.	Oplata roczna (zł)	Sygnatura i data decyzji w sprawie udzielenia bonifikaty	Wysokość bonifikaty (%)	Kwota udzielonej bonifikaty. (zł)	Oplata roczna z bonifikatą. (zł)
Bonifikaty udzielone w roku 2017 - do dnia kontroli							
1	Jawor, obręb 7 Stare Miasto dz. nr 396	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu	1286,28	GNiŚ.6844. 10.2017 z dnia 14.02.2017 r.	30	385,88	900,40
2	Jawor, obręb 7 Stare Miasto dz. nr 393/5	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu	93,86		30	28,16	65,70
3	Bolków, obręb 7 Stare Miasto dz. nr 573	Komenda Wojewódzka Policji we Wrocławiu	391,01		30	117,30	273,71
4	Jawor, obręb 2 Stary Jawor dz. 219/1	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	321,58	GNiŚ.6844. 8.4.2017 Z dnia 02.02.2017 r.	30	96,47	225,11
5	Gmina Bolków Kaczorów Dz. 207	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	7,70	GNiŚ.6844. 8.5.2017 Z dnia 02.02.2017 r.	30	2,31	5,39
6	Gmina Męcinka, obręb Piotrowice dz. 138, 140/1	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	454,67	GNiŚ.6844. 8.1.2017 Z dnia 02.02.2017 r.	30	136,40	318,27
7	Gmina Męcinka, obręb Słup dz. 378/1 i dz. 363	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	7677,82	GNiŚ.6844. 8.3.2017 Z dnia 02.02.2017 r.	30	2303,35	5374,47
8	Bolków, obręb 2 dz. 15 (część działki o powierzchni 5,0610 ha, bez gruntu pokrytego Wp-	Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej we Wrocławiu	58,33	GNiŚ.6844. 8.2.2017 Z dnia 02.02.2017 r.	30	17,50	40,83
9	Jawor obręb 5 Przedmieście dz.98/3 (udział 45/100 + udział 13/100)	Izba Administracji Skarbowej we Wrocławiu	2121,47	GNiŚ.6844. 6.2017 Z dnia 20.02.2017 r.	30	636,44	1485,03
10	Jawor obręb 6 Przemysłowy dz. 78/6 dz. 78/4 (udz. 595/1000)	Inspekcja Weterynaryjna Powiatowy Inspektorat	1641,84	GNiŚ.6844. 9.2017 Z dnia 09.02.2017 r.	30	492,55	1149,29
ŁĄCZNIE W ROKU 2017 - DO DNIA KONTROLI			14 054,56	X	X	4 216,36	9 838,20
RAZEM			40 384,83	X	X	12 115,43	28 269,40

Sprawdzeniu poddano wszystkie sprawy udzielonych bonifikat z tytułu trwałego zarządu. Udzielone bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa wynosiły 30% od opłaty rocznej z tego tytułu (dla wszystkich jednostek). Wnioski o bonifikatę składane były corocznie wraz z uzasadnieniem. Bonifikaty udzielone zostały na podstawie art. 84 ust. 3 pkt 1 w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz zgodnie z § 4 Zarządzenia Nr 40 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie wyrażenia zgody na stosowanie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, przy ustaleniu opłat z tytułu trwałego zarządu tych nieruchomości jak również w sprawie określenia umownych stawek oprocentowania (Dz. Urz. Województwa Dolnośląskiego z 2000 r. Nr 12, poz. 207) (*dowód: akta kontroli str. 27-89*).

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

Ponadto, jak wynika z oświadczenia Naczelnika Wydziału w okresie objętym kontrolą nie udzielono bonifikat osobom fizycznym od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu jaworskiego.

1g) 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 2017 r., poz. 1456 ze zm.) w przedmiocie gospodarowania mieniem - sprawy z powołanej ustawy nie były realizowane (*dowód: akta kontroli str. 31*).

1h) 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. 31*).

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli uchybienia 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 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. (w celu ustalenia właściciela i zarządcy drogi).



3. Podjąć działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa m. in. poprzez ich sprzedaż, w tym nieruchomości zaewidencjonowanych w zasobie jako pozostałe nieruchomości zasobu.

4. Wdrożyć działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego 24 działek o powierzchni 4,8074 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.).

5. Sfinalizować przekazanie w zarząd PGL – Lasom Państwowym 7 działek o powierzchni 6,2100 ha, 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).

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.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI



*Paweł Hreniak*

DYREKTOR WYDZIAŁU



*Tadeusz Borkowski*

