



NRŚ-OR.431.6.2019.PJ

Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Starosta Wałbrzyski

Wystąpienie pokontrolne

I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu, Aleja Wyzwolenia 20-24, 58-300 Wałbrzych, przeprowadzona została w dniach od 23 września 2019 r. do 27 września 2019 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 12 czerwca 2019 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w II półroczu 2019 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 5/2019.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokieli – przewodniczący zespołu, starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.7.2019 z dnia 9 września 2019 roku,
- Elżbieta Lewiecka – członek zespołu, inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.8.2019 z dnia 9 września 2019 roku.

Przedmiotowym zakresem kontroli objęto okres od dnia 25 kwietnia 2014 r. do dnia 31 sierpnia 2019 r. Dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach od 7 lutego 2014 r. do 28 lutego 2014 r. z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, które sformułowane zostały w następujący sposób:

1. Uzupełnić ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o dane dotyczące 140 działek o łącznej powierzchni 15,2381 ha, stanowiących rowy.
2. Podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania 6 działek powierzchni 7,3257 ha będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie w zarząd

Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe.

3. Podjąć skuteczne działania w celu trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie lub udostępnienie na podstawie umów cywilno - prawnych. Doprowadzić do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha.

4. Kontynuować aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

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.

5. Doprowadzić do zakończenia proces ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

6. Zintensyfikować działania zmierzające do skompletowania poprawnych informacji w plikach xls sprawozdań dla właściciela Powiat i Skarb Państwa i przekazania zaktualizowanych plików do bazy krajowej nieruchomości z wykorzystaniem modułu "Nieruchomości Skarbu Państwa" Integracyjnej Platformy Elektronicznej.

W szczególności:

- wyeliminować ze sprawozdań przypadki zdublowanych identyfikatorów działek,
- z istniejących ksiąg wieczystych przepisać wymagane informacje do plików xls sprawozdań (w zakresie kolumn od 13 do 18), a w szczególności do pól: "Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów" (kol. 13), "Numer działki ewidencyjnej" (kol. 14), "Obszar nieruchomości" (kol. 16), "Właściciel" (kol. 17),
- wpisać wartość TAK do kolumny R0 ("Działka ewidencyjna wchodząca w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (TAK/NIE)") - po skompletowaniu wymaganych informacji.
- zastąpić w polu "Tytuł prawny" (kol. 9) niepoprawne wpisy typu *"brak danych POMOCNICZY NUMER ZMIANY; Zawiadomienie z Wydziału KW NR 77745/3 z dnia 2009-11-17 wydany przez: SR"* informacją o tytule prawnym uzyskania własności nieruchomości przez Skarb Państwa (rodzaj dokumentu, organ, który go wydał, sygnatura, data wydania), a jeżeli brak jest dokumentów stanowiących tytuł prawny - informacją o akcie normatywnym, na podstawie którego Skarb Państwa uzyskał własność nieruchomości.
- zwrócić uwagę na poprawność wpisów w polu "Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów" (kolumna 13) i wyeliminować przypadki, w których numer tej samej księgi wieczystej występuje w różnej postaci, np.:
- KW (gruntowa) Wałbrzych 9823/7,
- KW (gruntowa) Wałbrzych 9823/7,
- KW 30171/7 - kw 30171/7,

- SW1W,
- KW (gruntowa) Wałbrzych,
- 79526/6,
- 79526/6.

Pozostawienie różnorodnych opisów tego samego numeru księgi wieczystej generuje podczas importu zaktualizowanego sprawozdania do bazy krajowej nieruchomości błąd typu: "Liczba nieruchomości wg ksiąg wieczystych jest większa od liczby nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków".

- przed aktualizacją plików sprawozdań zapoznać się z objaśnieniami do poszczególnych kolumn, przedstawionymi w zakładce „Legenda”.

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

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Krzysztof Kwiatkowski – Starosta Wałbrzyski. Naczelnikiem Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami nadzorująca pracę Wydziału jest Pani Grażyna Biały.

II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony od 1 do 202*) **pozytywnie z uchybieniami** oceniają działania Starosty Wałbrzyskiego dotyczące realizacji zagadnień objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadnia się poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

Kontrola sprawdzająca miała na celu ocenę realizacji zaleceń pokontrolnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jak wynika z treści zaleceń należało m. in.: uzupełnić ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o dane dotyczące rowów, doprowadzić do trwałego zagospodarowania nieruchomości będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie ich w zarząd Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu - Lasy Państwowe, doprowadzić do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie lub udostępnienie na podstawie umów cywilno – prawnych oraz zagospodarować nieruchomość, zabudowaną budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położoną w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr 330/3, AM-1, o powierzchni 0,4616 ha, celem uniknięcia ponoszenia dalszych kosztów związanych z jej utrzymaniem.

- 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 2018 r. zostało przekazane Wojewodzie Dolnośląskiemu. Sprawozdanie zostało sporządzone w zalecanej formie tabelarycznej i zawierało wszystkie wymagane dane i informacje.

Jak wynika z przekazanych informacji przez Panią Grażynę Biały, Naczelnika Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie

Powiatowym w Wałbrzychu, odnoszących się do realizacji zaleceń pokontrolnych z dnia 25 kwietnia 2014 r., tj. wymienionych w punkcie 1 – (uzupełnienie ewidencji) aktualizacja stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest na bieżąco oraz prowadzona jest ewidencja, zgodnie z art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Tutejszy Wydział prowadzi na bieżąco i w sposób jednolity tj. tak jak dla pozostałych nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości, ewidencjonowanie nieruchomości stanowiących rowy.

Jednocześnie informuję, że w okresie objętym kontrolą w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa zaewidencjonowano:

- w roku 2014 - 99 działek o użytku W na powierzchni 11,9241 ha,
- w roku 2015 - 0,
- w roku 2016 - 10 działek u użytku W na powierzchni 0,65 ha,
- w roku 2017 - 9 działek o użytku W na powierzchni 1,4661 ha,
- w roku 2018 - 4 działki o użytku W na powierzchni 0,3865 ha.

Na dzień kontroli w zasobie nieruchomości zaewidencjonowano 122 działki sklasyfikowane jako rowy (użytek W) o powierzchni łącznej 14,4267 ha.

(dowód: akta kontroli str. 12 - 13)

W Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu zasób nieruchomości Skarbu Państwa prowadzony jest w programie Microsoft Excel w postaci tabelarycznej, zaś ewidencjonowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym – w systemie informatycznym TurboEwid.

W programie został wyodrębniony zasób nieruchomości, który wg stanu na dzień kontroli obejmował 340 działek o łącznej powierzchni 53,8855 ha, w tym:

- nieruchomości obciążone użytkowaniem – 3 działki o łącznej powierzchni 1,9751 ha,
- nieruchomości zabudowane przeznaczone do zwrotu – nie stwierdzono,
- lasy i grunty pod zalesienia – nie stwierdzono,
- nieruchomości oddane w trwałą zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej – 119 działek o łącznej powierzchni 29,2696 ha,
- pozostałe nieruchomości (tereny poprzemysłowe, nieużytki, użytki rolne, rowy, inne) – 216 działek o łącznej powierzchni 22,6358 ha,
- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – nie stwierdzono

Nieruchomości objęte umowami cywilno-prawnymi w tym:

- najem – nie stwierdzono,
- dzierżawa – 2 działki o łącznej powierzchni 0,0050 ha.

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

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowi 747 działek o łącznej powierzchni 481,5159 ha, w tym:

- w odpłatnym użytkowaniu – 747 działek o powierzchni 481,5159 ha,
- w nieodpłatnym użytkowaniu – nie stwierdzono.

(dowód: akta kontroli str. 14 - 83)

Na podstawie przepisu art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 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. 21 a 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, ze 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. 1 c 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 użytkowania wieczystego,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Starostwie powiatowym w Wałbrzychu w formie elektronicznej, w postaci tabelarycznej, na bazie programu Microsoft Excel i w systemie informatycznym TurboEwid. Jak wynika z przekazanych informacji przez Panią Grażynę Biały, Naczelnika Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami, zasób nieruchomości Skarbu Państwa jest systematycznie analizowany.

Ponadto, poza wymogami ustawy, ewidencja obejmuje również informacje o stanie zagospodarowania działki, sposobie jej wykorzystania, o zawartych umowach cywilnoprawnych. W przypadku działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd podane są również informacje, między innymi: wysokość opłaty rocznej, wysokość stawki procentowej opłaty, cenie 1 m², wartości nieruchomości, wysokości udzielonej bonifikaty czy też podstawy nabycia.

W prowadzonej ewidencji ujęte są zatem informacje o nieruchomościach m. in. (zgodnie z wymogami przepisu, określone w cytowanym wyżej art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami), odnoszące się do toczących się postępowań administracyjnych i sądowych tak, by z prowadzonej ewidencji można było uzyskać informacje zawierające 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.

Jak z powyższego wynika roczne sprawozdanie z ewidencji stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa odpowiada wymogom ustawowym (pkt 1 zaleceń pokontrolnych).

(dowód: akta kontroli str.14 - 83)

Realizacja punktu 2 zaleceń pokontrolnych z dnia 25 kwietnia 2014 r., tj.: podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania 6 działek powierzchni 7,3257 ha będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie w zarząd PGL- Lasy Państwowe.

Z przedłożonych dokumentów i złożonej informacji przez Panią Naczelnik Wydziału wynika, że zostały podjęte skuteczne działania, realizujące tym samym pkt 2 ww. zaleceń pokontrolnych:

1) Decyzją znak SGN.6810.28.2014 z dnia 16 czerwca 2014 r. Starosta Wałbrzyski na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o lasach przekazał nieodpłatnie w zarząd Lasów Państwowych – Nadleśnictwo Wałbrzych grunty przeznaczone do zalesienia o ogólnej powierzchni 0,8157 ha, stanowiące działki nr 356/3 i nr 8, położone w Boguszowie-Gorcach, obręb Nr 7 Kuźnice Świdnickie. Faktyczne przekazanie nastąpiło protokołem zdawczo odbiorczym z dnia 14 lipca 2014 r.

2) Wnioskiem z dnia 4 czerwca 2014 r. znak SGN.6810.24.2014 zwrócono się do Wojewody Dolnośląskiego o przekazanie w trybie art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw we władanie Lasów Państwowych- Nadleśnictwo Wałbrzych 3 działek (działki nr 413/3, nr 126/1, nr 126/2) położonych w obrębie Nr 3 Boguszów, gmina Boguszów-Gorce o powierzchni łącznej 4,8323 ha oraz działki nr 235 obręb Golińsk, gmina Mieroszów o powierzchni 7,40 ha. Przekazanie prawa władania tymi gruntami nastąpiło protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 1 lipca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str.84 - 93)

Realizacja punktu 3 zaleceń pokontrolnych z dnia 25 kwietnia 2014 r., tj.: podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie lub udostępnienie na podstawie umów cywilno - prawnych. Doprowadzić do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha.

W stosunku do tych nieruchomości należało podjąć zintensyfikowane działania w celu ich trwałego zagospodarowania z zachowaniem szeroko rozumianego interesu właściciela, tj. Skarbu Państwa, z uwzględnieniem zasad prawidłowej i racjonalnej gospodarki – art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

Z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień przez Panią Naczelnik Wydziału wynika, że:

W okresie objętym kontrolą zawarto dwie umowy użyczenia z Gminą Stare Bogaczowice i Gminą Mieroszów:

1) Nr 71.ZAB.6850.1.7.2015 z dnia 9 kwietnia 2015 dotycząca działki niezabudowanej nr 688/2 o powierzchni 0,0071 ha, położonej w Starych Bogaczowicach pod realizację zadania celu publicznego tj. ustanowienie miejsca pamięci narodowej poprzez umiejscowienie na gruncie kamienia pamiątkowego upamiętniającego 70 rocznicę repatriacji;

2) Nr 176.ZAB.6850.2.18.2015 z dnia 4 grudnia 2015 r. dotycząca działki zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym (była siedziba Komisariatu Policji w Mieroszowie) nr 88/1 o powierzchni 0,0230 ha w udziale 30/100 i działki nr 88/2 o powierzchni 0,2192 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym w udziale 50/100.

Obie umowy zawarte zostały na okres pozyskania przez Starostę zgody Wojewody na dokonanie darowizny tych nieruchomości na rzecz samorządu terytorialnego. Umowa notarialna dotycząca darowizny nieruchomości opisanej w pkt.1. została zawarta w dniu 9 grudnia 2015 r. natomiast umowa dotycząca darowizny nieruchomości opisanej w pkt.2. została zawarta w dniu 18 stycznia 2017 r.

Jednocześnie na terenie działania Starostwa tj. w miejscowości Szczawno Zdrój funkcjonują 2 umowy dzierżawy gruntu zawarte z osobami fizycznymi na dzierżawę 2 nieruchomości zabudowanych garażami wniesionymi ze środków własnych. Opłaty z tego tytułu są waloryzowane i wnoszone przez dzierżawców na bieżąco. Umowy zostały zawarte w roku 2000 na czas nieokreślony i były już przedmiotem badania podczas poprzednich kontroli.

Tutejszy organ w okresie objętym kontrolą nie zawierał umów najmu.

(dowód: akta kontroli str.94 - 123)

Dokonując podsumowania tej części spraw objętych kontrolą należy odnotować brak wystarczających działań, zmierzających do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie bądź udostępnienie na podstawie umów cywilno – prawnych (najem, dzierżawa) w szczególności do pozostających w zasobie 50 działek oznaczonych jako inne oraz 44 działek stanowiących użytki rolne.

Natomiast w pozostałej części punktu odnoszącej się do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha przyjęto oświadczenie Pani Naczelnik Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami, z którego wynika m. in., że od momentu przejścia w/w nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa podejmowane były próby zmierzające do trwałego jej zagospodarowania.

Działania takie podejmowane były np. w grudniu 2008 r. kiedy to zwróciliśmy się do Komendanta Miejskiej Policji w Wałbrzychu z propozycją przejęcia nieruchomości w trwałą zarząd na potrzeby Policji.

W styczniu 2009 r. oraz listopadzie 2010 r. zwracaliśmy się do Burmistrza Mieroszowa o rozważenie możliwości pozyskania w drodze darowizny tej nieruchomości do zasobu Gminy na jej potrzeby własne np. na cele mieszkalne. Niestety odpowiedzi były negatywne.

Do Gminy zwracaliśmy się również o sprecyzowanie rodzaju działalności, którą można byłoby prowadzić na nieruchomości np. w przypadku jej wynajęcia do czasu zmiany zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego. Otrzymaliśmy odpowiedź, że prowadzona działalność musi mieścić się w ramach przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Dyspozycja w/w planu uniemożliwia jednak zagospodarowanie nieruchomości na jakikolwiek cel nie związany z infrastrukturą przejścia granicznego (którego już nie ma).

Należy również nadmienić, że już 22.04.2009r. wnioskowaliśmy o zmianę zapisów w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, a następnie w planie zagospodarowania przestrzennego dot. przedmiotowej nieruchomości na usługi nieuciążliwe (hotel, motel, gastronomia, sklepy) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i socjalnej.(...)

Pismem z dnia 19.12.2013r. Z-ca Burmistrza Mieroszowa poinformował tut. Urząd, że proponowane zmiany dot. przeznaczenia nieruchomości w Golińsku zostały uwzględnione w uchwale z dnia 30.09.2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mieroszów.(...)

Z pisma Burmistrza Miasta Mieroszowa z dnia 4 maja 2016 r. wynika, że przewidywany termin uchwalenia w/w dokumentu planowany jest na III-IV kwartał 2016 r., zaś planu zagospodarowania przestrzennego w I kwartale 2017 r. Ponieważ jednak do końca stycznia b.r. nic się nie zmieniło w kwestii uchwalenia w/w dokumentów zwróciliśmy się do Burmistrza Mieroszowa o udzielenie informacji na jakim etapie są prace dotyczące ich zmiany. Z pisma otrzymanego w dniu 22 lutego 2017 r. wynika, że Gmina jest w trakcie przygotowania materiałów dot. studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego celem przedłożenia ich do uzgodnienia i zaopiniowania właściwym organom, w tym Wojewodzie Dolnośląskiemu i Staroście Wałbrzyskiemu. Jednocześnie Burmistrz Mieroszowa poinformował, że niezwłocznie po uchwaleniu Studium, w miarę posiadanych środków, przystąpi do sukcesywnego sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie m.in. przedmiotowej działki, w celu jak najszybszego ich uchwalenia i nadania terenowi nowej funkcji.

Niestety do dnia dzisiejszego plan zagospodarowania przestrzennego nie został uchwalony,

a z ostatniego pisma Burmistrza Mieroszowa z dnia 16 września 2019r. wynika, że „ w miarę możliwości zostanie przygotowany projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru zlokalizowanego w Golińsku w gminie Mieroszów oraz przygotowane zostanie zapytanie ofertowe na wykonanie pełnej dokumentacji planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, po rozstrzygnięciu którego Gmina Mieroszów przystąpi do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Nieruchomość pozostaje nadal niezagospodarowana.

(dowód: akta kontroli str.124 - 172)

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu obciążających nieruchomości Skarbu Państwa oraz zalecenie opracowania kryteriów kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z ww. tytułów (pkt 4 zaleceń pokontrolnych).

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 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.

Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu na przestrzeni lat 2015 do 2018 przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 200 nieruchomości obejmujących 286 działek na terenie 6 gmin wchodzących w skład Powiatu Wałbrzyskiego.

W zasobie Skarbu Państwa wg. stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. na terenie powiatu wałbrzyskiego pozostawało 767 działek oddanych w użytkowanie wieczyste o powierzchni 470,2995 ha. W roku 2015 przeprowadzono aktualizację 52 nieruchomości obejmujących 77 działek położonych w Szczawnie Zdroju, co stanowiło 6,78 % wszystkich działek pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego gruntów objętych aktualizacją w roku 2015 w Szczawnie Zdroju wynosiły 137.456,56 zł, po aktualizacji 166.367,97 zł, co stanowiło wzrost o 21,03%.

W/g udzielonych wyjaśnień Pani Naczelnik:

W kolejnych latach kwota ta uległa zmniejszeniu w wyniku zmiany stawki z 3 % na 0,3 % dla Uzdrowiska Szczawno-Jedlina i z 3 % na 1 % dla firmy Potex sp. z o.o. związanych z trwałą zmianą korzystania z nieruchomości.

W związku z powyższym w roku 2017 opłaty wynosiły 128.989,67 zł natomiast w roku 2018 134.385,16 zł.

W roku 2016 przeprowadzono aktualizację na terenie trzech gmin, tj.:

- Stare Bogaczowice (12 nieruchomości), gdzie w roku 2016 opłaty wynosiły 108,88 zł, w wyniku aktualizacji opłata wzrosła:
 - w 2017 r. – do 217,76 zł – wzrost o 108,88 zł, tj. 100 % w stosunku do opłat z 2016 r.
 - w 2018 r. – do 656,38 zł – wzrost o 547,50 zł, tj. 502,85 % w stosunku do opłat z 2016 r. i 201,42 % w stosunku do opłat z 2017 r.,
 - w 2019 r. – do 1.095,00 zł – wzrost o 986,12 zł, tj. 905,69 % w stosunku do opłat z 2016 r. , 402,85 % w stosunku do roku 2017 i 66,82 % w stosunku do roku 2018.
- Czarny Bór (14 nieruchomości), gdzie w roku 2016 opłaty wynosiły 12.953,28 zł, w wyniku aktualizacji opłata wzrosła:
 - w 2017 r. – do 20.672,82 zł – wzrost o 7.719,54 zł, tj. 59,60 % w stosunku do opłat z 2016 r.
 - w 2018 r.– do 32.610,41 zł – wzrost o 19.657,13 zł, tj. 151,75 % w stosunku do opłat z 2016 r. i 57,75 % w stosunku do opłat z 2017 r.
 - w 2019 r. – do 44.276,32 zł – wzrost o 31.323,04 zł, tj. 241,82 % w stosunku do opłat z 2016 r., 114,18 % w stosunku do opłat z 2017 r. i 35,77 % w stosunku do opłat z 2018 r.
- Jedlina Zdrój (25 nieruchomości), gdzie opłaty w roku 2016 wynosiły 205.931,34 zł, a w wyniku aktualizacji wzrosły:
 - w 2017 r. – do 235.580,06 zł – wzrost o 29.648,72 zł, tj. 14,40 % w stosunku do opłat z 2016 r.
 - w 2018 r. – do 236.344,67 zł – wzrost o 31.065,55 zł, tj. 14,77 % w stosunku do opłat z 2016 r., 0,32 % w stosunku do roku 2017
 - w 2019 r. – 236.996,89 zł – wzrost o 31.065,55 zł, tj. o 15,09 % w stosunku do opłat z 2016 r., 0,60 % w stosunku do 2017 r, i 0,28 % w stosunku do opłat z 2018 r.

W/g udzielonych wyjaśnień:

W roku 2017 nie przeprowadzano aktualizacji opłat, natomiast w roku 2018 przeprowadzono aktualizację w Gminie Mieroszów oraz częściowo w Gminie Głuszycy tj.:

- *Mieroszów (81 nieruchomości), gdzie w roku 2018 opłaty wynosiły 133.423,52 zł a w wyniku dokonanej aktualizacji wzrosły do kwoty 166.448,44 – wzrost o 33.024,92 zł, tj. 24,78% w stosunku do roku 2018,*
- *Głuszycy (16 nieruchomości), gdzie w roku 2018 opłaty wynosiły 205.931,34 zł a w wyniku dokonanej aktualizacji wzrosły do kwoty 215.066,21 zł, tj. 4,44% w stosunku do opłat z 2018 r.*

Z dalszych wyjaśnień dotyczących opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu:

Tutejszy Wydział biorąc pod uwagę wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami oraz długi czasokres od poprzedniej aktualizacji opłat z tego tytułu w roku 2014 przeprowadził aktualizację opłat dla 3 nieruchomości Komendy Wojewódzkiej Policji (Boguszów-Gorce, Głuszycy i Mieroszów), 1 nieruchomości – Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej oraz ustalono opłaty dla 1 nieruchomości nabytej przez Komendę Wojewódzką Policji pod budowę Komisariatu w Szczawnie Zdroju.

Opłaty w roku 2014 za trwały zarząd nieruchomości, z wyłączeniem działek w Szczawnie Zdroju, wynosiły 808,56 zł natomiast po ich aktualizacji – 1509,03 zł , co stanowi wzrost o 86,63%. Dla nieruchomości w Szczawnie Zdroju ustanowiono opłatę w wysokości 715,40 zł.

(dowód: akta kontroli str.173 - 198)

Odnosnie realizacji zaleceń pokontrolnych z 25 kwietnia 2014 r. zawartych w punktach od 5 do 6, nakazujących zakończenie procesu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (w ramach realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego) ustalono, że proces ten został zakończony.

Z wyjaśnienia Pani Grażyny Biały, Naczelnika Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu wynika, że:

Realizując przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego sporządzono i przekazano Wojewodzie stosowne wykazy nieruchomości.

O wywiązaniu się z obowiązku nałożonego w/w ustawą poinformowano Wojewodę pismem Nr SGN.6810.25.2014 z dnia 22 maja 2014 r., przedkładając oświadczenie o kompletności wykazu.

W załączeniu:

- pismo do Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22.05.2014 r.

- oświadczenie o kompletności wykazu z dnia 22.05.2014 r.

(dowód: akta kontroli str.199 - 202)

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt i oświadczeń, nie wnosi się uwag dotyczących zakończenia procesu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w ramach realizacji obowiązków wynikających z powołanej wyżej ustawy.

Mając na uwadze stwierdzone podczas kontroli uchybienia zalecam:

1. Na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa uzupełniając 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. Zintensyfikować działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa m. in. poprzez ich zbycie bądź udostępnienie na podstawie umów cywilno – prawnych (najem, dzierżawa) w szczególności do pozostających w zasobie 50 działek oznaczonych jako inne oraz 44 działek stanowiących użytki rolne.

4. Opracować kryteria kwalifikowania nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu trwałego zarządu.
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. Kwestia zagospodarowania nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha, poprzez ewentualne jej zbycie, ze względu na prowadzone działania związane z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, zostaje odłożona do rozstrzygnięcia w późniejszym terminie.

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.

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO
WICEWOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

Jarosław Kresa