



## WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI

NRŚ-OR.431.1.2020.PJ

Wrocław, dnia 14 września 2020 r.

Pan  
**Grzegorz Kosowski**  
Starosta Dzierżoniowski

### Wystąpienie pokontrolne

#### I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Dzierżoniowie, Rynek 27, ul. Świdnicka 38, 58-200 Dzierżoniów, przeprowadzona została w dniach od 24 lutego 2020 r. do 28 lutego 2020 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 2019 r. poz. 1464) oraz w oparciu o zatwierdzony przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 13 grudnia 2019 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w I półroczu 2020 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 1/2020.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokieli – starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.1.2020 z dnia 20 lutego 2020 roku.

Przedmiotowym zakresem kontroli objęto okres od dnia 1 czerwca 2015 do dnia 31 stycznia 2020 r. Dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach od 21 kwietnia 2015 r. do 8 maja 2015 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 wymogami zawartymi w art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

2. Zintensyfikować działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego 16 działek o powierzchni 4,6118 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.).

3. Mając na uwadze konieczność prowadzenia uporządkowanej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, zweryfikować opracowany na lata 2013 — 2015 plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

4. Biorąc pod uwagę konieczność dodatkowego zabezpieczenia realizacji celu darowizny, każdorazowo, wraz z wpisem prawa własności na rzecz obdarowanego, dokonywać w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, wpisu o roszczeniu Skarbu Państwa w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel przewidziany w umowie darowizny. Na bieżąco kontrolować prawidłowość wykorzystania darowizn zgodnie z celem na jakie zostały oddane. Prowadzić rejestr zawartych umów darowizn.

5. Mając na uwadze konieczność racjonalnego i efektywnego gospodarowania nieruchomościami, w celu trwałego zagospodarowania lokali mieszkalnych i użytkowych, podjąć działania zmierzające do zbycia ich na rzecz najemców.

6. Dołożyć wszelkich starań, aby lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Skarbu Państwa, zajmowane dotychczas bezumownie, jak i lokale określane mianem pustostanów, zostały zagospodarowane.

7. W stosunku do lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni 65,84 m<sup>2</sup> położonego na Osiedlu Tęczowym 25 b w Dzierżoniowie, obręb 0003, Dolny w granicach geodezyjnych działki nr 132/11, AM-3, o powierzchni 0,0867 ha, zawrzeć nową umowę najmu z dotychczasowym najemcą, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Wojewody Dolnośląskiego, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 11 ust. 2 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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

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

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Grzegorz Kosowski – Starosta Dzierżoniowski. Dyrektorem Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości, geodetą powiatowym jest Pan Tomasz Kaliczak. Z-cą Dyrektora Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości bezpośrednio nadzorującym pracę Wydziału w zakresie objętym kontrolą jest Pan Paweł Głębik.

## **II. Ocena i ustalenia kontrolne.**

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony od 1 do 150*) **pozytywnie** ocenia działania Starosty Dzierżoniowskiego 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.: uregulować stan prawny 16 działek o łącznej powierzchni 4,6118 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, podjąć działania zmierzające do zbycia na rzecz najemców, w ramach konieczności racjonalnego i efektywnego gospodarowania nieruchomościami, lokali mieszkalnych i użytkowych, dołożyć starań, aby lokale mieszkalne i użytkowe stanowiące własność Skarbu Państwa, zajmowane bezumownie oraz lokale określane mianem pustostanów, zostały trwale zagospodarowane, zawrzeć nową umowę najmu z dotychczasowym najemcą lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni 65,84 m<sup>2</sup> położonego na Osiedlu Tęczowym 25b w Dzierżoniowie, obręb 0003, Dolny w granicach geodezyjnych działki nr 132/11, AM-3, o powierzchni 0,0867 ha.

- 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 Pana Pawła Głębika, Z-cę Dyrektora Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Dzierżoniowie, odnoszących się do realizacji zaleceń pokontrolnych z dnia 8 lipca 2015 r., tj. wymienionych w punkcie 1 – *na bieżąco aktualizować stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzić jego ewidencję*, aktualizacja stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest na bieżąco oraz prowadzona jest ewidencja, zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W Starostwie Powiatowym w Dzierżoniowie ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest w oparciu o program ERGO, bezpośrednio połączony z ewidencją gruntów i budynków.

W programie został wyodrębniony zasób nieruchomości, który wg stanu na dzień kontroli obejmował 245 działek o łącznej powierzchni 87,4057 ha, w tym:

- nieruchomości obciążone użytkowaniem – nie stwierdzono,
- nieruchomości zabudowane przeznaczone do zwrotu – 17 działek o łącznej powierzchni 4,2023 ha
- lasy i grunty pod zalesienia – nie stwierdzono,
- nieruchomości oddane w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej – 92 działki o łącznej powierzchni 66,6029 ha,
- pozostałe nieruchomości (tereny przemysłowe, nieużytki, użytki rolne, rowy, inne) – 136 działek o łącznej powierzchni 16,6005 ha,
- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – 19 działek o łącznej powierzchni 16,7633 ha,

Nieruchomości objęte umowami cywilno-prawnymi w tym:

- najem – 11 lokali o łącznej powierzchni 783,04 m<sup>2</sup>,
- dzierżawa – nie stwierdzono.

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

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowi 1470 działek o łącznej powierzchni 447,9332 ha, w tym:
  - w odpłatnym użytkowaniu – 1391 działek o powierzchni 349,2684 ha,
  - w nieodpłatnym użytkowaniu – 79 działek o powierzchni 98,6648 ha.

*(dowód: akta kontroli str. 9 - 19)*

Na podstawie przepisu art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 65 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. 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 użytkowania wieczystego,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

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 m<sup>2</sup>, 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).

W ramach zaleceń pokontrolnych objęto ponadto sprawdzeniem aktualizację 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 2020 r., poz. 65 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 Geodezji, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Dzierżonowie na przestrzeni lat od 2015 do 2019 przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 888 działek położonych na terenie Powiatu Dzierżoniowskiego.

Natomiast z przyjętego oświadczenia Z-cy Dyrektora Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości Pana Pawła Głębika wynika, że: *nie przeprowadzano aktualizacji opłat za trwałe zarząd w latach 2015-2019 – było to ekonomicznie nieuzasadnione. Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu była przeprowadzona w 2013 roku. Jednak nie przyniosło to wymiernej korzyści ekonomicznej – wzrost był nieznaczny i z tego względu nie kontynuowano aktualizacji.*

(dowód: akta kontroli str.20 - 22)

Przeprowadzone czynności oraz ich efekt obrazuje tabela nr 1: Ewidencja zasobu Skarbu Państwa – aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

**Tabela nr 1.**

Ewidencja zasobu Skarbu Państwa – aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Ilość działek (ogółem)	Ilość działek poddanych aktualizacji	% działek poddanych aktualizacji	Opłata przed aktualizacją	Opłata po aktualizacji I rok	Wzrost kwotowo	Wzrost % do opłaty sprzed aktualizacji	Opłata po aktualizacji II rok	Wzrost kwotowo	Wzrost % do opłaty sprzed aktualizacji	Opłata po aktualizacji III rok	Wzrost kwotowo	Wzrost opłaty % do opłaty sprzed aktualizacji	Łącznie po 3 latach %	Łącznie po 3 latach kwotowo
<b>2015 rok</b>														
1451	497	34,25%	421 435,64	749 616,21	328 180,57	77,87%	868 368,57	446 932,93	106,05%	993 726,70	572 291,06	135,80%	319,72%	1 347 404,56
<b>2016 rok</b>														
1453	151	10,39%	135 784,13	203 373,34	67 589,21	49,78%	245 529,81	42 156,47	31,05%	253 227,89	7 698,08	5,67%	<b>86,50%</b>	<b>117 443,76</b>
<b>2017 rok</b>														
1465	176	12,01%	419 613,09	478 924,12	59 311,03	14,14%	489 400,97	10 476,85	2,50%	499 967,63	10 566,66	2,52%	<b>19,16%</b>	<b>80 354,63</b>
<b>2018 rok</b>														
1478	64	4,33%	109 950,99	151 087,52	41 136,53	37,41%	170 057,18	18 969,66	17,25%	189 026,76	18 969,58	17,25%	<b>71,91%</b>	<b>79 075,77</b>
<b>2019 rok</b>														
1478	0	0,00%	0,00	0,00	0,00		0,00		0,00	0,00		0		

Dokonując analizy porównawczej przedstawionych w tabeli wielkości, zarówno w ujęciu procentowym jak i kwotowym, należy podkreślić, że dokonywane w poszczególnych latach aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przyniosły pozytywny efekt w postaci uśrednionego wzrostu przychodów z tego tytułu, dając w wyniku końcowym wzrost o 59,19 % łącznie po 3 latach. Uzyskaną wielkość przychodu za 2015 rok z uwagi na brak uprzedniego okresu porównawczego (liczba lat pozostająca bez aktualizacji) nie uwzględniono.

Jednak bez względu na przyjęte założenia oceny przeprowadzonych czynności, pozytywnie należy ocenić uzyskane efekty tych działań.

Realizacja punktu 2 zaleceń pokontrolnych z dnia 8 lipca 2015 r., tj.: zintensyfikowanie działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego 16 działek o powierzchni 4,6118 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.) – przyjęto wyjaśnienie złożone do akt kontroli przez Z-cę Dyrektora Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości w przedmiocie *podejmowanych nieustająco działań w celu uregulowania stanu prawnego działek przeznaczonych do zwrotu w trybie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i członków ich rodzin oraz zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. Nr. 10 poz. 53 ze zm.)*.

**Działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego n/w nieruchomości.** (pkt 2 zaleceń pokontrolnych) – przedstawiono w tabeli nr 2.

*(dowód: akta kontroli str.23 - 57)*

Tabela nr 2. Działania zmierzające do uregulowania stanu prawnego n/w nieruchomości. (pkt 2 zaleceń pokontrolnych)

L.p.	Gmina	Obręb	Nr działki	Nr księgi wieczystej	Udział SP	Powierzchnia działki	Wynik podjętych działań
1	Dzierżoniów-gmina	Uciechów	284	SW1D/00007213/7	3/36	0,1908	odmowa komunalizacji
2	Dzierżoniów-gmina	Uciechów	790/1	SW1D/00040392/8	3/4	0,1486	skomunalizowana
3	Dzierżoniów-gmina	Piawa dolna	356/1	SW1D/00055024/6	1/1	0,0704	stanowi własność osób fizycznych
4	Dzierżoniów-gmina	Mościsko	909	SW1D/00001353/8	1/8	1,0371	pozyskano dokumentację źródłową celem skierowania wniosku o komunalizację do Wojewody Dolnośląskiego
5	Dzierżoniów-gmina	Mościsko	689	SW1D/00001262/3	1/1	0,2707	pozyskano dokumentację źródłową celem skierowania wniosku o komunalizację do Wojewody Dolnośląskiego
6	Dzierżoniów-gmina	Mościsko	518	SW1D/00001160/8	1/1	0,2378	pozyskano dokumentację źródłową celem skierowania wniosku o komunalizację do Wojewody Dolnośląskiego
7	Dzierżoniów-gmina	Ostroszowice	634	SW 1D/00006224/0	1/1	0,0400	odmowa komunalizacji
8	Dzierżoniów-gmina	Ostroszowice	401/5	SW 1D/00006242/2	1/1	0,2500	w toku postępowanie komunalizacyjne przed Wojewoda Dolnośląskim
9	Dzierżoniów-gmina	Ostroszowice	326	SW 1D/00007137/0	1/2	0,5800	pozyskano dokumentację źródłową celem skierowania wniosku o komunalizację do Wojewody Dolnośląskiego
10	Dzierżoniów-gmina	Dobrocin	773	SW1D/00051909/6	30/168	0,1323	odmowa komunalizacji
11	Dzierżoniów-gmina	Dobrocin	855	SW 1D/00055609/1	1/1	0,0467	odmowa komunalizacji - przekazana w darowiźnie Gminie Dzierżoniów
12	Łagiewniki	Ratajno	260	SW 1D/000/837071	20/40	0,01	zawieszono postępowanie komunalizacyjne przed Wojewoda Dolnośląskim
13	Łagiewniki	Ratajno	311/1	SW 1D/00036445/4	1/2	0,37	zawieszono postępowanie komunalizacyjne przed Wojewoda Dolnośląskim
14	Łagiewniki	Oleszna	198	SW1D/000/134040	1/9	0,50	w toku postępowanie komunalizacyjne przed Wojewoda Dolnośląskim
15	Łagiewniki	Ligota wielka	76	SW 1D/000/834319	4/16	0,60	zawieszono postępowanie komunalizacyjne przed Wojewoda Dolnośląskim
16	Piawa Górna	Kośmin	486	SW1D/00001550/9	1/1	0,1274	stanowi własność osoby fizycznej



Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (pkt 3 zaleceń pokontrolnych) zgodnie z obowiązującymi uregulowaniami prawnymi (ust. 1d art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami został uchylony) – odstąpiono zatem od sprawdzania, czy dokonywana była jego weryfikacja opracowania wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015.

W kolejnym zaleceniu wskazano na konieczność dodatkowego zabezpieczenia realizacji celu darowizny, każdorazowo, wraz z wpisem prawa własności na rzecz obdarowanego, dokonywać w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla danej nieruchomości, wpisu o roszczeniu Skarbu Państwa w przypadku niewykorzystania nieruchomości na cel przewidziany w umowie darowizny. Na bieżąco kontrolować prawidłowość wykorzystania darowizn zgodnie z celem na jakie zostały oddane. Prowadzić rejestr zawartych umów darowizn (pkt 4 zaleceń pokontrolnych).

Przyjęto wyjaśnienie złożone do akt kontroli:

*W celu zabezpieczenia realizacji celu darowizny, Starosta Dzierżoniowski każdorazowo, wraz z wpisem prawa własności na rzecz obdarowanego, dokonywał w dziale III księgi wieczystej wpisu o roszczeniu Skarbu Państwa do odwołania darowizny, w przypadku jej niewykorzystania na cel określony w umowie. Na bieżąco prowadzona jest kontrola wykorzystania darowizn. Kontrole przeprowadzono w 2018 r. oraz w styczniu 2020 r. Ponadto Starosta Dzierżoniowski za zgodą wójtów i burmistrzów dokonał wpisu w księgach wieczystych dla wszystkich nieruchomości przekazanych w drodze darowizny przed rokiem 2015.*

*(dowód: akta kontroli str.58 - 61)*

Starosta Dzierżoniowski realizując zalecenia zawarte w pkt 5 i pkt 6 zaleceń pokontrolnych podjął działania zmierzające do zbycia lokali mieszkalnych i użytkowych pozostających w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa:

- Aktem notarialnym Repertorium A nr 9307/2008 na podstawie Zarządzenia Nr 525 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 9 listopada 2018 r., sprzedano w trybie bezprzetargowym, na rzecz najemców lokal mieszkalny położony w Dzierżoniowie os. Jasne 10b/11.

- Na podstawie Zarządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 93 z dnia 12 kwietnia 2016 r. Starosta Dzierżoniowski przeprowadził III przetargi ustne nieograniczone na sprzedaż lokalu użytkowego nr 3 w budynku 23 w Dzierżoniowie przy ul. Świdnickiej 38 o powierzchni 1066 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą SW1D/00029564/2. Z lokalem związany jest udział 1417/10000 części we wspólnych częściach budynku oraz prawie wieczystego użytkowania działki gruntu obręb 0004, Centrum, nr 55/2, o powierzchni 0,2830 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą SW1D/00026673/8. Przetargi zakończono wynikiem negatywnym, bowiem nie wpłynęło żadne wadium.

- Na podstawie Zarządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 164 z dnia 28 czerwca 2016 r. Starosta Dzierżoniowski przeprowadził III przetargi ustne nieograniczone na sprzedaż lokalu użytkowego „G” o powierzchni 246,50 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku przy ul. Batalionów

Chłopskich 19 w Dzierżoniowie, z którym związany jest udział 2216/10000 części w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki nr 206/35 o powierzchni 0,0536 ha obręb 0001, Przedmieście, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi Księgę wieczystą SW1D/00029442/1. Przetargi zakończono wynikiem negatywnym, bowiem nie wpłynęło żadne wadium.

- Na podstawie Zarządzenia Wojewody Dolnośląskiego nr 165 z dnia 28 czerwca 2016 r. Starosta Dzierżoniowski przeprowadził III przetargi ustne nieograniczone na sprzedaż lokalu użytkowego „F2” o powierzchni 237,79 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku przy ul. Batalionów Chłopskich 19 w Dzierżoniowie, z którym związany jest udział 2138/10000 części w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki nr 206/35 o powierzchni 0,0536 ha obręb 0001, Przedmieście, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą SW1D/00029442/1. Przetargi zakończono wynikiem negatywnym, bowiem nie wpłynęło żadne wadium.

- Wnioskiem GK.6840.2.4.2016 z dnia 4 maja 2016 r. ponowiony 14 maja 2018 r. Starosta Dzierżoniowski zwrócił się o sprzedaż lokali mieszkalnych położonych w Dzierżoniowie w budynku przy ul. Kopernika 1 l s. Zarządzeniem Nr 48 i Nr 49 z dnia 4 lutego 2020 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził Staroście Dzierżoniowskiemu zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz najemców lokali mieszkalnych nr 7 oraz nr 8. Na potrzeby sprzedaży w opracowaniu są wykazy dla przedmiotowych nieruchomości lokalowych.

- Aktem notarialnym Repertorium A nr 1606/2018 na podstawie Zarządzenia Nr 412 Wojewody Dolnośląskiego sprzedano lokal użytkowy (tj. nieruchomość gruntową zabudowaną) w budynku po byłej trafostacji w granicach nieruchomości położonej w Dzierżoniowie oznaczonej geodezyjnie w obrębie Centrum, jako działka nr 544/5 o powierzchni 0.0815 ha.

- Dla nieruchomości lokalowej tj. lokalu mieszkalnego nr 8 położony w Dzierżoniowie os. Tęczowe 25b o powierzchni 65,84 m<sup>2</sup>, Zarządzeniem Nr 509 z dnia 20 września 2019 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu na rzecz najemcy, wykaz zostanie podany do publicznej wiadomości po podjęciu decyzji co do wysokości bonifikaty. Z prawem własności lokalu związany jest udział 493/10000 części, we wspólnych częściach budynku oraz nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie w obrębie 0003, Dolny jako działka nr 132/111, AM-3, o powierzchni 0.0867 ha.

- Lokale położone w Bielawie przy ul. Chopina 59 (poprzednio Chopina 57A) obecnie pustostany - w trakcie przygotowania jest wniosek do Wojewody Dolnośląskiego o sprzedaż całej nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno - usługowym.

- Dwa lokale o powierzchni użytkowej 286,65m<sup>2</sup> w budynku biurowym na terenie „Młyna Dzierżoniów” położony w Dzierżoniowie przy ul. Stefana Żeromskiego (obrab 0001, Przedmieście, działka nr 246/7, o powierzchni 0,0578 ha i działka nr 246/10, o powierzchni

0,0273 ha - współwłaścicielka nieruchomości wyraziła w styczniu 2020 r. wolę nabycia udziałów Skarbu Państwa w przedmiotowych nieruchomościach - w trakcie przygotowania jest wniosek o zbycie udziałów w nieruchomości na rzecz współwłaściciela.

- Lokal mieszkalny nr 2 położony w Dzierżoniowie przy ul. Kopernika 11 s (w 2015 r. stanowiący pustostan) został zagospodarowany poprzez zawarcie umowy najmu na czas oznaczony do 3 lat. Zarządzeniem Nr 32 z dnia 17 stycznia 2020 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę na zawarcie z dotychczasowym najemcą, umowy najmu na czas nieoznaczony w trybie przetargowym.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ma lokali mieszkalnych stanowiących obecnie pustostany.

*(dowód: akta kontroli str.62 - 133)*

W następnym zaleceniu (pkt 7 zaleceń pokontrolnych) należało zagospodarować lokal mieszkalny nr 8 o powierzchni 65,84 m<sup>2</sup>, położony na Osiedlu Tęczowym 25 b w Dzierżoniowie, obręb 0003, Dolny w granicach geodezyjnych działki nr 132/11, AM-3, o powierzchni 0,0867 ha, tj. zawrzeć nową umowę najmu z dotychczasowym najemcą, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Wojewody Dolnośląskiego, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 11 ust. 2 w związku z art. 23 ust.1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W stosunku do lokalu mieszkalnego nr 8 o pow. 65,84 m<sup>2</sup> położonego na osiedlu Tęczowym 25b w Dzierżoniowie, obręb 0003 Dolny w granicach geodezyjnych działki nr 132/111, AM-3, o powierzchni 0,0867 ha, R [REDAKTOWANE] w dniu 14 marca 2018 r. złożył wniosek do Starosty Dzierżoniowskiego w sprawie podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas nieokreślony, z możliwością wykupu przedmiotowego lokalu.

W dniu 9 kwietnia 2019 r. Wojewoda Dolnośląski Zarządzeniem 142 wyraził zgodę na odstąpienie od obowiązku przeprowadzenia przetargowego trybu i na zawarcie umowy na czas nieoznaczony z dotychczasowym najemcą.

W dniu 28 maja 2019r. została podpisana umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 8 o powierzchni 65,84m<sup>2</sup> położonego w Dzierżoniowie na os. Tęczowym 25b na czas nieoznaczony. Z prawem własności lokalu związany jest udział 493/1000 w częściach wspólnych budynku oraz prawie własności działki gruntu oznaczonej geodezyjnie w obrębie Dolny, jako działka nr 132/111, AM-3, o powierzchni 0,0867 ha, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą SW1D/00038974/5.

Zarządzeniem Nr 509 z dnia 20 września 2019 r. Wojewoda Dolnośląski wyraził zgodę na sprzedaż przedmiotowego lokalu na rzecz najemcy (co już wyżej zostało opisane).

*(dowód: akta kontroli str.134 - 148)*

W ostatnim zaleceniu (nr 8 zaleceń pokontrolnych z dnia 8 lipca 2015r.) należało doprowadzić do zakończenia proces ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Przyjęto wyjaśnienie złożone do akt kontroli przez Pana Pawła Głębika, Z-cę Dyrektora Wydziału Geodezji, Katastru i Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Dzierżoniowie:

*Starosta Dzierżoniowski zakończył proces ujawniania prawa własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych. Dla nieruchomości, nabytych do zasobu, prawo własności Skarbu Państwa ujawniane jest niezwłocznie.*

*(dowód: akta kontroli str.149 - 150)*

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt i oświadczeń, nie wnosi się uwag dotyczących zakończenia procesu ujawniania 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.

W wyniku kontroli sprawdzającej w trybie zwykłym, stwierdzono realizację wszystkich zaleceń pokontrolnych wydanych w dniu 8 lipca 2015 r. W związku z powyższym odstępuje się od wydania zaleceń pokontrolnych.

### **Pouczenie**

Niniejsze wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden został przekazany dla Starosty Dzierżoniowskiego.

Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 224) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Z up. WOJEWODY DOLNOŚLĄSKIEGO

*Joach Jankowiak*  
DYREKTOR WYDZIAŁU  
Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska

STARSZY INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

*Piotr Jankiel*