



WOJEWODA KUJAWSKO – POMORSKI

Bydgoszcz, 28 lutego 2018 r.

WSPN.IV.430.4.2017

Pan  
Franciszek Koszkowski  
Starosta Świecki

### PROJEKT WYSTĄPIENIA POKONTROLNEGO

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) oraz ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 1460 t.j.) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.) w Starostwie Powiatowym w Świeciu, ul. Hallera 9, 86-100 Świecie, w dniach od 11 do 12 grudnia 2017 r., przeprowadzona została kontrola.

Kontrola została przeprowadzona przez:

- Magdaleny Kluczyńską – referenta prawno-administracyjnego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości, Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy,
- Łukasza Szews – eksperta w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości, Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy.

Kontrolę przeprowadzono w zakresie realizacji zadań z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) obejmujących:

- 1) aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) gospodarkę nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa,
- 3) ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Okres objęty kontrolą:

- a) 01.01.2010 r. – 31.12.2011 r. - aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- b) 01.01.2014 r. – 31.12.2015 r. - gospodarka nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa,
- c) 01.01.2016 r. – 31.12.2016 r. - ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

W wyniku przeprowadzonej kontroli, kontrolowaną działalność ocenia się:

**pozytywnie z uchybieniami**

Oceny dokonano na podstawie następujących ustaleń:

Ad. 1)

W latach 2010-2011 wypowiedziano 24 opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Badaniu poddano 24 wypowiedzeń, które zostały dokonane na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych na podstawie zlecenia (dokumentu zlecenia brak, przedłożono stwierdzenie wykonania zlecenia nr WGK-III-7213/12a/2009).

Działania zespołu kontrolnego, nie wykazały rażących uchybień w przedmiocie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Zespołowi kontrolnemu przedłożono następujące dokumenty:

- upoważnienie z dnia 1 listopada 2007 r. dla \_\_\_\_\_ - inspektora Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami do zajmowania się gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym z zakresu wieczystego użytkowania, sporządzania wypisów, wyrysów oraz wystawiania i podpisywania faktur dotyczących gospodarowania mieniem Skarbu Państwa,
- upoważnienie dla \_\_\_\_\_ Zastępcy Geodety Powiatowego w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami do składania oświadczeń w imieniu Starosty Świeckiego w sprawach objętych kontrolą przeprowadzoną przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w dniach 11-13 grudnia 2017 r. Do upoważnień dołączono uchwały Rady Powiatu Świeckiego: Nr I/2/06 i nr 1/4/2010 w sprawie wyboru Starosty Świeckiego \_\_\_\_\_, oraz Nr II/4/14 w sprawie wyboru Starosty Świeckiego \_\_\_\_\_ Upoważnienie z dnia 19 grudnia 2006 r. dla \_\_\_\_\_ i pełnomocnictwo z dnia 13 września 1999 r. dla \_\_\_\_\_ jako Geodety Powiatowego.
- dokumenty dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa w roku 2010 i 2011,
- zestawienie nieruchomości przekazanych w użytkowanie wieczyste w latach 2010 i 2011 będących w zasobie Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Świeckiego, obejmujące oznaczenie nieruchomości według obrębu, księgi wieczystej, numerów działek, podstawy oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa,
- wykaz aktualizacji opłat rocznych za prawo wieczystego użytkowania w roku 2010 obejmujący obręb, numery działek oraz datę ostatniej aktualizacji,
- oświadczenie z dnia 11 grudnia 2017 r. o braku w Zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa oraz braku dochodów i nakładów z tego tytułu,
- oświadczenie z dnia 11 grudnia 2017 r. o braku rejestru ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z wymogiem ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) oraz o tym, że wykazy nieruchomości tworzone są w formie tabelarycznej w arkuszu Word,
- oświadczenie z dnia 11 grudnia 2017 r. o braku dokonania w 2011 r. aktualizacji opłat rocznych za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie powiatu świeckiego z powodu braku wystarczających środków finansowych od Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, pomimo wystąpienia zapotrzebowania na ten cel,
- oświadczenie o braku wydawania przez Starostę Świeckiego upoważnienia do wprowadzania zmian i wypowiedzania opłat za prawo użytkowania wieczystego dla

Z-cy Geodety Powiatowego Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,

- plan dochodów na 2011 r. dotyczący między innymi wydatków na aktualizację opłat za wieczyste użytkowanie,
- oświadczenie z dnia 11 grudnia 2017 r. dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu świeckiego, które pozostały do ujawnienia w 2018 r. i latach następnych,
- oświadczenie z dnia 11 grudnia 2017 r., o braku w zasobie nieruchomości, których Skarb Państwa byłby współwłaścicielem,
- zestawienie opłat z tytułu użytkowania wieczystego przed aktualizacją oraz po aktualizacji w roku 2010 i wydatki poniesione z tego tytułu tj. koszt operatów,
- oświadczenie o ilości działek Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym,
- kopię faktury VAT nr 27/2009 z dnia 29 września 2010 r. wraz z opisem za sporządzenie operatów wyceny nieruchomości na terenie powiatu świeckiego dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

#### **Oceny dokonano na podstawie następujących ustaleń.**

**Ad a)** aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w okresie: 01.01.2010 r. – 31.12.2011 r.

W latach 2010-2011 wypowiedziano opłaty z tytułu użytkowania wieczystego 24 nieruchomości Skarbu Państwa. Wypowiedzenia zostały dokonane na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych według oświadczenia Starosty Świeckiego na podstawie pisemnego zlecenia.

W związku z brakiem rejestru nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Świeckiego, oddanych w użytkowanie wieczyste przedłożone zostało zestawienie dotyczące 24 nieruchomości obejmujące wskazanie numerów ksiąg wieczystych, numerów działek, obrębów, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Przygotowane operaty w momencie wypowiedzania opłat z tytułu użytkowania wieczystego były aktualne. W 21 sprawach sporządzono dokumenty wypowiedzeń opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w trzech zawiadomienia o zmianie stawki. Prawie we wszystkich sprawach stwierdzono zachowanie terminowości doręczeń wypowiedzeń wysokości dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości tj. do końca grudnia 2010 r., (tj. w 23 na 24 sprawy). Brak zwrotnego potwierdzenia odbioru wypowiedzenia w 1 sprawie. Wypowiedzenia z 2010 r. podpisywane były przez Z-cę Geodety Powiatowego Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami bez umocowania, co zostało potwierdzone oświadczeniem o braku udzielenia w latach 2010-2011 przez Starostę Świeckiego upoważnienia do wprowadzania zmian i wypowiedzania opłat za prawo użytkowania wieczystego

W dwóch sprawach złożono wnioski do SKO o obniżenie stawki z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste. W jednej sprawie SKO obniżyło zaktualizowaną stawkę opłaty, a w drugiej wniosek został oddalony.

Z zestawienia wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości objętych aktualizacją, będących w zasobie Skarbu Państwa w roku 2010 r. wynika, że dochody z tytułu ww. opłat przed aktualizacją wynosiły 8.087,96 zł, a po aktualizacji 22.604,11 zł. Natomiast na operaty szacunkowe wydano kwotę 10.248,00 zł.

Z oświadczenia o ilości działek w użytkowaniu wieczystym wynika, że na terenie powiatu świeckiego istnieje 1245 działek Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym z tego podlegających opłacie rocznej - 873 działki, a 372 działki zwolnione z opłat rocznych na podstawie decyzji Wojewody Kujawsko-Pomorskiego - przekazane w użytkowanie wieczyste PKP.

W piśmie z dnia 11 grudnia 2017 r. Starosta Świecki oświadczył, że w roku 2011 r. nie dokonał aktualizacji opłat rocznych za prawo użytkowania wieczystego

nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu świeckiego z powodu braku wystarczających środków finansowych od Wojewody Kujawsko-Pomorskiego, pomimo wystąpienia zapotrzebowania na ten cel. Na potwierdzenie tej okoliczności przedłożono dokumentację obejmującą plan dochodów na 2011 r. przesłany przez Starostę Świeckiego pismem z dnia 29 września 2010 r. W zasobach tut. Organu znajduje dokumentacja obejmująca podział wstępnych wielkości dotacji i dochodów dla powiatów na 2011 r., z której wynika okoliczność przywołana w ww. oświadczeniu. Natomiast ustalono, że Starosta Świecki nie wystąpił w roku 2011 o środki z dotacji niepodzielonej na wykonanie ww. czynności.

Z tytułu opłat za prawo wieczystego użytkowania występują zaległości w spłacie, jednakże są one na bieżąco windykowane.

Z faktury nr 27/2009 za sporządzenie operatów wyceny nieruchomości na terenie powiatu świeckiego dla aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynika, że:

- w roku 2009 r. wydatkowano kwotę 10.248.00 zł brutto na sporządzenie operatów szacunkowych z tytułu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Tleniu, gmina Osie, co potwierdzone zostało oświadczeniem obejmującym wysokość środków wydatkowanych na operaty szacunkowe. Aktualizacji dokonano na podstawie operatów z 2009 r. w roku 2010, co jest dopuszczalne.

Uchybienia, które zostały wykazane.

Operaty sporządzone dla kilku nieruchomości łącznie. Na skutek przeprowadzonych aktualizacji wzrosły stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, których aktualizację przeprowadzono. Przy niektórych wypowiedzeniach stawki wzrosły o kilkaset procent, czego przyczyną może być fakt braku przeprowadzania regularnych aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. W 15 sprawach aktualizację opłat przeprowadzono po 11 latach od daty poprzedniej aktualizacji, w jednej sprawie po 8 latach, a w dwóch sprawach po 6 latach. W sprawach współużytkowania wieczystego nieruchomości jedno z wypowiedzeń adresowane było do współużytkowników łącznie, a nie osobno do każdej z tych osób. We wszystkich sprawach brak podpisu osoby upoważnionej do złożenia wypowiedzenia opłaty. W jednej ze spraw brak zwrotnego potwierdzenia doręczenia wypowiedzenia jednemu z 16 współużytkowników.

Stwierdzono brak systemu obejmującego rejestr dotyczący aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, o którym mowa w art. 23 ust. 1 b i c u.g.n., z zachowaniem wskazanej w art. 23 ust. 1c u.g.n. kolejności danych. Tabelaryczne zestawienie nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym zostało sporządzone przez pracownicę starostwa powiatowego w Świeciu. W jednej sprawie jest kopia zawiadomienia o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej, natomiast brak jest aktu notarialnego nabycia prawa użytkowania wieczystego. W jednej sprawie brak operatu szacunkowego. W 7 sprawach wysokość opłaty po aktualizacji podana jest łącznie za wszystkie działki.

Według oświadczenia Zastępcy Geodety Powiatowego w 2009 r. nie została zawarta umowa z rzeczoznawcą majątkowym na wykonanie operatów szacunkowych do celów aktualizacji opłat rocznych nieruchomości położonych w obrębie Tleń, gmina Osie. Wykonanie operatów szacunkowych zostało zlecone pisemnie, a cena za wykonanie usługi została ustalona w drodze negocjacji. Natomiast zlecenie to nie jest już dostępne w aktach znajdujących się w Starostwie Powiatowym w Świeciu.

**Ad b)** gospodarka nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa w latach 01.01.2014 r. – 31.12.2015 r.

Z oświadczenia z dnia 11 grudnia 2017 r. wynika, że brak jest nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa oraz brak dochodów i nakładów z tego tytułu.

- **Ad. c)** ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa

Zespołowi kontrolnemu przedłożonego oświadczenie z dnia 11 grudnia 2017 r. obejmujące zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu świeckiego, które pozostały do ujawnienia w 2018 r. i latach następnych.

Z zestawienia wynika, że do ujawnienia pozostało 31 działek.

Wskazuje się następujący zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Ad. 1)

Zapobieganie powstawaniu kilku lub kilkunastoletnich przerw między aktualizacjami opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zwłaszcza w sytuacji wzrostu wartości nieruchomości. Doprowadzić do sytuacji, w której przerwy w aktualizacji opłat będą wynosiły od 3 do 5 lat, chyba, że sytuacja na rynku nieruchomości uległaby zmianie. W sytuacji braku przyznania środków z dotacji podzielonej jako okoliczności uzasadniającej brak przeprowadzenia aktualizacji opłat należy skorzystać z możliwości występowania w ciągu roku o środki z dotacji niepodzielonej na wykonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Realizacja zalecana w ciągu 3 lat od otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

a) Prowadzenie rejestru nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste obejmującego:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- powierzchnie 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 w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Realizacja zalecana w ciągu 1 roku od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

b) Zwrócenie uwagi na nieterminowe uiszczanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przez ich użytkowników, w tym na kontrolowanie spraw pod względem upływu terminów przedawnienia wierzytelności.

Realizacja zalecana w ciągu roku od otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

- a) Wypowiedzenia winny być podpisywane przez osoby działające w oparciu o upoważnienia udzielane przez Starostę Świeckiego. Realizacja zalecana niezwłocznie.
- b) Dokumenty wypowiedzeń winny być wysyłane osobno do każdego współużytkownika nieruchomości Skarbu Państwa. Realizacja zalecana niezwłocznie.
- c) Operaty szacunkowe winny być sporządzane osobno dla każdej nieruchomości. Realizacja zalecana niezwłocznie.
- d) Zlecenia wykonania operatów szacunkowych winny być potwierdzone umowami zawartymi z rzeczoznawcami majątkowymi. Treść umów na wykonanie operatów winna obejmować spis nieruchomości, które podlegają wycenie. Realizacja zalecana niezwłocznie.

Jako główną przyczynę stwierdzonych uchybień należy wskazać liczne i różnorodne czynności, które muszą być w stosunku do nieruchomości podejmowane, oraz brak środków finansowych na aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2011 r., a w szczególności brak wystąpienia Starosty Świeckiego w ciągu 2011 roku o środki finansowe z dotacji niepodzielonej. Kilku lub kilkunastoletnie przerwy w aktualizacji opłat z tytułu

użytkowania wieczystego spowodowały znaczne podwyżki opłat. Brak rejestru nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, utrudnia weryfikację i wybór nieruchomości, a także ustalenie kolejności aktualizacji opłat. Brak upoważnień Starosty Świeckiego do podpisywania wypowiedzeń opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Stwierdzone uchybienia, nie stanowią rażących zaniedbań, czy nieprawidłowości jeżeli chodzi o działanie Starosty jako organu wykonującego zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami, za które odpowiedzialność ponoszą pracownicy Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Kontrolę wpisano do książki kontroli znajdującej się w Starostwie Powiatowym w Świeciu.

Projekt wystąpienia pokontrolnego sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje kierownik jednostki kontrolowanej, a drugi egzemplarz pozostaje w aktach kontroli.

Stosownie do treści art. 40 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092) kierownik jednostki kontrolowanej ma prawo do zgłoszenia w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania niniejszego projektu do kierownika komórki do spraw kontroli, umotywowanych pisemnych zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Z up. Województwa  
Kujawsko-Pomorskiego

(podpisy i pieczęć kontrolerów)

(podpis i pieczęć kierownika  
komórki do spraw kontroli)