



WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15
35-959 Rzeszów
skr. poczt. 297

Rzeszów, 2017-04-26

N-I.431.1.2017

Pan

Józef Kardyś

Starosta Kolbuszowski

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185 poz. 1092), przekazuję wystąpienie pokontrolne po kontroli problemowej z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa przeprowadzonej w dniach 13-16.03.2017 r. w Starostwie Powiatowym w Kolbuszowej, ul. 11-go Listopada 10.

Kontrolę przeprowadzili:

- Łukasz Burtan – starszy specjalista,
- Łukasz Boczuła – starszy specjalista,

w Wydziale Nieruchomości PUW w Rzeszowie, na podstawie imiennych upoważnień do kontroli udzielonych przez Dyrektora Wydziału Nieruchomości PUW w Rzeszowie, działającego z upoważnienia Wojewody Podkarpackiego.

Kontrolą objęto okres od 01.01.2016 r. do dnia kontroli.

Tematyka kontroli:

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Sprzedaż i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.
3. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

4. Przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd oraz aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.
5. Dochody związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.
6. Wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W oparciu o poczynione ustalenia, stosownie do przyjętej skali ocen, działalność Starostwa Powiatowego w Kolbuszowej w zakresie objętym kontrolą należy ocenić **pozytywnie**.

Ustalenia kontroli:

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Pan Józef Kardys – Starosta Kolbuszowski. W trakcie kontroli ustalono, że w Starostwie Powiatowym w Kolbuszowej sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którego kierownikiem w całym okresie objętym kontrolą był Pan Antoni Bosek.

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie wynikającym z treści art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.) jest Pani Małgorzata Grochała.

Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej prowadzi ewidencję nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w formie elektronicznej, w której gromadzone są następujące dane o nieruchomościach:

- nazwa jednostki ewidencyjnej,
- obręb ewidencyjny,
- oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów,
- powierzchnia nieruchomości,
- księga wieczysta lub inny dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa prawa własności do nieruchomości,

- przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- cena (wartość) nieruchomości,
- stan zagospodarowania,
- cel oddania nieruchomości, stawka procentowa opłaty rocznej, bonifikaty, wysokość opłaty,
- data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej,
- zgłoszone roszczenia do nieruchomości lub informacja o toczących się postępowaniach administracyjno-sądowych,
- aktualny sposób wykorzystywania nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, że w prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej ewidencji „zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” gromadzone są wszystkie obowiązkowe dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto wskazać tutaj należy, iż Starosta Kolbuszowski wywiązuje się z wynikającego z treści art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązku sporządzania rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, sprawozdanie jest sporządzane w sposób rzetelny.

Na podstawie dokonanych ustaleń można stwierdzić, że ewidencjonowanie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa odbywa się w kontrolowanej jednostce w sposób rzetelny i zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą, tj. od 01.01.2016 r. do 13.03.2017 r., Starosta Kolbuszowski dokonał jednej sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Z ustaleń kontroli wynika, że Starosta Kolbuszowski, przystępując do sprzedaży nieruchomości, najpierw podjął działania w celu uzyskania zgody Wojewody Podkarpackiego na zbycie tejże nieruchomości, ze wskazaniem właściwej formy zbycia. Dopiero po uzyskaniu takiej zgody, sporządził wykaz dla konkretnej nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, który podał do publicznej wiadomości przez jego wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Kolbuszowej. Informację o sporządzeniu wykazu ogłosił również w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, na terenie której była położona nieruchomość przeznaczona do sprzedaży, a także na stronie internetowej starostwa. Kontrola

sporządzonego wykazu wykazała, iż zawiera on wszystkie dane, wymagane przez przepis art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli oznaczenie ewidencyjne nieruchomości i jej powierzchnię, opis nieruchomości, jej przeznaczenie i sposób zagospodarowania, cenę nieruchomości oraz termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zarządzeniem nr 38/2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. Starosta Kolbuszowski przyjął protokół uzgodnień z nabywcą nieruchomości położonej w Komorowie gm. Majdan Królewski. Aktem notarialnym z dnia 25 stycznia 2017 r. Starosta Kolbuszowski, działający w imieniu Skarbu Państwa, sprzedał na rzecz Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. – właściciela znajdującej się na przedmiotowej nieruchomości infrastruktury gazowniczej, na podstawie art. 37 ust. 3 u.g.n. nieruchomość ozn. jako działka nr 490 za cenę 4 145,10 zł brutto.

Ustalenia niniejszej kontroli problemowej wskazują również, iż w okresie objętym kontrolą nie miały miejsca przypadki darowizny nieruchomości Skarbu Państwa oraz nie podejmowano żadnych czynności zmierzających do odwołania darowizny nieruchomości Skarbu Państwa.

Z ustaleń kontroli wynika, że w okresie od 01.01.2016 r. do 13.03.2017 r. Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej zawarło trzy umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa. W sprawach tych, nie było potrzeby wydawania stosownego zarządzenia przez Wojewodę Podkarpackiego na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umów dzierżawy gdyż były to pierwsze umowy dzierżawy zawarte na czas oznaczony do 3 lat. Działki przeznaczone do dzierżawy objęte zostały wykazem nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy, podanym do publicznej wiadomości. W zawartych umowach dzierżawy ustalony został też czynsz, którego wysokość ustalona została na podstawie zarządzenia nr 2/2014 Starosty Kolbuszowskiego z dnia 14 stycznia 2014 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Zarządzenie ustala minimalne stawki czynszu dzierżawnego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w następujących wysokościach: grunty rolne przeznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele rolnicze klasy I-IVB – 150 zł/ha rocznie, klasy V-VI – 100 zł/ha rocznie, grunty na cele upraw ogrodniczo-warzywnych 0,10 zł/m²-0,30 zł/m² w zależności od obrębu, grunty zajęte pod budynkami stanowiącymi odrębny przedmiot własności 0,07 zł/m² rocznie, grunty pod garażami i miejscami postojowymi 1,00 zł/m²

rocznie, grunty wydzierżawiane pod działalność gospodarczą, w tym kioski 5,00 zł/m², grunty przeznaczone pod cele reklamowe 25,00 zł/m².

Natomiast stawki czynszu za wynajem lokali mieszkalnych ustala się na podstawie zarządzenia nr 39/2014 Starosty Kolbuszowskiego z dnia 26 sierpnia 2014 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa. Kwoty czynszu dzierżawnego oraz za wynajem lokali mieszkalnych nie podlegają waloryzacji.

W kontrolowanych sprawach, procedury związane ze sprzedażą i udostępnianiem nieruchomości Skarbu Państwa, zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami jednakże w umowach dzierżawy oraz najmu Starosta Kolbuszowski działający w imieniu Skarbu Państwa powinien wprowadzać klauzule dotyczące waloryzacji czynszu dzierżawy oraz najmu. Zapisy te powinny skutkować faktyczną zmianą wysokości czynszu dzierżawy lub najmu w latach kolejnych. Stwierdzone uchybienie nie powodowało jednak następstw w aspekcie finansowym, gdyż w latach 2015-2016 zgodnie z komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego nastąpił spadek cen odpowiednio o 0,9% oraz 0,6%.

3. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą, Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej nie oddawało nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

W okresie od 01.01.2016 r. do 13.03.2017 r. kontrolowana jednostka dokonała aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w odniesieniu do 61 działek (w jednym przypadku skorzystano z operatu szacunkowego zleconego do zmiany stawki procentowej opłaty) . Natomiast w odniesieniu do 87 działek, pozostających w użytkowaniu wieczystym, aktualizacja opłat rocznych była przeprowadzona przed 2012 r. Z dokonanych ustaleń wynika, że Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej w okresie od 01.01.2017 r. do dnia kontroli nie aktualizowało opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Do końca tego roku zamierza jednak zaktualizować opłaty w odniesieniu do 88 działek. Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej przy wyborze nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w pierwszej kolejności dokonuje analizy zasadności i opłacalności tej aktualizacji, pod kątem zmian cen

nieruchomości, a następnie wyłania nieruchomości o największej stawce procentowej, w odniesieniu do których można spodziewać się największego wzrostu opłat, uzupełniając je pozostałymi nieruchomościami, których aktualizacja dokonana została najdawniej.

Dokonana w okresie objętym kontrolą aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w odniesieniu do 61 działek Skarbu Państwa, okazała się uzasadniona oraz efektywna, przyniesie zwiększenie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w 2017 r. o 15 270,54 zł, przy kosztach związanych z aktualizacją wynoszących 6 250 zł.

Podczas kontroli stwierdzono ponadto, iż od wszystkich nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste pobierana jest opłata z tytułu użytkowania wieczystego w odpowiedniej wysokości.

Działalność podmiotu kontrolowanego w omawianym zakresie należy ocenić pozytywnie.

4. Przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd oraz aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą w ramach realizowanych przez Starostę Kolbuszowskiego zadań, zarejestrowano jedną sprawę dotyczącą przekazywania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd. Decyzją z dnia 3 października 2016 r. nr GK.6844.1.2.2016 Starosta Kolbuszowski ustanowił z dniem 3 października 2016 r. trwały zarząd na nieruchomości oznaczonej jako działka nr 1189/26 na rzecz Powiatowego Lekarza Weterynarii w Kolbuszowej oraz ustalił opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu w wysokości 177,81 zł rocznie.

W trwałym zarządzie pozostaje 12 działek Skarbu Państwa. W roku 2016 dokonano jednej aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa. Dochody Skarbu Państwa z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami wzrosły rocznie o 665,56 zł, przy czym Skarb Państwa poniósł koszty w wysokości 400 zł. W roku bieżącym, kontrolowana jednostka nie planuje dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa. Przyczynami braku przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu są niskie stawki procentowe tych opłat, wynoszące od 0,1% do 1% oraz brak znacznego wzrostu cen nieruchomości na terenie powiatu kolbuszowskiego. Z dokonywanej przez kontrolowaną jednostkę analizy cen nieruchomości wynika, że ponowna aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu byłaby nieekonomiczna. Kwoty uzyskane ze zmiany opłat z tego tytułu

mogłyby nie pokryć kosztów minimalnych związanych z wykonaniem operatów szacunkowych dla potrzeb tej aktualizacji oraz nie spowodować wzrostu dochodu z tego tytułu, który w całym 2016 r. wyniósł 6 003, 45 zł.

Działalność podmiotu kontrolowanego w omawianym wyżej zakresie należy ocenić również pozytywnie.

5. Dochody związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W ramach realizowanych zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, kontrolowane Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej uzyskało w okresie objętym kontrolą następujące dochody, z poszczególnych tytułów:

- trwałego zarządu:	6 040,60 zł,
- użytkowania wieczystego:	394 532,12 zł,
- najmu:	2572,34 zł,
- dzierżawy:	761,59 zł,
- zbycia nieruchomości Skarbu Państwa:	2527,50 zł,
- odsetek za nieterminowe uiszczanie opłat za użytkowanie wieczyste:	1683,76 zł
- opłat z tyt. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:	13755,91 zł

co łącznie daje kwotę **421 873,82 zł.**

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2016 r. dochody te przedstawiały się następująco:

- trwałego zarządu:	6 003,45 zł,
- użytkowania wieczystego:	384 011,17 zł,
- najmu:	2057,87 zł,
- dzierżawy:	629,59 zł,
- zbycie nieruchomości Skarbu Państwa:	0,00 zł,
- odsetki za nieterminowe uiszczanie opłat za użytkowanie wieczyste:	1526,37 zł
- opłaty z tyt. przekształcenia prawa	

użytkowania wieczystego w prawo własności: 13755,91 zł

co łącznie daje kwotę 407 984,36 zł.

W okresie od 01.01.2017 r. do 13.03.2017 r. dochody te przedstawiają się następująco:

- trwałego zarządu:	37,15 zł,
- użytkowania wieczystego:	10520,95 zł,
- najmu:	514,47 zł,
- dzierżawy:	132,00 zł,
- zbycie nieruchomości Skarbu Państwa:	2527,50 zł,
- odsetki za nieterminowe uiszczenie opłat za użytkowanie wieczyste:	157,39 zł
- opłaty z tyt. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:	0,00 zł

co łącznie daje kwotę 13 889,46 zł.

Kontrolowane Starostwo Powiatowe w Kolbuszowej na bieżąco analizuje terminowość wpłat należności z powyższych tytułów. Po stwierdzeniu zaległości wystawiane są wezwania do zapłaty. Po otrzymaniu takiego wezwania część dłużników reguluje zaległości, natomiast w odniesieniu do pozostałych dłużników podejmowane są czynności sądowo-komornicze. W 2016 roku Starosta Kolbuszowski przesłał wezwania do zapłaty do 44 podmiotów, z czego 40 podmiotów uregulowało zobowiązania w całości, jeden częściowo, co do dwóch podmiotów trwa egzekucja komornicza a wobec jednego podmiotu został złożony wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego.

6. Wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W 2016 r. Starosta Kolbuszowski otrzymał dotację celową na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 16 777,00 zł. W ramach realizacji zadań z tego zakresu, kontrolowana jednostka wydatkowała całą przyznaną kwotę.

Kwotę tę wydatkowano w sposób następujący:

- 1164,00 zł - podatek od nieruchomości poł. w Cmolasie ozn. jako dz. 4646,
- 1699,10 zł - sporządzenie aktu notarialnego dot. nabycia przez Skarb Państwa działki nr 1189/26 obr. Kolbuszowa,
- 180,00 zł - aktualizacja operatu szacunkowego do sprzedaży działki nr 490 obr. Komorów,
- 33,86 zł - sporządzenie operatu szacunkowego do darowizny działki nr 4646 obr. Cmolasy (koszt częściowy)
- 6 250,00 zł - wycena 60 działek do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 400,00 zł – sporządzenie operatu szacunkowego celem aktualizacji opłaty za trwały zarząd,
- 2273,04 – publikacja ogłoszeń Starosty o zamiarze wszczęcia postępowań o udostępnienie nieruchomości i ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
- 4674,00 – koszty postępowania o zwrot wywłaszczonych nieruchomości.

W 2017 r. Starosta Kolbuszowski otrzymał dotację celową na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 20 448,00 zł. W okresie od 01.01.2017 r. do 13.03.2017 r. kontrolowana jednostka wydatkowała z przyznanej dotacji kwotę 297,16 zł, na uregulowanie podatku od nieruchomości.

W okresie poddanym kontroli doszło do zwrotu niewykorzystanej kwoty dotacji w wysokości 103, 00 zł. Nie występują także jakiegokolwiek niezaspokojone zobowiązania ciążące na Skarbie Państwa związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Z udostępnionych danych, zawartych również w przekazanym sprawozdaniu rocznym z gospodarowania zasobem nieruchomościami Skarbu Państwa, wynika, iż w powiecie kolbuszowskim znajduje się 550 działek niezagospodarowanych. Na podstawie danych zawartych w odpowiedzi na pismo z dnia 9 marca 2017 r. ustalono, iż działki te w większości mają nieuregulowany stan prawny. Wśród tych działek znajdują się także działki podlegające komunalizacji lub przekazaniu na rzecz PGL Lasy Państwowe. Komunalizacji na rzecz jednostek samorządu terytorialnego podlega ok. 120 działek. Starosta sukcesywnie składa wnioski do Wojewody Podkarpackiego o uzyskanie potwierdzenia przejścia prawa własności tych nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości to konieczność opłacenia podatku od nieruchomości, który w 2017 roku wyniesie 619 zł.

Wyniki przeprowadzonej kontroli, pozwalają pozytywnie ocenić działalność kontrolowanego Starostwa Powiatowego w Kolbuszowej w zakresie gospodarowania

nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności w ten sposób należy ocenić zasadność ponoszenia przez podmiot kontrolowany wydatków, ponieważ na skutek efektywnego wykorzystania środków pieniężnych, został osiągnięty wzrost dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

Powyższe ustalenia, w tym ocena kontrolowanej działalności Starostwa Powiatowego w Kolbuszowej, zostały udokumentowane w aktach kontroli, na które składają się wyjaśnienia, protokoły i kopie dokumentów.

Projekt wystąpienia pokontrolnego został przesłany kierownikowi jednostki kontrolowanej – Staroście Kolbuszowskiemu pismem z dnia 10 kwietnia 2016 r. wraz z pouczeniem o prawie do zgłoszenia umotywowanych zastrzeżeń, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania projektu. Kierownik jednostki kontrolowanej nie wniósł w ww. terminie zastrzeżeń.

Z uwagi na fakt niestwierdzenia istotnych uchybień i nieprawidłowości w kontrolowanej działalności, niniejszym odstępuję od formułowania wniosków i zaleceń pokontrolnych.

WOJEWODA PODKARPACKI

Ewa Leniart

*Borawie
M. Trawka*

Dyrektor
Wydziału Nieruchomości

Marek Bajdak