



WOJEWODA PODKARPACKI
ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów

Rzeszów, 2018-09-18

N-I.431.3.2018

Pan

Józef Michalik

Starosta Lubaczowski

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 7-9 sierpnia 2018 r. w Starostwie Powiatowym w Lubaczowie, ul. Jasna 1.

Kontrolę przeprowadzili:

- Łukasz Boczula – starszy specjalista,
- Małgorzata Strzałkowska – 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 01.01.2017 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 Lubaczowie w zakresie objętym kontrolą należy ocenić **pozytywnie**.

Ustalenia kontroli:

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Pan Józef Michalik – Starosta Lubaczowski. W trakcie kontroli ustalono, że w Starostwie Powiatowym w Lubaczowie sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa prowadzone są w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, którego Naczelnikiem jest Pan Jacek Kopeć.

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 2018 r., poz. 121 ze zm.) jest Pan Henryk Kuraś.

Starostwo Powiatowe w Lubaczowie prowadzi ewidencję nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd w formie tabelarycznej (arkusz kalkulacyjny excel), 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 Lubaczowie 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 Lubaczowski 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 oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste 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 01.01.2017 r. do 7.08.2018 r., Starosta Lubaczowski dokonał jednej sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa (sprawa zarejestrowana w 2016 r. akt notarialny z 18.01.2017 r. Rep. A Nr 502/2017). W okresie objętym kontrolą Starosta Lubaczowski prowadził trzy sprawy dot. wniosku o sprzedaż działek Skarbu Państwa położonych w Lubaczowie, Narolu oraz Horyńcu Zdroju (odmowy wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości – N-I.7582.83.2017, N-I.7582.184.2017, N-I.7582.104.2018). Wszystkie sprawy dotyczące sprzedaży nieruchomości, prowadzone w teczках GN.6848...2017 i GN.6848...2018 zostały opisane w protokole oględzin akt spraw z dnia 7 sierpnia 2018 r. Sprawy były prowadzone prawidłowo. Ustalenia niniejszej kontroli problemowej wskazują również, iż w okresie objętym kontrolą nie miały miejsca przypadki ustanowienia służebności, darowizny nieruchomości Skarbu Państwa oraz nie podejmowano żadnych czynności zmierzających do odwołania darowizny nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą nie została zawarta żadna umowa najmu i dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa. Od 1 stycznia 2017 r. obowiązuje, zawarta w 2016 r. na okres dwóch lat, umowa dzierżawy gruntu rolnego położonego w Baszni Dolnej. Większość umów najmu oraz dzierżawy zostało zawartych przed 1 styczniem 2017 r. W okresie objętym kontrolą prowadzona była jedna sprawa dotycząca użyczenia lokalu dla Komendy Powiatowej Policji w Lubaczowie (zgoda na użyczenie lokalu – zarządzenie Wojewody Podkarpackiego z dnia 27 marca 2017 r. Nr 46/17). (Sprawa dotycząca użyczenia lokalu, prowadzona w teczce GN.6850...2017 została opisana w protokole oględzin akt spraw z dnia 7 sierpnia 2018 r.). Jak ustalono stawka czynszu dzierżawnego w stosunku rocznym za 1 ha gruntu ustalana jest w wysokości stanowiącej równowartość 11,40 q żyta, przyjmując cenę skupu żyta w wysokości 52,44 zł za 1 q (zgodnie z komunikatem Prezesa GUS z dnia 18 października 2016 r. w sprawie średniej ceny skupu żyta za okres 11 kwartałów będącej podstawą do ustalenia podatku rolnego na rok podatkowy 2017). Ilość q żyta została przyjęta na podstawie uchwały Rady Gminy Lubaczów nr XV/137/2015 z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego gruntów rolnych stanowiących własność Gminy Lubaczów.

W kontrolowanych sprawach, procedury związane ze sprzedażą i udostępnianiem nieruchomości Skarbu Państwa, zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

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 Lubaczowie zawarło trzy umowy o oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (7 działek). W 2017 roku przeprowadzono aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 98 działek. Koszt aktualizacji wyniósł 34 440,00zł, a wzrost opłat po aktualizacji wyniósł 15 336,03 zł. (prowadzone sprawy opisano w protokole oględzin spraw z dnia 7 sierpnia 2018 r.)

W okresie do 31 grudnia 2018 r. Starosta nie planuje dokonywać aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Nie występują nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została przeprowadzona przed 2013 rokiem.

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 od 1 stycznia 2017 r. do 7 sierpnia 2018 r. kontrolowana jednostka nie dokonała aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Ostatnia aktualizacja opłat w stosunku do wszystkich nieruchomości oddanych w trwały zarząd miała miejsce w 2012 r.

Przyczyną braku aktualizacji opłat po 2012 r. jest brak wzrostu, bądź też znikomy wzrost wartości nieruchomości. W stosunku do wielu nieruchomości szacunek ich obejmowałby określenie wartości gruntu i budynków, co zwiększyłoby koszty dokonania wyceny. Z uwagi na 0,1 % i 0,3 % stawkę opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, nieruchomości oddanych w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz cele publiczne, koszty aktualizacji opłat znacznie przewyższyłyby korzyści wynikające z tych działań dla Skarbu Państwa.

W okresie od 7 sierpnia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Starosta nie planuje przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tyt. trwałego zarządu.

W okresie objętym kontrolą Starosta Lubaczowski przekazał odpłatnie w trwały zarząd dwie działki.

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 Lubaczowie uzyskało w okresie objętym kontrolą następujące dochody, z poszczególnych tytułów:

- zbycia nieruchomości Skarbu Państwa:	13 276,56 zł,
- oddania nieruchomości w użytkowania wieczyste:	0,00 zł,
- najmu:	0,00 zł,
- dzierżawy:	1 196,21 zł,
- opłat z tytułu trwałego zarządu:	10 276,61 zł,
- opłat z tytułu użytkowania wieczystego:	561 763,75 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:	2 719,98 zł,
- odsetek:	1 002,15 zł,
co łącznie daje kwotę 590 235,26 zł	

W okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. dochody te przedstawiały się następująco, z tytułu:

- zbycia nieruchomości Skarbu Państwa:	6 580,70 zł,
- oddania nieruchomości w użytkowania wieczyste:	0,00 zł,
- najmu:	0,00 zł,
- dzierżawy:	597,82 zł,
- opłat z tytułu trwałego zarządu:	5 604,08 zł,
- opłat z tytułu użytkowania wieczystego:	296 605,62 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:	1 359,99 zł,
- odsetek:	546,07 zł,

co łącznie daje kwotę **311 294,28 zł.**

W okresie od 01.01.2018 r. do 7.08.2018 r. dochody te przedstawiają się następująco, z tytułu:

- zbycia nieruchomości Skarbu Państwa:	6 695,86 zł,
- oddania nieruchomości w użytkowania wieczyste:	0,00 zł,
- najmu:	0,00 zł,
- dzierżawy:	598,39 zł,
- opłat z tytułu trwałego zarządu:	4 672,53 zł,

- opłat z tytułu użytkowania wieczystego:	265 158,13 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności:	1 359,99 zł,
- odsetek:	456,08 zł,

co łącznie daje kwotę **278 940,98 zł.**

Kontrolowane Starostwo Powiatowe w Lubaczowie na bieżąco analizuje terminowość wpłat należności z powyższych tytułów. W okresie kontrolowanym podjęte zostały działania windykacyjne należności wynikających z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 2 podmiotów zalegających z opłatami na łączną kwotę 117 844,96 zł. Na dzień 7 sierpnia 2018 r. kwota zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, objętych postępowaniem egzekucyjnym wynosi 114 844,96 zł

Kontrolowane Starostwo Powiatowe w Lubaczowie w okresie objętym kontrolą dokonało:

- jednego umorzenia należności pieniężnych w kwocie 55 325,99 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- przesunięcia terminu płatności opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa:
 - w 2017 r., kwoty 30 325,00 zł do dnia 30 listopada 2017 r.,
 - w 2018 r., kwoty 33 175,00 zł do dnia 30 listopada 2018 r.

6. Wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W 2017 r. Starosta Lubaczowski otrzymał dotacje celowe na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa oraz na regulację stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 102 045,00 zł. W ramach realizacji zadań z tego zakresu, kontrolowana jednostka wydatkowała całą kwotę.

Kwotę tę wydatkowano w sposób następujący:

- 35 777,68 zł – utrzymanie i eksploatacja zasobu nieruchomości SP,
- 34 440,00 zł – aktualizacja (użytkowanie wieczyste),

- 800,00 zł – zwrot nieruchomości wywłaszczonej
- 1 027,32 zł – windykacja należności,
- 30 000,00 zł – regulacja stanu prawnego nieruchomości.

W 2018 r. Starosta Lubaczowski otrzymał dotację celową na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 59 807,00 zł. W okresie od 01.01.2018 r. do 7.08.2018 r. kontrolowana jednostka wydatkowała z przyznanej dotacji kwotę 12 264,32 zł.

Kwotę tę wydatkowano w sposób następujący:

- 2 337,00 zł – utrzymanie i eksploatacja zasobu nieruchomości SP,
- 27,32 zł – windykacja należności,
- 9 900,00 zł – regulacja stanu prawnego nieruchomości.

W okresie poddanym kontroli nie występują 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 nieruchomości Skarbu Państwa, wynika, iż w powiecie lubaczowskim znajduje się 185 działek niezagospodarowanych, z czego 139 działek to grunty rolne stanowiące stare koryto potoku Łukawiec, natomiast 46 działek zajętych jest pod pas graniczny oraz cerkwie greckokatolickie i cmentarze.

Dodatkowo 713 działek podlega komunalizacji na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

Wyniki przeprowadzonej kontroli, pozwalają pozytywnie ocenić działalność kontrolowanego Starostwa Powiatowego w Lubaczowie w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

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

Projekt wystąpienia pokontrolnego został przesłany kierownikowi jednostki kontrolowanej – Staroście Lubaczowskiemu pismem z dnia 30 sierpnia 2018 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