



D

7/2013

p. Chmielew

Bydgoszcz, 15 stycznia 2014 r.

WOJEWODA KUJAWSKO – POMORSKI

28 STY 2014  
422

WSPN.IV.431.1.2013.WCH

Pan  
**Kazimierz Kaca**  
Starosta Włocławski

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 36 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009 r. Nr 31, poz. 206 z późn. zm.) w związku z ustawą z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 11, art. 12, art. 71-80 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.), ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 267) oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.).

w Starostwie Powiatowym we Włocławku, ul. Cyganka 28, 87-800 Włocławek.

w dniach od 29.10.2013 r. do 31.10.2013 r.  
z przerwą w dniach - przeprowadzona została kontrola problemowa.

przez:

Krzysztofa Poskrop – kierownik Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami i Komunalizacji w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy,

Wojciecha Chociszewskiego – starszy inspektor w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy,

w zakresie:

1. przedmiot kontroli: aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, gospodarka nieruchomościami których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa,
2. okres objęty kontrolą: 01.01.2011 r. – 31.12.2012 r.



W wyniku przeprowadzonej kontroli kontrolowaną działalność ocenia się:  
**pozytywnie z uchybieniami**

na podstawie następujących ustaleń:

W latach 2011-2012 przeprowadzono aktualizację w stosunku do 21 nieruchomości:

- 19 aktualizacji w roku 2011
- 2 aktualizację w roku 2012.

Operaty szacunkowe zostały przygotowane w roku 2011. W związku z aktualizacją poniesiono wydatki z tytułu sporządzenia wyceny nieruchomości w 2011 r. w kwocie 6.070,05 zł, co potwierdza kopia faktury VAT.

Na skutek przeprowadzonych aktualizacji wzrosły stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości których aktualizację przeprowadzono.

Na marginesie należy dodać, iż przedłożono dokumenty faktury VAT dot. sporządzenia operatów szacunków w celu aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste 159 nieruchomości w latach 2009-2010. Okres ten nie jest objęty przedmiotowym postępowaniem kontrolnym dlatego nie badano tej dokumentacji odnotowując jedynie regularność przeprowadzanych aktualizacji.

Dochody osiągnięte z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa:

- w 2011 roku wyniosły 343.512,14 zł, planowane 229.000,00 zł
- w 2012 roku wyniosły 292.929,12 zł, planowane 394.000,00 zł.

Zmniejszenie dochodów w roku 2012 pomimo wzrostu stawek opłat wynika z działań które Starostwo Powiatowe we Włocławku podejmowało w latach 2011-2012.

W roku 2011 przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do 8 nieruchomości. W roku 2012 przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w odniesieniu do 21 nieruchomości.

W roku 2011 sprzedano na rzecz użytkowników wieczystych 13 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Badane aktualizacje wskazują na regularne ich przeprowadzanie mniej więcej w okresach co 3 lata.

Wykonane operaty w roku 2011 stanowiły podstawę do ustalenia nowych stawek w latach 2011-2012. Należy wskazać na właściwe zawiadomienie stron o zmianie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W przypadku dwóch nieruchomości zawiadomienia wysłano w roku 2012 i nowe opłaty zaczęły obowiązywać od roku 2013, dotyczyło to nieruchomości z dużą ilością współwłaścicieli (jedna nieruchomość – 22 współwłaścicieli, druga nieruchomość – 10 współwłaścicieli).

W trakcie przeprowadzenia aktualizacji nastąpiła istotna zmiana przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wprowadzenie art. 77 ust. 2a w następującym brzmieniu: 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.

W czterech przypadkach ustalono, iż błędnie obliczono wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nie stosując wskazanego powyżej przepisu. Wysokość tej opłaty wynosiła około 10 zł. W trakcie kontroli wysłano informację do użytkowników dotyczące błędnie ustalonej opłaty oraz wskazano w jakiej wysokości należy wnieść opłatę w roku 2014 tak aby kwota



ta zgadzała się z zasadą przyjętą w tym przepisie. W pozostałych skontrolowanych przypadkach prawidłowo zastosowano przepis art. 77 ust 2a ww. ustawy.

Nie stwierdzono aby użytkownicy wieczystości kwestionowali wysokość zaproponowanej opłaty przez Starostę Włocławskiego, co mogło prowadzić do skierowania spraw przed Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

Starostwo Powiatowe we Włocławku zakupiło program pn. „Użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd UŻW wersja 2.0 upgrade do wersji 4.0”. Do czasu pełnego wdrożenia programu ewidencja użytkowników wieczystych jest i będzie prowadzona w formacie arkusza Excel. Dane te nie zawierają informacji o numerach ksiąg wieczystych, zawierają m.in. informację o: użytkownikach, numerach działek, powierzchniach, położeniu, wysokości opłat.

Przedłożono upoważnienie udzielone przez Starostę w formie aktu notarialnego Rep. A nr 4878/2011 z dnia 14.04.2011 r. dla Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami związanymi z aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto przedłożono zakresy obowiązków trzech pracowników Wydziału oraz Naczelnika Wydziału związane z pracą dot. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. Należy wskazać, że z wyjaśnień Naczelnika Wydziału wynika, iż jeden z pracowników jest długotrwale nieobecny.

Skontrolowano również nieruchomości w stosunku do których Skarb Państwa jest współwłaścicielem. W odniesieniu do sześciu z nich stwierdzono, iż z tego tytułu nie są generowane dochody, nie zawarto także umów dotyczących korzystania z tych nieruchomości. Z reguły udziały Skarbu Państwa w tych nieruchomościach są niewielkie.

W wyjaśnieniach z dnia 28.10.2013 r. wskazano, że w sytuacjach gdy będzie to społecznie i ekonomicznie korzystnie dokonane zostanie zbycie udziałów Skarbu Państwa w przedmiotowych nieruchomościach.

Ponadto wskazuje się następujący zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień lub nieprawidłowości :

1. Podjęcia intensywnych działań dotyczących zbycia udziałów Skarbu Państwa w nieruchomościach, jeżeli osiąganie z nich dochodów jest znacznie utrudnione lub ekonomicznie nieopłacalne, ponieważ powoduje to brak wpływu do budżetu Skarbu Państwa.
2. Stosowanie dodanego przepisu art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż brak jego zastosowanie może powodować skuteczne zakwestionowanie nowo naliczonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
3. Prowadzenia rejestru nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste umożliwiające w sposób jednoznaczny określenie ilości nieruchomości, numerów ksiąg wieczystych i użytkowników wieczystych, przy zastosowaniu nowo zakupionego programu, co może ułatwić prawidłowe gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste.

Jako główną przyczynę stwierdzonych uchybień należy wskazać dużą ilość nieruchomości, liczne i różnorodne czynności które muszą być w stosunku do nich podejmowane i stosunkowo niewielką ilość pracowników która tą materią się zajmuje. Kolejną przyczyną nieprawidłowości jest nieuwaga i pomyłki przy realizowaniu dużej ilości czynności. Część stwierdzonych uchybień podczas



przeprowadzonej kontroli została poprawiona. Podkreślenia wymaga, iż stwierdzone uchybienia nie stanowią rażących zaniedbań czy nieprawidłowości jeżeli chodzi o działanie Starosty jako organu wykonującego zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami,

za które odpowiedzialność ponosi: Naczelnik i pracownicy Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Do ustaleń kontroli zawartych w Projekcie wystąpienia pokontrolnego nie zgłoszono zastrzeżenia do kontroli.

W Projekcie wystąpienia pokontrolnego dokonano następujących sprostowań/skreszeń/ uzupełnień - nie dokonano.

W związku z powyższymi ocenami, uwagami i wnioskami zalecam Panu Kazimierzowi Kaca Staroście Włocławskiemu podjęcie następujących działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w wyniku kontroli uchybień, nieprawidłowości, lub usprawnienia funkcjonowania działalności jednostki kontrolowanej a w szczególności do:

- podjęcia intensywnych działań dotyczących zbycia udziałów Skarbu Państwa w nieruchomościach, jeżeli osiąganie z nich dochodów jest znacznie utrudnione lub ekonomicznie nieopłacalne, ponieważ powoduje to brak wpływu do budżetu Skarbu Państwa,
- stosowanie dodanego przepisu art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż brak jego zastosowanie może powodować skuteczne zakwestionowanie nowo naliczonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- prowadzenia rejestru nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste umożliwiając w sposób jednoznaczny określenie ilości nieruchomości, numerów ksiąg wieczystych i użytkowników wieczystych, przy zastosowaniu nowo zakupionego programu, co może ułatwić prawidłowe gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste.

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

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oczekuję od Pana w terminie 60 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI



( podpis i pieczęć Wojewody )