



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.410.002.13.2021

Pan
Andrzej Opala
Starosta Łódzki Wschodni
w Łodzi ul. H. Sienkiewicza 3

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/21/077 – Realizacja przez powiaty województwa łódzkiego dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Łodzi, ul. H. Sienkiewicza 3 118, 90-113 Łódź ¹
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pan Andrzej Opała, Starosta Łódzki Wschodni, zwany dalej Starostą, od dnia 1 grudnia 2014 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.2. Wycena, zbywanie i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.3. Podejmowanie działań windykacyjnych w odniesieniu do zaległości z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa.4. Ustalanie i odprowadzanie dochodów z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa.5. Realizacja obowiązków sprawozdawczych w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2020 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli będą miały znaczenie dla oceny kontrolowanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ²
Jednostka przeprowadzająca kontrolę Kontroler	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi Włodzimierz Zegadło, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LLO/181/2020 z 12 stycznia 2021 r.

(akta kontroli str.1-2, 369)

¹ Zwane dalej Starostwo Powiatowe lub Starostwo.

² Dz. U. z 2020 r. poz. 1200, dalej ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W Starostwie Powiatowym w Łodzi, poza jednym wyjątkiem, nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie realizacji w latach 2018-2020 dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w zakresie ujmowania nieruchomości Skarbu Państwa w ewidencji pozabilansowej.

Sprzedaży nieruchomości, oddania w trwały zarząd, a także przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dokonywano zgodnie z obowiązującymi przepisami. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu były aktualizowane z uwzględnieniem kształtowania się cen rynkowych.

W oparciu o badane próby stwierdzono, że niezwłocznie podejmowano działania windykacyjne w przypadku braku terminowych opłat, kierując sprawy na drogę postępowania sądowego i do egzekucji komorniczej. Nie dokonywano natomiast odpisów aktualizujących należności nawet w przypadku długoletnich zaległości o znacznym prawdopodobieństwie nieściągalności, co było niezgodne z zasadami prowadzenia ksiąg rachunkowych, ustalonymi w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁴.

Należne Skarbowi Państwa kwoty pobranych dochodów odprowadzane były na rachunek dysponenta części budżetu państwa terminowo i w prawidłowych kwotach.

Na badanych próbach nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie poprawności opracowania sprawozdania budżetowego Rb-27 ZZ w zakresie wykonania planu dochodów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. Zarówno sprawozdania Rb-27 ZZ, jak i roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa zostały sporządzone w pełnym wymaganym zakresie i terminowo.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowej⁵ kontrolowanej działalności

OBSZAR a. Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

1.1. Powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa, w dyspozycji Starosty Powiatu Łódzkiego Wschodniego, wynosiła 545,4 ha na koniec 2018 r., a na koniec 2020 r. wzrosła do 548,7 ha. Nieruchomości Skarbu Państwa obejmowały grunty bez budynków, lokali i innych obiektów kubaturowych.

Powierzchnia nieruchomości udostępnionych przez Starostę w trybie ustawy o z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶, zwanej dalej ugn, wynosiła 479,9 ha w 2018 r. i zmniejszyła się do 470,9 ha w 2020 r.

Powierzchnia działek nierozdysponowanych wzrosła w tym czasie z 65,5 ha do 77,8 ha. Przyczyny nierozdysponowania dotyczyły głównie braku możliwości komercyjnego zagospodarowania nieruchomości z powodu wykorzystywania działek pod drogi lokalne lub rowy odwadniające, prowadzenia prac rekultywacyjnych lub określenia w planie zagospodarowania przestrzennego gminy przeznaczenia, które ograniczało możliwość ich wykorzystania. Ponadto brak wypracowania polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa utrudniał planowanie na szczeblu powiatu.

³ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną, jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁴ Dz. U. z 2021 r. poz. 217 ze zm., dalej: ustawa o rachunkowości.

⁵ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana, jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁶ Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.

(akta kontroli str. 20-24, 164-165, 180-190, 308-314)

Niezagospodarowane działki drogowe wykorzystywano na drogi wewnętrzne i dojazdowe, które nie stanowiły dróg publicznych. W trakcie kontroli NIK, pismem z dnia 16 lutego 2021 r. Starosta Łódzki Wschodni wystąpił z wnioskiem do Wojewody Łódzkiego o komunalizację tego typu działek drogowych na rzecz Gminy Tuszyn, w trybie art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁷. W trakcie kontroli była kompletowana dokumentacja działki 139/11 w celu wystąpienia do Wojewody Łódzkiego z wnioskiem o komunalizację w tym samym trybie. Podobnie w odniesieniu do nieruchomości drogowych położonych w Gminie Tuszyn, obręb Tuszynek Majoracki, nabytych przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia z dniem 1 stycznia 1994 r., na podstawie Postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, Starostwo przystąpiło do gromadzenia dokumentów w celu ewentualnej komunalizacji. Przedmiotowe działki trafiły do zasobu na okres przejściowy, do zakończenia procedury komunalizacji, lub, w przypadku jej negatywnego rozstrzygnięcia, przekazania ich na rzecz Gminy Tuszyn w innym trybie.

(akta kontroli str. 164-165)

Pismem z dnia 23 października 2019 r. Starosta wystąpił z wnioskiem o zmianę przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Tuszyn nieruchomości położonych w obrębie 16, oznaczonych jako działki 7, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/13 z terenu przeznaczonego pod usługi zdrowia, na inne usługi, produkcję, a w części na teren budownictwa mieszkaniowego, w celu polepszenia możliwości ich zagospodarowania i ewentualnego zbycia. Uchwałą Nr XV/137/19 z dnia 27 listopada 2019 r. Rada Miejska Gminy Tuszyn przystąpiła do zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 16.

Starostwo ponosiło opłaty z tytułu podatku od nieruchomości za niewykorzystywane cztery działki Skarbu Państwa w Tuszynie (obręb 11 i 16) w wysokości 2,9 tys. zł w 2018 r., 3,3 tys. zł w 2019 r. oraz 8,1 tys. zł w 2020 r. Za 10 działek ponoszono opłaty z tytułu podatku leśnego, wynoszące po 1,1 tys. zł rocznie.

Wartość ewidencyjna niewykorzystanych działek wynosiła od 11 tys. zł do 1.948,1 tys. zł.

(akta kontroli str. 23-24)

1.2. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była w formie elektronicznego rejestru (w plikach Excel). Na dzień kontroli obejmowała 221 nieruchomości, w tym 175 nierozdysponowanych, sześć oddanych w trwały zarząd w formie odpłatnej, 11 nieruchomości wydzierżawionych, 29 użytkowanych nieodpłatnie przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o.

Odrębnie prowadzony był wykaz 10 nieruchomości oddanych w trwały zarząd nieodpłatnie (GDDKiA) oraz wykaz użytkowników wieczystych, obejmujący 85 podmiotów, którym powierzono 293 działek, w tym 29 użytkowanych nieodpłatnie (PKP).

Analiza dokumentacji dziesięciu nieruchomości⁸ o łącznej powierzchni 48,1 ha wykazała, że we wszystkich przypadkach dane w ewidencji były zgodne z posiadaną dokumentacją geodezyjną, umowami i decyzjami oraz innymi prowadzonymi lub dostępnymi w jednostce ewidencyjnymi, zawierającymi dane o nieruchomościach Skarbu Państwa.

Ewidencja zawierała wszystkie elementy wymagane na podstawie 23 ust. 1c ugn.

(akta kontroli str. 308-322)

1.3. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Finansów oraz stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości⁹, a także obowiązującymi w Starostwie zasadami (polityką

⁷ Dz. U. 2020 r. poz. 2243.

⁸ Dobre próby dokonano w sposób celowy, przyjmując do badań nieruchomości o największej powierzchni.

⁹ Pismo Ministerstwa Finansów ST1-4834-1044/06 z dnia 29 września 2006 r. oraz komunikat Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ujęcia, wyceny i prezentacji gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste w sprawozdaniach finansowych jednostek samorządu terytorialnego, a także w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności (Dz. Urz. MF z 2019 r. poz. 19).

rachunkowości, nieruchomości Skarbu Państwa ujmowane były w ewidencji pozabilansowej - na koncie 011-99 *Ewidencja Gruntów Skarbu Państwa*. Analiza danych zgromadzonych w ewidencji księgowej nie wykazała nieprawidłowości w zakresie ujmowania w niej wymaganych danych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str.375-377)

1.4. W dniach 7-8 grudnia 2018 r. została przeprowadzona w Starostwie kontrola wykonywania przez Starostę Łódzkiego Wschodniego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ugn, w okresie od 20 marca 2015 r. do 7 grudnia 2018 r. Ustalono, że Starosta prowadził w formie elektronicznej ewidencję nieruchomości stanowiących zasób SP oraz ewidencję nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, osobno dla tych, od których jest pobierana opłata roczna i osobno dla tych, które były zwolnione z tych opłat. Ewidencje były prowadzone zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ugn w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu i umożliwiały uzyskanie informacji co do sposobu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrola sposobu udostępniania i zbywania wybranych nieruchomości nie wykazała nieprawidłowości. Ustalono, że Starosta występował do Wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ugn, na dokonanie ich zbycia w trybie bezprzetargowym oraz w drodze przetargu, a pozostałe czynności przy zbyciu oraz wydzierżawianiu nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie. Nie stwierdzono nieprawidłowości w zakresie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, a także w zakresie realizacji celów zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu SP. Starosta dysponował planem wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2014-2016, opracowanym zgodnie z art. 23 ust. 1d ugn oraz przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu w terminie do 30 kwietnia roku następnego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami oraz zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn informował o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami.

W wystąpieniu pokontrolnym zalecono dokonanie aktualizacji, po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie, opłat nieruchomości będących w trwałym zarządzie, w stosunku do których upłynął okres 1 roku od czasu ostatniej aktualizacji oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których upłynął 3 letni okres od ostatniej aktualizacji lub 5-letni okres od daty zawarcia umowy (na cele mieszkaniowe).

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne z dnia 4 listopada 2019 r. Starosta poinformował, że ustalono potrzebę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP i dokonano wypowiedzenia dotychczasowych opłat dla 13 nieruchomości. Zlecono wykonanie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat dla czterech nieruchomości. Ponadto ustanowiono trwały zarząd Komendy Wojewódzkiej Policji nad działką o powierzchni 0,2 ha w Gminie Andrespol oraz wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie opłaty za trwały zarząd działki o powierzchni 0,3 ha w Tuszynie. Dla trzech innych nieruchomości zlecono wykonanie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie nie przeprowadzono audytu wewnętrznego w zakresie dotyczącym gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oraz pozabilansowa ewidencja księgowa nieruchomości Skarbu Państwa były prowadzone rzetelnie, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wytycznymi Ministra Finansów i stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości.

2. Wycena, zbywanie i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

2.1. Łączna kwota dochodów uzyskanych z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w kolejnych latach objętych kontrolą wyniosła: 1.891,9 tys. zł, 1.575,4 tys. zł i 1.812,8 tys. zł. Z uzyskanych wpływów na rzecz Starostwa potrącono odpowiednio: 465,8 tys. zł, 391,3 tys. zł, 688,9 tys. zł, zaś pozostałe kwoty – 1.426,1 tys. zł, 1.184,1 tys. zł, 1.123,9 tys. zł. – przekazano na rachunek dysponenta części budżetu państwa.

Najwyższe dochody uzyskano z tytułu użytkowania wieczystego, tj. odpowiednio: 1.321,4 tys. zł, 1.319,7 tys. zł, 1.331,2 tys. zł, co stanowiło 69,8%, 83,8% i 73,4% dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

W latach 2018-2020 dochody z tytułu gospodarowania majątkiem Skarbu Państwa stanowiły: 0,7%, 1,0% i 0,9% dochodów ogółem Powiatu Łódzkiego Wschodniego oraz 0,8%, 1,2% i 1,0% dochodów samorządowej jednostki budżetowej.

(akta kontroli str. 362-369, 484-485, 558)

2.2. W okresie objętym kontrolą wystawiono na sprzedaż 17 nieruchomości gruntowych, z czego sprzedano dziewięć nieruchomości, obejmujących 14 działek o powierzchni 1,6 ha i wartości ewidencyjnej 695,9 tys. zł, za kwotę 500,9 tys. zł. Pięciu sprzedaży dokonano w trybie przetargu pisemnego nieograniczonego, dwóch w trybie przetargu ustnego nieograniczonego i dwóch w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych.

W wyniku analizy dokumentacji sprzedaży czterech działek ustalono, że cenę wywoławczą za nieruchomości w pierwszych przetargach ustalano w wysokości nie niższej niż wartość wskazana w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę majątkowego, stosownie do art. 67 ust. 2 pkt 1 ugn. W kolejnych przetargach cena wywoławcza była stopniowo obniżana w dopuszczalnym zakresie (art. 67 ust. 2 pkt 2 ugn) i wynosiła 66,2 tys. zł, 50 tys. zł, 21,2 tys. zł i 50 tys. zł, przy wartościach ustalonych przez rzeczoznawców majątkowych na kwoty 63,9 tys. zł, 70,6 tys. zł, 40,5 tys. zł i 79,6 tys. zł. Ceny wywoławcze stanowiły odpowiednio 103,6% wartości działki, 70,8%, 52,3%, 62,8%.

W ogłoszeniach o przetargu Starosta wskazywał, że do ceny nieruchomości zostanie doliczony podatek VAT obowiązujący w dniu zakupu. Sprzedaży dwóch nieruchomości dokonano w drodze przetargu pisemnego nieograniczonego, w wyniku którego uzyskano ceny odpowiednio 66,2 tys. zł netto plus VAT oraz 50,6 tys. zł netto plus VAT¹⁰. Pozostałe dwie sprzedaże zostały dokonane w trybie przetargu ustnego nieograniczonego, poprzedzonego trzema przetargami bez ważnych ofert. Uzyskano ceny 26,3 tys. zł i 62,1 tys. zł brutto.

W badanych sprawach sporządzono wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zaś warunki zbycia nieruchomości w drodze przetargu obwieszczono w ogłoszeniach o przetargu, publikowanych zgodnie z art. 38 ust. 2 ugn. We wszystkich przypadkach Starosta wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę na sprzedaż.

Podstawą zawarcia umów były protokoły z przeprowadzonych przetargów. Informacje o wynikach rozstrzygniętych przetargów zostały opublikowane w siedzibie Starostwa.

W Starostwie nie opracowano procedur wewnętrznych w zakresie sprzedaży nieruchomości.

(akta kontroli str.29-126, 328-329, 484-486)

Zarządzeniem Nr 186/2009 z dnia 24 lipca 2009 r. Wojewoda Łódzki wyraził zgodę na dokonanie zbycia na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn, nieruchomości Skarbu Państwa,

¹⁰ Nieruchomość niezabudowana, nieujęta w Miejscowym Planie Zagospodarowania Terenu, dla której nie wydano decyzji o warunkach zabudowy.

obejmującej cztery działki o łącznej powierzchni 0,2 ha, przeznaczonej do zabudowy na cele produkcyjno-usługowe.

Wniosek użytkowników wieczystych o nabycie nieruchomości z 4 kwietnia 2018 r. został zaakceptowany w piśmie Starostwa z dnia 3 października 2018 r. Cena sprzedaży została ustalona na podstawie operatu szacunkowego z dnia 12 grudnia 2018 r., sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, który wyznaczył wartość rynkową prawa własności na 71 tys. zł, a prawa użytkowania wieczystego na 40,7 tys. zł. Starosta zamieścił ww. nieruchomość w stosownym wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, który podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa w odpowiednim terminie i na odpowiedni okres czasu. Podstawę do zawarcia umowy stanowił protokół z rokowań przy zbyciu nieruchomości w drodze bezprzetargowej. Sprzedaży dokonano z zachowaniem zasad określonych w ugn.

Sprzedaż nieruchomości z przeznaczeniem do zabudowy produkcyjnej i usługowej na rzecz dotychczasowego użytkownika nie podlegała opodatkowaniu VAT. Cena 30,3 tys. zł została opłacona poprzez wpłatę 10,3 tys. zł i wyznaczenie pięciu rat rocznych po 4 tys. zł. Stosownie do art. 70 ust. 2 ugn wierzytelność w kwocie 30,3 tys. zł została zabezpieczona poprzez ustanowienie hipoteki.

W dniu 27 maja 2019 r. zawarto notarialnie umowę sprzedaży ww. nieruchomości, stosownie do art. 69 ugn zaliczając w poczet ceny wartość prawa użytkowania wieczystego.

Z tego tytułu Starostwo uzyskało w 2019 r. dochody w kwocie 10,3 tys. zł, zaś w 2020 r. w kwocie 4 tys. zł.

(akta kontroli str. 341-250, 487)

2.3. W badanym okresie w Starostwie nie oddawano nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 486)

2.4. W latach 2018 - 2020 przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności objęto 36 działek o łącznej powierzchni 4,4 ha i wartości 2.733,7 tys. zł. Wszystkie przekształcenia zostały dokonane w 2019 r. i dotyczyły gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Wydano 64 zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności. Zaświadczenia dotyczyły 100 udziałów w nieruchomościach na rzecz 83 osób. Z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uzyskano w 2019 r. dochody w kwocie 187,3 tys. zł, zaś w 2020 r. w kwocie 161,2 tys. zł.

Szczegółowym badaniem pod kątem prawidłowości dokonywania przekształceń objęto 15 spraw. W wyniku badania ustalono, że:

- wszystkie zaświadczenia potwierdzające przekształcenie zostały wydane terminowo w 2019 r. i zawierały elementy wymagane na podstawie art. 4 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów¹¹ (dalej ustawa przekształceniowa) oraz zostały przekazane zgodnie z art. 4 ust. 6 tej ustawy,
- we wszystkich przypadkach wydane zaświadczenia przekazano do właściwego sądu rejonowego w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ustawy przekształceniowej,
- opłatę z tytułu przekształcenia ustalono z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie uregulowań, na podstawie zaktualizowanych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego - w przypadku dziewięciu nieruchomości ostatniej aktualizacji dokonano w 2017 r., w trzech przypadkach w 2018 r., w dwóch w 2019 r. W jednym przypadku, w którym w dniu przekształcenia obowiązywała opłata roczna ustalona za drugi rok od aktualizacji, zgodnie z art. 77 ust. 2a ugn¹², wysokość opłaty z tytułu przekształcenia

¹¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 2040.

¹² Zaktualizowana w 2018 r. wysokość opłaty rocznej (104 zł) przewyższała co najmniej dwukrotnie dotychczasową opłatę roczną (29 zł).

ustalono zgodnie z art. 7 ust. 3 ustawy przekształceniowej, w wysokości równej opłacie w trzecim roku od aktualizacji.

- w badanych sprawach zachowano jednolitość postępowania.

W Starostwie nie opracowano procedur wewnętrznych w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W kontrolowanym okresie nie wystąpiły przypadki odmowy wydania zaświadczenia.

(akta kontroli str. 378-481, 493-497, 559-561))

2.5. W okresie objętym kontrolą dla 11 nieruchomości¹³ o łącznej powierzchni 10,0 ha Starosta ustanowił trwały zarząd. Dziesięć decyzji dotyczyło ustanowienia z mocy prawa, nieodpłatnie na czas nieoznaczony na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad prawa trwałego zarządu na nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie art. 44 i art. 223 ust. 2 ugn. Zgodnie z załącznikiem nr 5 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych¹⁴ działki, których dotyczyły decyzje, stanowią fragment drogi krajowej nr 12. Jedna decyzja została wydana na wniosek Komendanta Wojewódzkiego Policji w Łodzi i dotyczyła ustanowienia prawa trwałego zarządu działki o powierzchni 0,154 ha na realizację celu społecznego, budowę posterunku Policji. Opłatę roczną ustanowiono zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 ugn, w wysokości 256 zł, co stanowiło 0,1% wartości działki oszacowanej na 256 tys. zł.

Analiza dokumentacji dotyczącej rozpatrywania czterech wniosków o ustanowienie trwałego zarządu dla nieruchomości Skarbu Państwa wykazała, że wydane przez Starostę decyzje zawierały wszystkie wymagane elementy.

(akta kontroli str. 224-225, 482-483)

2.6. W kontrolowanym okresie Starostwo dysponowało 15 działkami Skarbu Państwa, oddanymi odpłatnie w trwały zarząd sześciu zarządcom oraz 300 działkami oddanymi odpłatnie w użytkowanie wieczyste. Według stanu na koniec 2020 r. opłaty pobierano od sześciu zarządców za 15 działek i od 84 użytkowników wieczystych za 272 działki. W okresie objętym kontrolą Starostwo dokonało przeszacowania wartości nieruchomości Skarbu Państwa, zlecając operaty szacunkowe dla 91 działek oddanych w użytkowanie wieczyste (30,3%) oraz dla 12 działek oddanych w trwały zarząd (80%).

Według stanu na koniec 2020 r. opłaty roczne 12 działek w trwałym zarządzie ostatnio zaktualizowano w latach 2018-2020, a dwóch działek w roku 2017. Opłata dla jednej działki została ustalona decyzją w 2019 r.

Wartość opłat z tytułu użytkowania wieczystego była zaktualizowana w latach 2018-2020 dla 134 działek (49,2%), a dla pozostałych działek w latach 2016-2017 oraz w 2021 r.

W sprawie 20 działek trwały postępowania przed sądami rejonowymi o ustalenie opłaty rocznej.

Badanie aktualizacji opłat dziewięciu działek wykazało, że:

- podstawą do naliczania opłat za korzystanie z nieruchomości były operaty szacunkowe sporządzone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych,
- aktualizacją objęto działki, dla których termin ustalenia poprzedniej opłaty był dłuższy niż trzy lata,
- operat szacunkowy z dnia 26 listopada 2018 r. określił wartość działki 292/3 w Koluszkach na kwotę o 3 tys. zł niższą od obowiązującej na podstawie wyceny stosowanej od 2016 r., wobec czego opłatę pozostawiono na niezmienionym poziomie,
- na podstawie informacji uzyskanej z Urzędu Skarbowego Łódź Widzew, dotyczącej średniej szacunkowej wartości 1m² działek w Koluszkach, przyjmowanych w rozliczeniach podatkowych w latach 2018-2020, ustalono, że wartość dwóch działek

¹³ Działka nr 385 o pow. 1,1900 ha, gmina Gluchów, obręb Wysokienice, działka nr 723 o pow. 2,7400 ha, gmina Gluchów, obręb Miłochniewice, działka nr 139 o pow. 6,2000 ha, gmina Gluchów, obręb Gluchów, działka nr 457 o pow. 4,5600 ha, gmina Gluchów, obręb Białynin Południe.

¹⁴ Dz. z 2018 r., poz. 442.

ustalona przez Starostwo w 2016 r. jak i w 2019 r. była porównywalna z ceną podaną przez Urząd Skarbowy. Cena m² w jednym przypadku była znacznie wyższa od średnich cen US, natomiast cena dwóch działek podmiejskich była o ponad połowę niższa.

W stosunku do dziesięciu działek położonych w obrębie 16-Redzeń Nowy przez 2,5 roku toczyło się postępowanie przed SKO w Łodzi, a następnie przed Sądem Okręgowym w Łodzi, zakończone orzeczeniem z 17 października 2017 r. Sąd określił wartość działek na kwotę 4.819 tys. zł, przy zakwestionowanej wycenie Starostwa na kwotę 5.834,6 tys. zł. W tej sytuacji, w konsultacji z rzeczoznawcą, dostosowano się do braku wzrostu cen w tym rejonie do końca 2020 r. i nie zlecano wycen.

(akta kontroli str. 352-361)

Wydatki na aktualizację wycen w zakresie użytkowania wieczystego i trwałego zarządu wyniosły w kontrolowanym okresie 34,3 tys. zł, co stanowiło 3% dotacji celowej na realizację zadań z zakresu administracji rządowej otrzymanej od Wojewody Łódzkiego w kwocie 1.158,5 tys. zł.

Starostwo nie opracowało planu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Opłaty roczne za nieruchomości były analizowane indywidualnie, w zależności od poziomu cen w poszczególnych gminach, w konsultacji z rzeczoznawcami majątkowymi. W latach 2018-2020 w Starostwie nie sporządzono planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami SP, ponieważ plan taki nie został przez Radę Ministrów zatwierdzony.

(akta kontroli str. 25-26)

Jak wyjaśnił Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w związku z ograniczoną wysokością środków finansowych na sporządzanie operatów szacunkowych, zlecano wyceny działek na obszarach, gdzie wzrost wartości nieruchomości był zauważalny.

(akta kontroli str. 352-355)

W okresie objętym kontrolą Starostwo dwukrotnie¹⁵ wystąpiło do Wojewody Łódzkiego o zwiększenie dotacji w rozdziale 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami z przeznaczeniem głównie na koszty odszkodowań za grunty pozyskane pod drogi na łączną kwotę tys. 88 tys. zł, z czego uzyskano 7,5 tys. zł przeznaczono w części na koszty aktualizacji opłat za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 753-771)

W okresie objętym kontrolą Samorządowe Kolegium Odwoławcze wydało 13 orzeczeń i jedno postanowienie (2019 r.) z zakresu opłat za użytkowanie wieczyste. W dziewięciu sprawach podtrzymano wypowiedzenia opłaty rocznej wraz z ustaleniem podwyższonej opłaty, w jednym przypadku ograniczono wysokość opłaty rocznej o 0,4 tys. zł (22,2%), a w trzech sprawach uznano w 2018 r. zmiany opłat dziewięciu działek za nieuzasadnione. Następnie w 2019 r. dokonano skutecznego wypowiedzenia opłat rocznych trzech działek, podnosząc opłatę roczną z 23,8 tys. zł do 32,4 tys. zł.

(akta kontroli str.25- 27)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Starostwa w badanym zakresie. Sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, przekazania ich w trwałe zarząd, a także przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dokonywano z zachowaniem obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu aktualizowane były w sposób planowy, z uwzględnieniem kryteriów ekonomicznych.

¹⁵ Jeden raz w 2019 r. i jeden raz w 2020 r.

3. Podejmowanie działań windykacyjnych w odniesieniu do zaległości z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

3.1. Zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na koniec 2018 r. wyniosły 469 tys. zł, na koniec 2019 r. i 2020 r. odpowiednio 528,7 tys. zł i 535,5 tys. zł. Zaległości stanowiły odpowiednio 100%, 99,7% i 49,6% należności pozostałych do zapłaty oraz 24,8%, 33,6% i 29,5% wykonanych dochodów.

Zaległości dotyczyły przede wszystkim:

- opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, które wynosiły: 312,5 tys. zł, 353,9 tys. zł, 346,5 tys. zł,
- odsetek należnych z ww. tytułu, wynoszących: 155,9 tys. zł, 174,2 tys. zł, 188,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 562-567, 580, 585, 590)

3.2. W okresie objętym kontrolą w jednostce obowiązywała *Procedura windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa i Powiatu Łódzkiego Wschodniego*, wprowadzona Zarządzeniem Starosty nr 37/2016 z dnia 20 kwietnia 2016 r. (dalej: procedura windykacji). W procedurze tej przewidziano bieżącą ewidencję i analizę terminowości wpłat, niezwłoczne wystawianie wezwań do zapłaty nieuiszczonych w terminie należności, prowadzenie ewidencji wezwań i sporządzanie pozwów do sądu, a także monitorowanie postępu egzekucji.

(akta kontroli str. 571-5791)

Szczegółowym badaniem pod kątem prawidłowości egzekwowania zaległości objęto próbę siedmiu z największych wartościowo zaległości w poszczególnych latach objętych kontrolą, których łączna kwota na dzień 1 stycznia 2018 r. wynosiła 239,6 tys. zł (51,1% zaległości), zaś na 31 grudnia 2020 r. 405 tys. zł (75,6% zaległości).

Badanie wykazało, że:

- wszystkie zaległości dotyczyły opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa,
- w okresie objętym kontrolą czynności windykacyjne lub egzekucyjne prowadzone były w odniesieniu do 100% badanych zaległości,
- we wszystkich siedmiu sprawach podejmowane czynności odnotowywano w dokumentacji zgromadzonej w Wydziale Gospodarki Gruntami, u Radcy Prawnego i w Wydziale Finansowo-Księgowym,
- pisemne wezwania do zapłaty kierowane były niezwłocznie, nie wcześniej jednak niż po upływie 14 dni od wyznaczonego terminu płatności,
- we wszystkich sprawach wierzyciel występował z pozwem do sądu o zapłatę należności wraz z odsetkami, na podstawie przepisów ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego¹⁶, w celu uzyskania tytułu egzekucyjnego. Na dzień zakończenia kontroli dwie badane sprawy nadal toczyły się w sądzie. W trzech innych sprawach trwała egzekucja komornicza,
- w badanych sprawach nie korzystano z możliwości zabezpieczenia zaległości poprzez wpis na hipotekę,
- we wszystkich sprawach kwartalnie dokonywano przypisów odsetek od nieuregulowanych w terminie zaległości,
- w wyniku podejmowanych działań windykacyjnych i egzekucyjnych, które obejmowały należność główną wraz z odsetkami, w kontrolowanym okresie od czterech dłużników wpłynęło łącznie 70,2 tys. zł,

¹⁶ Dz. U. z 2020 r. poz. 1575 ze zm.

- od dwóch dłużników nie wyegzekwowano żadnych kwot, natomiast wpłaty trzeciego były poniżej 1 zł jednorazowo. W jednym przypadku było to związane z niezakończonym sporem sądowy dotyczącym wyceny działki.

(akta kontroli str. 595-598)

Nie stwierdzono przypadków niepodejmowania działań windykacyjnych w stosunku do dłużników z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa. Skarbnik Starostwa wyjaśniła, że nie wnioskowano o obciążenia ksiąg wieczystych wpisami hipotecznymi z powodu zadłużenia użytkowników wieczystych, ponieważ księgi nie obejmowały składników majątków dłużników, a jedynie grunty Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 804)

3.3. Na podstawie danych z zespołu kont rozrachunkowych oraz dokumentacji źródłowej analizowanej w trakcie kontroli nie stwierdzono przypadków przedawnienia należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 566-567)

3.4. Badanie prawidłowości ustalania i wyceny należności przeprowadzono na próbie trzech najstarszych zaległości (z lat 2000-2012), które na koniec 2020 r. wynosiły łącznie 529,2 tys. zł (98,8% zaległości). W wyniku kontroli ustalono, że:

- W przypadku pierwszego z dłużników, którego zaległość na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 29,5 tys. zł, prowadzone było postępowanie egzekucyjne. W wyniku tego postępowania w kontrolowanym okresie wyegzekwowano 9,9 tys. zł.
- W pozostałych dwóch przypadkach pomimo systematycznie podejmowanych działań windykacyjnych i egzekucyjnych nie doprowadzono do wyegzekwowania zaległych kwot¹⁷, przy czym dla zaległości nie dokonano odpisów aktualizujących, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 307, 606-613, 802-804)

3.5. W badanym okresie w Starostwie nie wydawano decyzji w sprawie umorzenia, odroczenia terminu płatności lub rozłożenia na raty należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz ustalania nowych terminów wnoszenia opłat rocznych. W dniu 20 lutego 2018 r. do Starostwa wpłynął wniosek użytkownika wieczystego – spółki o rozłożenie opłaty rocznej w kwocie 38,1 tys. zł na 10 miesięcznych rat. Wniosek uzasadniano tym, że jednorazowy wydatek jest niemożliwy do uregulowania dla spółki, która zaczęła osiągać przychody dopiero w 2017 r. Pismem z dnia 23 lutego 2018 r. Naczelnik Wydziału Budownictwa i Gospodarki Nieruchomościami stwierdził, że na podstawie art. 12a ugn organem upoważnionym do rozkładania opłaty na raty jest wojewoda, a nie starosta. Pismem z dnia 8 marca 2018 r. Starosta został powiadomiony przez Łódzki Urząd Wojewódzki, że udzielenie ulgi jest możliwe i należy do jego właściwości. W piśmie z dnia 15 marca 2018 r. Starosta powiadomił wnioskodawcę, że na podstawie art. 71 ust. 4 ugn organ właściwy może ustalić inny termin zapłaty, nieprzekraczający danego roku kalendarzowego, jednak ze względu na przepisy rozporządzenia Komisji Europejskiej nr 1407/2013 w sprawie stosowania art. 107 i 108 Traktatu o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, do wniosku należy załączyć analizę kondycji finansowej przedsiębiorstwa, bowiem pomocy nie mogą uzyskać beneficjenci znajdujący się w trudnej sytuacji ekonomicznej. Skarbnik Powiatu wyjaśniła, że Spółka nie złożyła dokumentacji obejmującej informacji o pomocy *de minimis* i analizy kondycji finansowej przedsiębiorstwa, wobec czego nie udzielono ulgi. Ze względu na brak pełnej opłaty rocznej rozpoczęto windykację należności, egzekwując spłatę zaległości.

¹⁷ W jednym przypadku komornik sądowy lub dłużnik dokonywali sporadycznie jednorazowych wpłat w wysokości poniżej 1 zł.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W Starostwie nie dokonano odpisów aktualizujących należności, pomimo przesłanek w tym zakresie, co stanowiło naruszenie art. 7 ust. 1 pkt 3 i 5, art. 24 ust. 1 i 2, art. 35b ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości oraz § 10 ust. 1 i ust. 4 rozporządzenia w sprawie rachunkowości oraz planów kont¹⁸. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła niżej wymienionych zaległości na łączną kwotę 499,7 tys. zł, stanowiących 93,3% zaległości ogółem na koniec 2020 r.:

- W przypadku dłużnika zalegającego z opłatami rocznymi od 2010 r., prowadzone były w kontrolowanym okresie czynności egzekucyjne, które nie doprowadziły do spłaty zaległości, bowiem komornik sądowy lub dłużnik dokonywali sporadycznie jednorazowych wpłat w wysokości poniżej 1 zł. W okresie objętym kontrolą Starosta wystąpił z wnioskiem do komornika o wszczęcie egzekucji z mienia dłużnika ujawnionego w pięciu księgach wieczystych, a w dniu 4 lipca 2018 r. wnioskował o dokonanie opisu i oszacowania ww. nieruchomości. Według informacji udzielonej przez komornika sądowego, w dniu 15 lutego 2021 r. odbyła się druga licytacja wskazanej nieruchomości, do której nikt nie przystąpił, w związku z czym wierzyciel może sam złożyć wniosek o przejęcie nieruchomości. W opinii prawnej z dnia 26 lutego 2021 r. Radca Prawny zwrócił uwagę, że na nieruchomości są składowane odpady i w tej sprawie będzie wydawana decyzja z zakresu ochrony środowiska. Nabycie działki w ramach egzekucji może spowodować po stronie Skarbu Państwa obowiązek poniesienia kosztów utylizacji odpadów znajdujących się na nieruchomości. Zaległości w tej sprawie wynosiły na koniec 2020 r. 479 tys. zł.
- W przypadku dłużnika zalegającego z opłatami rocznymi od 2012 r., prowadzone były w kontrolowanym okresie czynności windykacyjne i egzekucyjne, w wyniku których nie uzyskano żadnych wpłat. Zaległości w tej sprawie wynosiły na koniec 2020 r. 20,7 tys. zł.

Skarbnik Starostwa Powiatowego wyjaśniła, że nie zaistniały solidne podstawy, by dokonać odpisów aktualizujących stan zaległości, ponieważ analizy nie wskazywały na trwałą niewypłacalność dłużników z powodu utraty płynności finansowej lub upadłości. Należności wyceniano na dzień bilansowy w kwocie wymaganej zapłaty, z zachowaniem zasady ostrożności. Oceniano prawdopodobieństwo zapłaty przez wszystkich kontrahentów posiadających zaległości pod kątem spełnienia przesłanek aktualizacji należności. Odpisu aktualizacyjnego na koniec 2020 r. dokonano tylko w jednym przypadku, nie dotyczącym należności Skarbu Państwa, na podstawie postanowienia o zakończeniu egzekucji. W odniesieniu do zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste była monitorowana sytuacja dłużników w celu dokonania odpisów aktualizacyjnych w przypadku np. upadłości.

Najwyższa Izba Kontroli nie podziela tego stanowiska, ponieważ w latach 2018-2020 nie uzyskano spłaty ww. zaległości z lat poprzednich. Nie były wnoszone również bieżące opłaty roczne za użytkowanie wieczyste tych działek. Taki stan faktyczny wskazywał na znaczne ryzyko niespłacalności.

(akta kontroli str. 256-278, 802-814)

OCENA CZĄSTKOWA

W Starostwie Powiatowym w Łodzi na bieżąco i systematycznie podejmowało działania windykacyjne, w odniesieniu do zaległości z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu

¹⁸ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 13 września 2017 r. w sprawie rachunkowości oraz planów kont dla budżetu państwa, budżetów jednostek samorządu terytorialnego, jednostek budżetowych, samorządowych zakładów budżetowych, państwowych funduszy celowych oraz państwowych jednostek budżetowych mających siedzibę poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2020 r. poz. 342).

Państwa. We wszystkich sprawach dokonywano kwartalnych przypisów odsetek od nieregulowanych w terminie należności. Zaległości z tytułu zbycia nieruchomości nie występowały. Nieprawidłowo wyceniano jednak zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Mimo przesłanek w tym zakresie, nie dokonywano bowiem stosownych odpisów aktualizujących.

OBSZAR

4. Ustalanie i odprowadzanie dochodów z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

Z uzyskanych w badanym okresie dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w wysokości 1.891,9 tys. zł, 1.575,4 tys. zł i 1.812,8 tys. zł na rachunek dysponenta części przekazano odpowiednio 1.426 tys. zł, 1.184 tys. zł oraz 1.123,9 tys. zł., a na rzecz Starostwa potrącono: 465,8 tys. zł, 391,4 tys. zł oraz 688,9 tys. zł.

Na próbie dochodów w łącznej wysokości 3.425,2 tys. zł, które wpłynęły na rachunek Starostwa w marcu i kwietniu w roku 2018, 2019 i 2020 z tytułu opłat za nieruchomości Skarbu Państwa ustalono, że kwoty udziałów Starostwa naliczone zostały prawidłowo i wynosiły odpowiednio:

– 25% w przypadku wpływów osiąganych ze sprzedaży oraz opłat pobieranych w związku z realizacją zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wraz z odsetkami za nieterminowe wnoszenie tych należności (zgodnie z art. 23 ust. 3 ugn i art. 12 ustawy przekształceniowej).

– 5% w przypadku pozostałych dochodów (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego¹⁹),

a w II półroczu 2020 r. uwzględniały dyspozycję art. 15 zzzga ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych²⁰, zgodnie, z którym od wpływów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa osiąganych w okresie od 24 czerwca 2020 r. do dnia 31 grudnia 2020 r. potrąca się 50% środków, które stanowią dochód powiatu. Kwoty udziałów Skarbu Państwa odprowadzane były na rachunek bankowy dysponenta części budżetowej w terminach określonych w art. 255 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych²¹.

(akta kontroli str. 564, 660-745)

Stwierdzone nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Starostwa w badanym zakresie. W kontrolowanym okresie prawidłowo ustalano udział Starostwa w uzyskanych dochodach. Na badanej próbie dochodów stwierdzono także, że należna Skarbowi Państwa kwota pobranych dochodów odprowadzana została na rachunek dysponenta części budżetu państwa terminowo i w prawidłowych kwotach.

OBSZAR

5. Realizacja obowiązków sprawozdawczych w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

5.1. W badanym okresie kwartalne sprawozdania budżetowe Rb-27 ZZ były sporządzane i przekazywane do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w terminach określonych w załączniku nr 40 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej²².

¹⁹ Dz. U. z 2021 r. poz. 38.

²⁰ Dz. U. z 2020 r. poz. 1842 ze zm.

²¹ Dz. U. z 2021 r. poz. 305, dalej ustawa o finansach publicznych.

²² Dz. U. z 2020 r. poz. 1564 ze zm., dalej Rozporządzenie w sprawie sprawozdawczości budżetowej.

(akta kontroli str.580-594)

5.2. Kontrola zgodności sprawozdań budżetowych Starostwa Rb-27 ZZ za IV kwartał 2018, 2019 i 2020 r. z ewidencją księgową w zakresie danych dotyczących działu 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdziału 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami wykazała, iż zostały one sporządzone zgodnie z obowiązującymi zasadami oraz z ewidencją księgową.

(akta kontroli str.256-278, 498-555, 580-594)

5.3. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2018 i 2019 r. zostały sporządzone i przekazane Wojewodzie Łódzkiemu odpowiednio w dniach: 26 kwietnia 2019 r. i 6 kwietnia 2020 r., tj. z zachowaniem terminu określonego w art. 23 ust. 1a ugn. Obejmowały one wypełnione tabele w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa:

- oddanych w trwały zarząd,
- będących przedmiotem sprzedaży,
- oddanych w najem, dzierżawę, użyczenie, użytkowanie,
- przekazanych w drodze darowizny,
- nierozdysponowanych.

Ponadto Wojewodzie Łódzkiemu przekazywano informacje dotyczące użytkowania wieczystego (ogólną powierzchnię nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie, liczbę użytkowników i dane o roku naliczenia opłaty).

(akta kontroli str. 191-218, 490-492)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność jednostki w zbadanym zakresie. Roczne sprawozdania budżetowe Rb-27 ZZ, a także roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa były sporządzane w wymaganym zakresie, zgodnie z ewidencją i terminowo. Sprawozdania Rb-27 ZZ za IV kwartał 2018, 2019 i 2020 r. zostały opracowane rzetelnie, na podstawie danych wynikających z ksiąg rachunkowych.

IV. Uwagi i wnioski

Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o weryfikację zaległości pod kątem stopnia prawdopodobieństwa nieściągalności, a także dokonanie bilansowej wyceny należności z uwzględnieniem stosownych odpisów aktualizujących.

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Łodzi. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.


Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

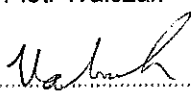
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Łódź, 27 kwietnia 2021 r.

Kontroler
Włodzimierz Zegadło
Doradca ekonomiczny


.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi
p.o. Dyrektor
Piotr Walczak


.....
podpis

