



**Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Poznaniu**

Poznań, dnia 28 października 2011 r.

**Pan
Wiesław Maszewski
Starosta Powiatu
Czarnkowsko-Trzcianeckiego**

LPO-4101-27-01/2011
P/11/160

Na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli¹ zwanej dalej ustawą o NIK, Najwyższa Izba Kontroli - Delegatura w Poznaniu przeprowadziła w Starostwie Czarnkowsko-Trzcianeckim, zwanym dalej „Starostwem”, kontrolę aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2009-2011 (I półrocze).

W związku z kontrolą, której wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli podpisanym w dniu 14 października 2011 r., Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 60 ustawy o NIK, przekazuje Panu Staroście niniejsze

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Najwyższa Izba Kontroli, ocenia negatywnie działania Pana Starosty w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

1. NIK negatywnie ocenia prawidłowość ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa. Prowadzona w Starostwie ewidencja nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa nie spełniała wymogów określonych w przepisie art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami². Nie zawierała ona danych wymienionych w pkt 3-7 tegoż przepisu. Ewidencja ta prowadzona była w formie papierowej oraz elektronicznej oddzielnie dla ośmiu gmin i obrębów ewidencyjnych. W oparciu o dane zgromadzone w ww. ewidencji, zasób nieruchomości Skarbu Państwa według stanu na dzień 30 czerwca 2011 r. obejmował powierzchnię 2303,4605 ha (4168 działek o łącznej wartości 45.111.808 zł). NIK zwraca uwagę, że program komputerowy do obsługi ewidencji w systemie Integrującej Platformy Elektronicznej Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii,

¹ Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1701 ze zm.

² Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

nie dawał możliwości wygenerowania oddzielnie danych o nieruchomościach Skarbu Państwa oraz o nieruchomościach Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i w trwały zarząd. Taką możliwość natomiast miał zakupiony w 2008 r. program „EGB - 2005 N” przeznaczony do ewidencjonowania gruntów i budynków. Do czasu zakończenia kontroli NIK oprogramowanie to nie zostało jednak wdrożone.

Podkreślić należy, że po przeprowadzonej w IV kwartale 2008 r. kontroli P/08/001 w ramach tematu „Aktualizacja stanu faktycznego i prawnego nieruchomości przez organy gospodarujące mieniem stanowiącym zasób nieruchomości Skarbu Państwa, gminny zasób nieruchomości i mienie gminne”, w wystąpieniu pokontrolnym został zawarty m.in. wniosek dotyczący zapewnienia rzetelności i kompletności danych w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oraz zgodności tej ewidencji z obowiązującymi przepisami. Ustalenia kontroli NIK wskazują, że wniosek ten nie został zrealizowany.

Opisane wyżej nieprawidłowości w sposobie gromadzenia i przetwarzania informacji o nieruchomościach, w stosunku do których Pan Starosta reprezentuje Skarb Państwa, w ocenie NIK, stwarzają ryzyko naruszania zasady prawidłowej gospodarki nieruchomościami, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podkreślić jednak należy, że analiza porównawcza danych zawartych w ewidencji papierowej i elektronicznej z dokumentacją źródłową dotyczącą 50 działek o łącznej powierzchni 38.7450 ha z grupy grunty 01-użytki rolne i 03-grunty zabudowane i zurbanizowane nie wykazała rozbieżności między danymi wykazanymi w ewidencji oraz dokumentacją źródłową.

Na podstawie zapisów ewidencji nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa będących w wieczystym użytkowaniu, według stanu na dzień 30 czerwca 2011 r., obejmowała ona 778 działek o łącznej powierzchni 355.6606 ha.

2. W ocenie NIK, negatywny wpływ na rzetelność prognozowania i planowania wpływów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa miało niewywiązanie się przez Pana Starostę z obowiązku określonego w przepisie art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącego opracowania planu wykorzystania zasobu na okres 3 lat. Zdaniem NIK, niesporządzenie planu mogło mieć znaczący wpływ na zaniechanie udostępnienia podmiotom zewnętrznym nieruchomości o znaczącej powierzchni, stanowiących zasób Skarbu Państwa na obszarze powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego oraz na niekorzystanie przez Pana Starostę z uprawnienia do przeszacowania wartości udostępnianych nieruchomości do aktualizowania opłat rocznych aż 87% spośród oddanych w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa (art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami)³. Sytuacja ta prowadziła z kolei do zmniejszenia potencjalnych dochodów zarówno budżetu państwa jak i budżetu powiatu.

Zarząd Powiatu corocznie wywiązywał się z obowiązku opracowania planów finansowych dochodów z zakresu realizacji zadań zleconych przez administrację rządową w tym z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa. Zaplanowane w budżecie Powiatu dochody odpowiadały kwotom wskazanym przez Wojewodę

³ w brzmieniu obowiązującym do dnia 9 października 2011 r. (Dz. U. z 2011 r. Nr 187, poz. 1110)

Wielkopolskiego w informacjach do planu na poszczególne lata. Podkreślić należy, że na lata 2009-2011 dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste zrealizowane zostały odpowiednio w 77,7 %, 87,3 % oraz w 101,5 % kwot zaplanowanych tj. w kwotach 493 tys. zł, 479 tys. zł oraz 452 tys. zł.

Przyznane starostwu dotacje celowe budżetu państwa na finansowanie zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w rozdziale 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami odpowiadały zgłoszonym zapotrzebowaniom. NIK zwraca jednak uwagę, że Pan Starosta nie planował i nie wnioskował o przyznanie dotacji na sfinansowanie wydatków związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

3. Szczegółowe badanie dokumentacji dotyczącej 40 nieruchomości składających się ze 187 działek o powierzchni 110.8387 ha (tj. 31,1 % nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste o powierzchni 355.6606 ha obejmujących 778 działek) wykazało, że ostatnia aktualizacja opłaty rocznej przeprowadzona została w latach 2004 - 2007. W Starostwie nie był prowadzony udokumentowany monitoring rynku nieruchomości obejmującego dynamikę wzrostu cen na danym terenie. Nie zostały również wypracowane zasady dotyczące analiz porównawczych wtórnego obrotu nieruchomościami gruntowymi. Brak tych analiz utrudniał typowanie nieruchomości przewidzianych w pierwszej kolejności do aktualizacji opłat rocznych.

W latach 2009-2010 aktualizacją opłaty rocznej nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w wieczyste użytkowanie objętych zostało 108 działek tj. 13% powierzchni ogółem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Wycena wartości tych działek dla celów aktualizacji rocznej opłaty została przeprowadzona na podstawie sporządzonych przez rzeczoznawcę majątkowego operatów szacunkowych. Podjęte działania, spowodowały wzrost dochodów z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste z kwoty 47.166,00 zł do 147.446,39 zł.

Przeprowadzona przez NIK analiza porównawcza wartości 1 m² dotycząca 187 działek o łącznej powierzchni 110.8387 ha, oddanych w użytkowanie wieczyste w zakresie dotychczasowych stawek opłat rocznych z aktualnymi cenami 1 m² gruntów, przyjmowanymi do rozliczeń podatkowych przez Urząd Skarbowy w Czarnkowie w badanych miejscowościach wykazała, że szacunkowe skutki finansowe z tytułu niedokonania aktualizacji opłat mogłaby wynieść 1.107 tys. zł.

4. W ocenie NIK, jedną z przyczyn powstania stwierdzonych w toku niniejszej kontroli nieprawidłowości i uchybień było nieobjęcie kontrolą zarządczą zagadnień związanych m.in. z prowadzeniem ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizacją opłat rocznych nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie. Podkreślić należy również to, że objęte kontrolą obszary działalności nie były uwzględnione w planie audytu wewnętrznego.

Przedstawiając powyższe oceny i uwagi, Najwyższa Izba Kontroli wnosi o:

1. podjęcie działań organizacyjnych w celu zapewnienia kompletności danych w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oraz zgodności tej ewidencji z obowiązującymi przepisami,
2. wywiązanie się z obowiązku opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
3. podjęcie działań w celu systematycznego korzystania z prawa do przeszacowania wartości udostępnianych nieruchomości Skarbu Państwa, stosownie do wymogów określonych dyspozycją art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
4. zapewnienie realizacji kontroli zarządczej oraz audytu wewnętrznego w zakresie skontrolowanej działalności.

Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Poznaniu – działając na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy o NIK – oczekuje przedstawienia przez Pana Starostę w terminie 14 dni od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków lub o działaniach podjętych w celu ich realizacji albo o przyczynach niepodjęcia takich działań.

Na mocy postanowień art. 61 ust. 1 ustawy o NIK, w terminie 7 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, przysługuje Panu Staroście prawo zgłoszenia na piśmie dyrektorowi Delegatury NIK w Poznaniu umotywowanych zastrzeżeń w sprawie ocen, uwag i wniosków zawartych w tym wystąpieniu.

W razie zgłoszenia zastrzeżeń, zgodnie z postanowieniami art. 62 ust. 2 ustawy o NIK, termin nadesłania informacji, o którym mowa wyżej, liczy się od dnia otrzymania ostatecznej uchwały właściwej komisji NIK.