



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze

LZG – 4114-03-04/2012
I/12/008

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

I. Dane identyfikacyjne kontroli

Numer i tytuł kontroli	I/12/008 – Efektywność gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów w województwie lubuskim
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze
Kontrolerzy	1. Paweł Pawlak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 82749 z dnia 07.12.2012 r. 2. Dariusz Obierzyński, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr 84858 z dnia 4.01.2013 r. (dowód: akta kontroli str. 2-3, 4-5)
Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Krośnie Odrzańskim, ul. Piastów 10B, 66-600 Krosno Odrzańskie (Starostwo)
Kierownik jednostki kontrolowanej	Robert Pawłowski, Starosta Krośnieński od 19.03.2012 r. do chwili obecnej. Jacek Hoffmann, Starosta od 1.12.2006 r. do 19.03.2012 r. (dowód: akta kontroli str. 1)

II. Ocena kontrolowanej działalności

Ocena ogólna

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości¹, działalność kontrolowanej jednostki w zbadanym zakresie w latach 2011-2012.

Terminowo i rzetelnie odprowadzono na rachunek budżetu państwa dochody uzyskane z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP. Prawidłowo i bez zwłoki prowadzono windykację zaległości powstałych w wyniku gospodarowania ww. nieruchomościami. Sporządzano i na ogół terminowo przekazywano wojewodzie lubuskiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa (SP) oraz plany wykorzystania tego zasobu. Przy zbywaniu i udostępnianiu nieruchomości SP przestrzegano obowiązujących procedur.

Ustalone nieprawidłowości dotyczyły w szczególności:

- niekompletnej ewidencji nieruchomości SP,
- nierzetelnych danych zawartych w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami SP przekazywanych wojewodzie w zakresie stanu ilościowego tych nieruchomości,
- niepełnej realizacji obowiązku ujawniania prawa własności SP w księgach wieczystych oraz nieprzedkładania wojewodzie od maja 2011 r. sprawozdań w tym zakresie,
- utrzymywania obiektów budowlanych w niewłaściwym stanie technicznym, zaniechanie okresowych kontroli ich stanu technicznego oraz nierzetelnego prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych,
- dokonywania wydatków z dotacji z naruszeniem wewnętrznych uregulowań dotyczących zamówień o wartości poniżej 14 tys. euro oraz zakupów energii elektrycznej z pominięciem przepisów o zamówieniach publicznych.

¹ Najwyższa Izba Kontroli stosuje 3-stopniową skalę ocen: pozytywna, pozytywna mimo stwierdzonych nieprawidłowości, negatywna.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oraz plan wykorzystania nieruchomości

Opis stanu
faktycznego

1.1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Stosownie do przepisu art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami² (dalej: ugn) do zadań starosty należy ewidencjonowanie nieruchomości należących do zasobu SP zgodnie z katastrzem nieruchomości (dalej: *Ewidencja*).

Zadania w zakresie ewidencjonowania nieruchomości przypisane zostały do zadań Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami (dalej: *Wydział GKiGG*), kierowanego przez Ryszarda Kierzkowskiego.

(dowód: akta kontroli str. 407-410)

1.1.1. Ewidencja nieruchomości

W Starostwie prowadzona jest wyłącznie ewidencja geodezyjno-katastralna przy użyciu aplikacji „System Ewidencji Gruntów, Budynków i Lokali Geo-Info 6 Interga”. Ewidencja gruntów w ww. programie obejmuje informacje dotyczące ich położenia (obręb ewidencyjny, miejscowość), powierzchni, klasy i rodzaju użytków gruntowych, oznaczenie księgi wieczystej lub zbioru dokumentów, a ponadto właściciela/władającego nieruchomości, jego adres i wielkość udziału oraz numer ewidencyjny działki, jej powierzchnię i położenie, symbol użytku i jednostkę rejestrową gruntu. W uwagach odnotowywane były informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy odnotowywane było w odrębnym module systemu – Rcwini (rejestr cen i wartości nieruchomości, w pozycji funkcja dominująca). Łącznie w okresie objętym kontrolą w ww. module odnotowano wpływ 180 wyciągów z operatów szacunkowych³, spośród których w 63 zawarto dane o przeznaczeniu nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 146-151, 330)

Ustalone
nieprawidłowości

Ewidencja prowadzona w Starostwie nie spełniała wszystkich wymogów stawianych w art. 23 ust. 1c ugn. W ewidencji brak było:

- wskazania daty ostatniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP (art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy ugn);
- kompletu informacji o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy ugn). W latach 2010-2013 odnotowano je w przypadku tylko 63 nieruchomości należących do SP.

W sprawie braku kompletnej ewidencji nieruchomości spełniającej wymogi art. 23 ust. 1c ugn Naczelnik Wydziału GKiGG Ryszard Kierzkowski wyjaśnił: *Mam świadomość, że użytkowana przez nas aplikacja geodezyjna nie spełnia wymogów art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku tym posiadamy niekompletne dane i widzę potrzebę przekonania zarządu powiatu do zakupu właściwego oprogramowania, które będzie zawierać wszystkie potrzebne elementy.*

(dowód: akta kontroli str. 181, 330, 342)

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

³ Z tego w 2013 r. - 9, w 2012 r. - 110, w 2011 r. - 61, wcześniej nie odnotowywano.

1.2. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2010-2011

Opis stanu
faktycznego

Stosownie do art. 23 ust.1a ustawy ugn starosta sporządzał roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazywał je do LUW (04.05.2011 r. i 30.04.2012 r.), dotrzymując w 2012 r. ustawowego terminu 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy, natomiast w 2011 r. przekazano je z jednodniowym opóźnieniem.

Wraz ze sprawozdaniami przekazywano do LUW plany wykorzystania zasobu sporządzane na okres 3 lat, z tym, że w 2011 r. przekazano plan niespełniający wymogów art. 23 ust. 1d, a po wezwaniu 12.07.2011 r. przez LUW, przekazano jego nową wersję 25.07.2011 r.

Według planu wykorzystania zasobu na lata 2011-2013 w skład zasobu nieruchomości SP wchodziły grunty o pow. 2.463,2691 ha, w tym oddane w trwały zarząd 574,5536 ha, natomiast nieruchomości SP oddane w użytkowanie wieczyste 804,0915 ha. Według planu na lata 2012-2014 w skład zasobu nieruchomości SP wchodziły grunty o pow. 2.196,6678 ha, w tym trwały zarząd 520,9115 ha, natomiast nieruchomości SP oddane w użytkowanie wieczyste 785,8346 ha.

(dowód: akta kontroli str. 309-312)

Plany zawierały zestawienie ogólnych wielkości gruntów oraz prognozy dotyczące:

- wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości SP;
- aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP oraz opłat z tytułu trwałego zarządu. W 2011 r. wskazano, że Starostwo planuje zaktualizować opłaty dla 30 nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie oraz 20 w trwałym zarządzie, a w 2012r. zaplanowano po 10 aktualizacji opłat nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie i w trwały zarząd.

(dowód: akta kontroli str. 309-312)

Ustalone
nieprawidłowości

Plany wykorzystania zasobu składane w latach 2011-2012 nie zawierały prognoz w zakresie:

- poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu (art. 23 ust. 1d pkt 2b ustawy ugn). W 2011 roku i 2012 r. nie określono poziomu wydatków, wskazując jedynie na uzależnienie ich od wysokości dotacji udzielonej przez wojewodę lubuskiego;
- pełnych informacji dotyczących udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. W 2011 r. i 2012 r. wskazano tylko, że zakłada się kontynuację dotychczasowych umów dzierżawy i najmu. Nie wskazano prognoz w zakresie zbycia nieruchomości oraz nabywania nieruchomości (art. 23 ust. 1d pkt 2a ustawy ugn).

Naczelnik R. Kierzkowski, który podpisał przekazywane dokumenty do LUW wyjaśnił: *Plany nie zawierały elementów dotyczących poziomu wpływów z udostępniania nieruchomości oraz poziomu wydatków związanych z udostępnianiem ze względu na przeoczenie i odmienne rozumienie wymogów określonych ustawą. Byliśmy pewni, że przekazane informacje za lata 2010-2011 były wystarczające. Deklaruję, że za 2012 r., informacja przekazana do LUW (plany wykorzystania zasobu) zostanie poszerzona o niezbędne brakujące dotychczas elementy.*

(dowód: akta kontroli str. 180, 309-325)

1.3. Sprawozdania z gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2010-2011

Opis stanu
faktycznego

W analizowanych sprawozdaniach z gospodarowania zasobem wykazano m.in. następujące dane:

Wyszczególnienie	Za rok 2010		Za rok 2011	
	Nieruchomości z zasobu SP	Nieruchomości spoza zasobu SP (m.in. przekazane w użytkowanie wieczyste)	Nieruchomości z zasobu SP	Nieruchomości spoza zasobu SP (m.in. przekazane w użytkowanie wieczyste)
Liczba działek	3643	1557	2267	1515
Powierzchnia działek [w ha]	3698,8656	793,2594	1675,7563	458,9310

(dowód: akta kontroli str. 315-323)

Według stanu na 25.02.2013 r. stan nieruchomości SP przedstawiał się następująco:

- do zasobu należało 3.431 działki o powierzchni 1.955,1630 ha, z tego w trwałym zarządzie 434 działki o powierzchni 420,3420 ha;

- poza zasobem nieruchomości SP było 1.198 działek o powierzchni 2.608,0369 ha, z tego w użytkowaniu wieczystym 689 działek o powierzchni 794,1591 ha, 464 działki o powierzchni 1.493,1006 ha stanowiące grunty pokryte wodami płynącymi, co do których stwierdzono nabycie trwałego zarządu z ustawy prawo wodne i 45 działek o powierzchni 320,7772 ha stanowiące grunty pokryte wodami płynącymi, co do których nie uregulowano stanu prawnego wynikającego z ustawy prawo wodne.

(dowód: akta kontroli str. 270)

Ustalono
nieprawidłowości

Ustalono, że w sprawozdaniach z wykorzystania zasobu za lata 2010-2011 sporządzająca je Barbara Michalska wykazała nieprawidłowe dane, tj. według stanu na dzień, kiedy je sporządzała, a nie na koniec danego roku. Wykorzystywany w Starostwie program do ewidencji geodezyjnej gruntów nie pozwala wygenerować informacji na dany dzień, a jedynie stan aktualny. Ponadto zmniejszenia zasobu nieruchomości S.P. na koniec 2011 roku w porównaniu do stanu na koniec 2010 r. (o 1.376 działek o powierzchni 2.023,11 ha) nie uzasadnia niewielki zakres zbycia nieruchomości w 2011 r. Z kolei wzrost nieruchomości zasobu na dzień 25.02.2013 w porównaniu do stanu na koniec 2011 r. (wzrost o 1164 działki o pow. 279,41 ha) nie wynika z nabycia w ww. okresie do zasobu tych nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 315-323, 342)

Rozbieżności sporządzająca sprawozdania Barbara Michalska wyjaśniła: *W składanych do LUW sprawozdaniach sporządzanych przeze mnie w latach 2011-2012 wykazywałam wielkości powierzchni na dzień opracowywania sprawozdania (...) a nie na koniec roku, którego sprawozdanie dotyczyło (odpowiednio 2010 r. i 2011 r.), będąc błędnie przekonana, że są to dane właściwe. Nie wiedziałam, że nie było możliwe pozyskanie danych na wybrany dzień z przeszłości. (...) Zarówno w sprawozdaniach i załączonych do nich tabelach, na skutek błędnej interpretacji pojęć zawartych w tychże sprawozdaniach i tabelach podawałam nieprawdziwe dane. Prawdopodobnie w jednym roku (w sprawozdaniu z 2011 r. za rok 2010 r.) ujęłam kategorie, której nie ujęłam w kolejnym (prawdopodobnie były to działki pod powierzchnią dróg i rowów oraz nieruchomości gruntowe pod budynkami o zwrot, których mogą ubiegać się aktualni właściciele budynków). Nie jestem w stanie precyzyjnie odtworzyć, jakiego rodzaju grunty ujęłam w sprawozdaniu rok wcześniej. W przypadku trwałego zarządu także wykazałam nieprawidłowe dane najpewniej, dlatego że bazowałam na danych pozyskanych na niewłaściwy dzień.*

(dowód: akta kontroli str. 296)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

2. Uregulowanie stanu prawnego nieruchomości

Opis stanu
faktycznego

Stosownie do przepisu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości SP oraz jednostek samorządu terytorialnego⁴, dalej: *ustawa o ujawnianiu w KW*) w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy (tj. do 19 listopada 2009 r.) starosta był zobowiązany do złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości SP, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa.

Według sprawozdania sporządzonego na 15 kwietnia 2011 r. wynika, że z ogólnej liczby 3.619 działek znajdujących się w zasobie S.P., KW założono dla 3.381 szt. Liczba działek bez założonych KW wynosiła 238 szt., z tego w marcu 2011 r. w stosunku do 43 działek o łącznej powierzchni 10,8926 ha złożono w Sądzie Rejonowym Wydziale Ksiąg Wieczystych wniosek o ich założenie. W okresie od maja 2011 r. do lutego 2013 r. Starostwo nie przekazywało sprawozdań dotyczących m.in. liczby działek bez założonych KW i liczbie złożonych wniosków.

Tymczasem według stanu na koniec grudnia 2012 r. 2.581 działek SP o łącznej powierzchni 1.659,4535 ha posiadało ujawnione w KW prawo własności, co stanowiło 83,8 % ogółu nieruchomości, natomiast obowiązku tego nie zrealizowano w stosunku do 498 działek o łącznej powierzchni 216,3451 ha (16,2 % ogólnej liczby nieruchomości). W styczniu 2013 roku złożono wniosek o założenie KW dla jednej działki o powierzchni 0,2700 ha. Do 23.02.2013 r. nie zrealizowano obowiązku sprawozdawczego wynikającego z art. 4a⁵ ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 56-58)

Analiza stanu prawnego tych nieruchomości wykazała, że w okresie objętym kontrolą starosta złożył do Sądu Rejonowego w Krośnie Odrzańskim wnioski o ujawnieniu w KW prawa własności SP dla 106 działek, z tego w roku 2011 – 7 wniosków obejmujących 100 działek o łącznej pow. 27,8698 ha, a w roku 2012 – 4 wnioski obejmujące 6 działek o łącznej pow. 19,3044 ha. W wyniku tych działań ujawniono prawo własności SP (założono KW) wobec 106 działek o łącznej pow. 47,1742 ha.

(dowód: akta kontroli str. 56-58)

Do kwietnia 2011 r. starosta przekazywał wojewodzie lubuskiemu miesięczne sprawozdania z wykonania obowiązku składania wniosków o ujawnianiu w KW prawa własności SP (art. 4 ust. 1 *ustawy o ujawnianiu w KW*⁶) w formie zestawień tabelarycznych wg wzoru opracowanego przez LUW. W dniu 15 kwietnia 2011 r. LUW poinformował Starostwo o nieaktualności dotychczasowej formy sprawozdań oraz konieczności przekazywania sprawozdań w nowej formie - poprzez system IPE (Informatyczna Platforma Elektroniczna). Z informacji udzielonej przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami LUW wynika m.in., że w okresie od maja 2011 r. do grudnia 2012 r. Starostwo nie dokonywało importu sprawozdań do systemu IPE.

(dowód: akta kontroli str. 17-20, 63-64, 315-318)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Do dnia 31 grudnia 2012 r., pomimo upływu ponad 5 lat od daty wejścia w życie przepisów *ustawy o ujawnianiu w KW*, starosta nie w pełni zrealizował obowiązek ujawniania prawa własności SP w księgach wieczystych, o którym mowa w przepisie art. 2 ust. 1 tej ustawy. Nieuregulowany stan prawny dotyczył ogółem 498 działek o łącznej powierzchni 216,3451 ha.

⁴ Dz. U. z 2012 r. poz. 1460

⁵ Stosownie do ww. przepisu sprawozdania półroczne przedkłada się wojewodzie w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza.

⁶ Przepis ten obowiązywał do 24 sierpnia 2012 r.

Roman Szymaniec Zastępca Naczelnika Wydziału GKiGG - Geodeta Powiatowy oświadczył, że: Na działki siedliskowe⁷ w Gubinie nie wnioskowano o założenie KW ze względu na fakt istnienia KW dla budynków. Dotyczy to 227 działek siedliskowych z terenu miasta i gminy Gubin. Założenie KW dla gruntu SP w sytuacji, gdy właścicielowi budynków przysługuje ustawowe prawo nieodpłatnego przeniesienia na jego rzecz prawa własności gruntu pod budynkami, powodowałoby istnienie dwóch KW. W pozostałych przypadkach ze względu na skomplikowany charakter prawny pozostałych gruntów, starosta sukcesywnie występuje do Sądu z pozwami o uzgodnienie stanu ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym.

W sprawie powyższej nieprawidłowości starosta wyjaśnił, że ze względu na cel zakładania KW dla nieruchomości SP uznano zakładanie KW odrębnie dla gruntu, na którym znajdują się budynki za zbędny.

(dowód: akta kontroli str. 56-58, 116-118, 352)

2. Nierzetelnie realizowano obowiązek przedkładania do LUW miesięcznych oraz półrocznych sprawozdań, o których mowa w przepisie art. 4 ust. 1 oraz art. 4a ustawy o ujawnianiu w KW.

- a) w sprawozdaniu miesięcznym za marzec 2011 r.⁸ wykazano złożenie wniosku o założenie KW dla 43 działek o łącznej pow. 10,8926 ha, podczas gdy w sprawozdaniu za 2011 r.⁹ wykazano złożenie wniosku dla 34 działek o powierzchni 10,8205.
- b) w okresie od maja 2011 r. do lipca 2012 r. Starostwo nie przekazywało miesięcznych sprawozdań dotyczących m.in. ilości działek bez założonych KW i liczbie złożonych wniosków. Tymczasem w lipcu, sierpniu i grudniu 2011 r. oraz w maju i sierpniu 2012 r. złożono łącznie 7 wniosków dla 14 działek o łącznej powierzchni 22,9316 ha.
- c) nie sporządzono sprawozdania półrocznego za II półrocze 2012 r. dotyczącego ujawnienia prawa własności nieruchomości S.P. wynikającego z art. 4a ustawy o ujawnieniu w KW w formie importu sprawozdań do systemu IPE.

(dowód: akta kontroli str. 17-20, 56-58, 63-64, 70-72)

Odpowiedzialna za sporządzenie przedmiotowych sprawozdań Barbara Michalska wyjaśniła, że *nieprawidłowości w zakresie ilości działek i powierzchni wynikają z tego, że dane te zostały wzięte z ostatniego sprawozdania na koniec kwietnia 2011 r. Dane te zostały błędnie wpisane. W maju 2011 r. przestały obowiązywać pisemne sprawozdania, a ww. nie posiadała dostępu do platformy IPE.*

Ponadto z wyjaśnień pracowników wynika (B. Michalska, A.Banach), że nie wykonują obowiązku sprawozdawczego. Jedna nie posiada dostępu do platformy IPE, natomiast druga wyjaśniła, że *do moich zadań nie należy generowanie raportów dotyczących sprawozdawczości w zakresie informacji o złożonych wnioskach o założenie KW dla nieruchomości SP. Myślałam, że zadaniami (sprawozdaniem) zajmuje się Barbara Michalska z Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami.*

Z zakresów czynności i obowiązków ww. pracowników nie wynika jednoznacznie, kto odpowiada za generowanie i przesyłanie sprawozdań.

(dowód: akta kontroli str. 67-68, 112, 407)

Roman Szymaniec Geodeta Powiatowy wyjaśnił, że *od maja do listopada 2011 r. brak było dostępu do IPE z powodu braku łącza, a od grudnia 2011 r. do lutego 2012 r. podejmowaliśmy próby wejścia na platformę IPE. Uczyliśmy się tego. Brak importu*

⁷ Pod budynkami wchodzącymi wcześniej w skład gospodarstw rolnych przekazywanych na SP w zamian za świadczenia emerytalno-rentowe.

⁸ Sporządzonym 15.04.2011 r.

⁹ Sprawozdanie za 2011 r. w zakresie ewidencji nieruchomości, planu wykorzystania zasobu, zabezpieczenia nieruchomości, należności i windykacji, zbywania i nabywania, dzierżaw, najmu i użyczenia oraz ilości złożonych wniosków o założenie KW – art. 23 ust. 1a ustawy ogn.

sprawozdań wynika z braku wiedzy i umiejętności wygenerowania sprawozdań na platformę IPE. Przyczyną nieprzesłania do 15.01.2013 r. półrocznego sprawozdania wskazanego w art. 4a jest przeoczenie.

(dowód: akta kontroli str. 65-66)

W ww. sprawie Naczelnik Wydziału wyjaśnił, że nie wiedzieliśmy jak prawidłowo wygląda sprawozdanie wygenerowane na platformę IPE w zakresie ujawniania stanu prawnego w księgach wieczystych i z tej przyczyny był błąd. Od momentu zaprzestania wysyłania sprawozdań w wersji papierowej zaprzestano generowania i wysyłania sprawozdań do LUW. Deklaruję, że niezwłocznie uzupełnione zostaną zakresy czynności pań Michalskiej i Banach o obowiązki w zakresie sporządzania, generowania i przekazywania sprawozdań na platformę IPE.

(dowód: akta kontroli str. 326-327)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, regulowanie stanu prawnego nieruchomości SP oraz negatywnie realizację obowiązków sprawozdawczych w tym zakresie.

3. Stan techniczny budynków i budowli będących własnością Skarbu Państwa.

Opis stanu
faktycznego

W zasobie nieruchomości SP znajdował się budynek szkoły muzycznej, stacji transformatorowej oraz obiekty (22 budynki) po byłym Drogowym Przejściu Granicznym w Gubinku (DPG). Przeprowadzone oględziny budynków byłego DPG wykazały, że są one nieużytkowane i nieogrzewane, częściowo pozbawione kaloryferów, bez wody i energii elektrycznej. W dwóch obiektach wielkopowierzchniowych pokrycia dachu wykonane z papy są w złym stanie technicznym. Dach jest płaski, a kąt nachylenia stropodachu ułatwia zaleganie śniegu. Budynki te częściowo pozbawione są rur spustowych. Wskutek nieuszczelnności dachu występowały liczne przecieki wody w pomieszczeniach, zawilgocenia, grzyb na suficie i ścianach, pęknięcia tynku oraz wybrzuszenia na ścianach. Na potrzebę przeprowadzenia remontu generalnego pokryć dachowych wraz z podkładami oraz uzupełnienie ubytków tynków zewnętrznych i wewnętrznych wskazywały nieregularne kontrole stanu technicznego, przeprowadzone w dniach 10.03.2010 r. i 29.11.2011 r. w trybie art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁰. Z uwagi na fakt, iż są to obiekty o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² (wg książki obiektu budowlanego - 2.340,9 m² i 2.218,5 m²) na właściciela lub zarządcę obiektu nałożony został zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 3 ww. ustawy obowiązek przeprowadzania kontroli okresowej, co najmniej dwa razy w roku, w terminach do 31 maja oraz do 30 listopada.

W przypadku pozostałych obiektów (budynków) stwierdzono miejscowe ubytki tynków zewnętrznych i wewnętrznych, spękania i wilgoć wewnątrz pomieszczeń, spękanie i odspojone płytki na podłogach, w okolicach okien grzyb na suficie i ścianach, które od strony zachodniej były zawilgocone i zagrzybione. Zniszczone były schody i skorodowane barierki oraz częściowo brak było rynien.

W przypadku budynku (nr 1.8) - w części wynajmowanego do sierpnia 2012 r. na prowadzenie działalności produkcyjnej z tworzyw polimerowych - ustalono, że pomieszczenia były zdewastowane, poklejane żywicą i brudne. Na hali pozostawiane drewniane stoły montażowe, pojemniki po żywicy, farbach oraz elementy form.

W okresie od stycznia do grudnia 2011 r. mienie byłego DPG było ubezpieczone w zakresie pożaru i innych zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej oraz szyb i innych przedmiotów szklanych od stłuczenia¹¹. W 2012 r. brak było ubezpieczenia w ww. zakresie.

W lipcu 2011 r. i maju 2012 r. zgłoszono kradzież i włamanie dotyczące DPG. W jednym przypadku zabrano w celu przywłaszczenia 10 dwuteowników metalowych o długości 440 cm każdy oraz dwie rury metalowe o długości 340 cm każda, natomiast w drugim w którym stwierdzono włamanie z kradieżą, uszkodzono drzwi wejściowe do ww. budynku, wybito zespoloną podwójną szybę z zabezpieczeniem z folii antywłamaniowej, wyłamano klamkę w drzwiach oraz zniszczono lampę oświetleniową nad drzwiami. Łączna wartość szkód oceniona została na 3,5 tys. zł.

¹⁰ Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.

¹¹ Składka ubezpieczeniowa za 2012 r. łącznie wyniosła 26.500 zł.

Z art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy ugn wynika, że zasobem nieruchomości SP gospodaruje starosta, który zabezpiecza ją przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu z 21 czerwca 2011 r. wraz ze zmianą z 28 września 2012 r.¹² oraz zakresem czynności, odpowiedzialnym za gospodarkę nieruchomościami jest Naczelnik Wydziału GKiGG¹³. Zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami przypisane zostały zakresem czynności także zastępcy Naczelnika Wydziału GKiGG - Geodety Powiatowego¹⁴.

Z dniem 1.03.2013 r. starosta upoważnił Romana Szymańca Zastępcę Naczelnika (Geodetę Powiatowego) do przeprowadzania kontroli budynków i obiektów oraz do prowadzenia ksiąg obiektów dla budynków stanowiących własność SP, znajdujących się na terenie DPG. Do dnia 1.03.2013 r. nie określono jednoznacznie, kto ponosi odpowiedzialność za dokonywanie kontroli budynków i obiektów budowlanych DPG oraz za prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych. Z poprzedniej kontroli NIK wynika¹⁵ m.in., że Naczelnik Wydziału Budownictwa, Ochrony Środowiska i Rolnictwa (BOŚiR) otrzyma upoważnienie do nadzorowania i dokonywania wpisów do ksiąg obiektów budowlanych. Z wyjaśnień Janiny Pawlik (była wicestarosta) wynika m.in., że *osobą odpowiedzialną za kontrolę obiektów budowlanych oraz prowadzenia ksiąg miał być Naczelnik Wydziału Budownictwa, Ochrony Środowiska i Rolnictwa. Jednak nie poleciłam przygotować stosownego upoważnienia.*

Na odpowiedzialność Naczelnika Wydziału BOŚiR wskazał także były starosta, który wyjaśnił, że swoich obowiązków w zakresie wydania dyspozycji do wystawienia upoważnienia nie wypełniła Janina Pawlik.

(dowód: akta kontroli str. 30, 98-104, 134, 351, 407)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Analiza przedłożonych przez Starostwo Powiatowe w Krośnie Odrzańskim ksiąg obiektu budowlanego, protokołów z kontroli okresowej rocznej i kontroli przeprowadzonych, co 5 lat oraz zgodności dokonanych w ww. ksiąg wpisów z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego¹⁶ wykazała nieprawidłowości i niezgodne z przepisami ich prowadzenie. Z dokumentacji Starostwa wynika, że:

- w przypadku 2 budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 2 000 m² brak było 5 kontroli okresowych w zakresie sprawdzenia stanu technicznego¹⁷ o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo budowlane, tj. w terminach do 31.05. 2011 r. i 30.11.2012 r. – budynek Główny – wjazdowy (nr 1.4.) oraz do 31.05. 2011 r., 31.05.2012 r. i 30.11.2012 r. - budynek Główny – wyjazdowy (nr 1.13.);

- zaprzestano dokonywania rocznych kontroli okresowych w 2011 i 2012 r., o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy oraz kontroli okresowej, co najmniej raz na 5 lat (od 2007 r.), o której mowa w art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy. Ostatnia kontrola w trybie art. 62 ust. 1 pkt 2 ustawy przeprowadzona została 27.03.2007 r. w odniesieniu do 10 budynków, natomiast w przypadku 12 budynków brak było protokołów kontroli;

- ww. kontroli nie przeprowadzono również w przypadku 3 budynków użytkowanych w okresie objętym kontrolą, tj. budynku (nr 1.8) - w części wynajmowanym od września 2009 r. do sierpnia 2012 r. na prowadzenie działalności produkcyjnej z tworzyw polimerowych, budynku nr 1.2 wynajmowanym dla przedsiębiorstwa wydobywczo energetycznego w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 30 listopada 2011 r. oraz budynku nr 1.15 wynajmowanym dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą w okresie od 1 września 2009 r. do 31 sierpnia 2012 r.;

¹² Uchwały Rady Powiatu Krośnieńskiego nr VIII/64/2011 i nr XIX/177/2012.

¹³ Zakres czynności, uprawnień i odpowiedzialności z 14.06.2007 r.

¹⁴ Zakres czynności, uprawnień i odpowiedzialności z 24.06.2007 r.

¹⁵ Wyjaśnienia złożone przez byłą wicestarostę Janinę Pawlik.

¹⁶ Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1134

¹⁷ Elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu, instalacji i urządzeń służących ochronie środowiska oraz instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych).

- w przypadku 2 obiektów wielkopowierzchniowych, mimo zalecenia od 2010 r. w sprawie przeprowadzenia generalnego remontu dachu wraz z podkładami oraz uzupełnienia tynków zewnętrznych i wewnętrznych, nie wykonano tych prac. Nie usuwano też, pomimo zaleceń pokontrolnych, śniegu zgromadzonego na dachach tych obiektów;
- w przypadku jednego z budynków kontroli końcowej (nr inw. 1.11) brak było książki obiektu budowlanego, podczas gdy obowiązek w tym zakresie wynika z art. 64 ust. 1 ustawy Prawo budowlane;
- w 11 przypadkach strony książki obiektu budowlanego nie były zabezpieczone w sposób chroniący je przed ich usunięciem lub wymianą, podczas gdy obowiązek w tym zakresie wynika z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury;
- w 7 przypadkach w książkach obiektu budowlanego brak było informacji o właścicielu, zarządcy lub były one nieaktualne (dawna nazwa właściciela - Zarząd Drogowych Przejęść Granicznych w Gorzowie Wlkp., brak danych w zakresie zmiany zarządcy) – obowiązek wynika z § 5 ust. 1 ww. rozporządzenia;
- w 11 przypadkach wpisy do książki nie obejmowały planu sytuacyjnego. Obowiązek wynika z § 5 ust. 3 ww. rozporządzenia;
- w 12 przypadkach wpisy do książki nie obejmowały protokołów kontroli oraz badań określonych w art. 62 ust. 1 i 2 ustawy. Obowiązek wynika z § 5 ust. 4 ww. rozporządzenia.

(dowód: akta kontroli str. 10-16, 271-272)

Z wyjaśnień Ryszarda Kierzkowskiego Naczelnika Wydziału GKIGG wynika m.in., że brak okresowych kontroli (rocznych, pięcioletnich) oraz co najmniej dwa razy w roku w terminie do 31 maja i 30 listopada, wynika z braku środków finansowych.

Ponadto z powodu braku środków finansowych - w przypadku dwóch obiektów wielkopowierzchniowych, mimo zalecenia od 2010 r. w sprawie przeprowadzenia generalnego remontu dachu wraz z podkładami oraz uzupełnienia tynków zewnętrznych i wewnętrznych oraz mimo zalecenia w zakresie bieżącego usuwania zgromadzonego na dachu śniegu, każdorazowo po opadach - nie wykonywano tych prac. Nadmieniam, że obiekty są nieużytkowane.

W zakresie naprawy dachu zwracaliśmy się do Ministra MSWiA za pośrednictwem wojewody lubuskiego o środki na ten cel. Z uzyskanych informacji wynikało, że wniosek nie znalazł akceptacji.

Odnosnie braku książki obiektu, nie zabezpieczenia stron książek obiektu budowlanego w sposób chroniący je przed ich usunięciem lub wymianą oraz braku wpisów w książkach w zakresie kontroli obiektów i braku planów sytuacyjnych, wyjaśniam, że wynika to z przeoczenia. Podejmiemy działania w zakresie uzupełnienia książek o brakujące wpisy.

(dowód: akta kontroli str. 27-29)

Janina Pawlik wyjaśniła, że *brak kontroli budynków użytkowanych przez osoby i firmy wynajmujące tam powierzchnie wynika z przeoczenia.*

(dowód: akta kontroli str. 134)

Robert Pawłowski starosta i Jacek Hoffmann były starosta wyjaśnili m.in., że z uwagi na niewykorzystywanie obiektów zrezygnowano z przeprowadzenia kontroli obiektów, natomiast brak środków finansowych zdecydował o niewykonaniu remontu lub przebudowy budynku oraz braku ubezpieczenia.

Odnosnie braku kontroli okresowych budynków użytkowanych od 2009 do 2012 r. stwierdzili, że z uwagi na zawarte umowy uznano, że obowiązki kontroli okresowych przejęli najemcy (użytkownicy).

Z zawartych umów nie wynika obowiązek dokonywania przez najemców kontroli wymaganych przepisami prawa budowlanego.

(dowód: akta kontroli str. 93-96, 98-104, 116-118, 271-272, 434-458)

W zakresie stanu technicznego starosta Robert Pawłowski wyjaśnił m.in., że powstałe uszkodzenia nie wynikają z zaniedbań i powstały one z przyczyn działania sił przyrody, tj. wody opadowe (deszcze), zamrozy, wiatry. Większość najpoważniejszych uszkodzeń takich jak przeciekanie stropów, zły stan techniczny pokrycia niektórych budynków, wyrzuczone i odpadające tynki, nie jest spowodowane brakiem nadzoru, lecz wadliwym wykonaniem podczas budowy i w związku z upływem czasu. Uszkodzenia te „przejęto” po

zlikwidowanym DPG od poprzedniego zarządcy nieruchomości. Rynny spustowe wykonane są z PCV i skutkiem eksploatacji uległy częściowym uszkodzeniom nieraz na znacznej wysokości ok. 10 m i ich naprawa wymaga specjalistycznego sprzętu, co z kolei generuje koszty.

(dowód: akta kontroli str. 116-118)

Ponadto w 19 przypadkach występują rozbieżności między zamieszczonymi powierzchniami zabudowy w książkach obiektu budowlanego i protokołach kontroli, a danymi wynikającymi z ewidencji budynków i lokali, i tak: w przypadku obiektów o powierzchni zabudowy przekraczającej 2.000 m² różnice w powierzchniach wynoszą od 17,9 m² do 32,5 m², natomiast w przypadku pozostałych obiektów DPG różnice wynoszą od 6,5 m² do 192,6 m². Prawidłowe są powierzchnie zabudowy znajdujące się w ewidencji.

Naczelnik wyjaśnił, że *rozbieżności między zamieszczonymi powierzchniami zabudowy w książkach obiektu budowlanego i protokołach kontroli a danymi wynikającymi z ewidencji budynków i lokali spowodowane są faktycznymi pomiarami geodezyjnymi.*

(dowód: akta kontroli str. 10-16, 27-29)

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia stan techniczny budynków będących własnością Skarbu Państwa oraz nieprzestrzeganie przez Starostwo wymogów Prawa budowlanego w zakresie okresowych kontroli stanu technicznego tych budynków i prowadzenia książek obiektów budowlanych.

4. Zbywanie i udostępnianie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa.

Opis stanu
faktycznego

4.1. Zbywanie i udostępnianie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa

Na koniec 2012 r. Starostwo nie miało zawartych żadnych umów obligacyjnych (najem, dzierżawa, użyczenie) poza dzierżawą 2 budynków gospodarczych o powierzchni 86,09 m² (obręb Wałowice gm. Gubin) oraz 107,39 m² (obręb Polanowice, gm. Gubin) – umowy zawarte 01.12.2004 r. na czas nieokreślony, o wartości odpowiednio 6,02 zł netto/mies. oraz 7,51 zł netto/ mies., tj. 0,07 zł/m², za utrzymanie, których nie ponosiło innych kosztów (podatek, media).

(dowód: akta kontroli str. 332-338)

W 2012 r. wygasły umowy z 4 podmiotami dzierżawiaczami pomieszczenia oraz grunty na terenie byłego przejścia granicznego w Gubinku oraz z jednym podmiotem dzierżawiacym grunt w obrębie Dychów (gm. Bobrowice).

W badanym okresie wysokość wpływów z tytułu czynszów spadła z 85,2 tys. zł do 48,2 tys. zł, przy wzroście zaległości z 33,3 tys. zł do 45,5 tys. zł (vide pkt 7).

(dowód: akta kontroli str. 247-252, 271-272)

W badanym okresie zarząd powiatu zbył na rzecz osób fizycznych odpłatnie 3 nieruchomości należące do zasobu SP (w tym 1 bezprzetargowo dotychczasowym współwłaścicielom – obręb Łomy – art. 37 ust. 2 pkt 9 ugn), ponadto zbył bezprzetargowo na rzecz Enea Operator Sp. z o.o., Poznań 5 działek (o powierzchni od 0,00008 ha do 0,0094 ha na łączną kwotę 4,1 tys. zł) oraz dokonał 4 darowizn po otrzymaniu zgody wojewody na rzecz: gminy miejskiej Gubin (10 działek) oraz Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim (3 działki) na cele publiczne stosownie do art. 13 ust. 2 i 2a ugn.

W odniesieniu do 3 sprzedaży na rzecz osób fizycznych, ustalono m.in., że każdorazowo sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży stosownie do art. 35 ust. 1 ugn zawierający niezbędne dane wymagane art. 35 ust. 2. Stosownie do art. 38 ust 2 ugn w ogłoszeniach o przetargu podano informacje zamieszczone w wykazie oraz czas, miejsce i warunki przetargu. Sporządzone zostały operaty szacunkowe i wznowiono granice działek. Ogłoszenia poprawnie upubliczniono. Powołane przez starostę zostały komisje przetargowe, a z postępowań sporządzone zostały informacje o wynikach przetargu i protokoły z przetargów. Protokoły zdawczo-odbiorcze nieruchomości poprzedziły umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego.

(dowód: akta kontroli str. 152-154)

Ustalone
nieprawidłowości

Opis stanu
faktycznego

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

4.2. Próby sprzedaży nieruchomości zabudowanych byłego Drogowego Przejścia Granicznego Gubinek

Przed przystąpieniem do przetargu starosta, stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁸ uzyskał od wojewody lubuskiego zgodę na zbycie nieruchomości w drodze przetargu nieograniczonego¹⁹.

Starostwo w 2011 r. dwukrotnie - tj. 30.06.2011 r. i 27.10.2011 r. - podejmowało próby sprzedaży nieruchomości po DPG.

Cenę tych nieruchomości określono na kwotę netto 29.875.000 zł i 22.406.250 zł.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzono i wywieszono w budynku Starostwa oraz Delegaturze w Gubinie, w prasie oraz na stronie BIP wykaz 15 działek o łącznej pow. 18,8125 ha zabudowanych zespołem budynków i budowli byłego Drogowego Przejścia Granicznego Gubinek, dla których założono księgę wieczyste. Wykaz zawierał wszystkie niezbędne informacje, m.in. o oznaczeniu nieruchomości według księgi wieczystej, powierzchni, opisie, przeznaczeniu i sposobie jej zagospodarowania, cenie oraz terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

Ogłoszenia o przetargu zgodnie z art. 38 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wywieszone zostały w siedzibie Urzędu Miejskiego i Urzędu Gminy w Gubinie, w prasie oraz na stronie internetowej BIP Starostwa.

Z protokołów z ustnego przetargu wynika m.in., że w wymaganym terminie nie wpłynęło wadium i w związku z tym przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym.

Nie przeprowadzono kolejnego przetargu.

(dowód - akta kontroli str. 88-89)

W ww. sprawie Roman Szymaniec Geodeta Powiatowy oświadczył, że powodem odstąpienia od zbycia nieruchomości po DPG Gubinek w drodze rokowań było uznanie, że dalsze obniżenie wartości nieruchomości oferowanej do sprzedaży nie jest uzasadnione i należy przystąpić do próby ponownej sprzedaży nieruchomości w drodze powtórzonej procedury przetargowej.

(dowód - akta kontroli str. 119)

Pismem z 26.09.2011 r. starosta zwrócił się do wojewody lubuskiego z prośbą o sprzedaż nieruchomości za „symboliczną złotówkę” na rzecz Powiatu Krośnieńskiego. Z pisma wynika m.in., że koszty związane z utrzymaniem nieruchomości przekroczyły kwotę 237.000 zł i brak jest podstaw do dalszego finansowania zadań rządowych ze środków własnych powiatu.

Z zarządzenia wojewody lubuskiego z 21.11.2011 r. wynika m.in., że wojewoda wyraził zgodę Staroście Krośnieńskiemu na zbycie nieruchomości po DPG Gubinek w drodze bezprzetargowej na rzecz Powiatu Krośnieńskiego, z przeznaczeniem na zadania własne powiatu. Ponadto wyraził zgodę na udzielenie bonifikaty w wysokości 95 % od ceny sprzedaży, a cena nieruchomości może zostać rozłożona na raty, na czas nie dłuższy niż 10 lat. Z zarządzenia wynika także, że jeżeli nabywca nieruchomości przed upływem 10 lat, zbędzie lub wykorzysta nieruchomość na inny, kwota bonifikaty podlega zwrotowi.

(dowód - akta kontroli str. 88-89)

Z wyjaśnień sekretarza wynika m.in., że Powiat nie miał innej koncepcji zagospodarowania obiektu niż sprzedaż. Wysokie koszty utrzymania obiektu i brak pomysłu na zagospodarowanie obiektów poza jego sprzedażą były argumentami, że Powiat nie skorzystał z przedmiotowej oferty. Wniosek do wojewody zakładał kupno a następnie sprzedaż obiektu. W sytuacji zaproponowanych warunków przez wojewodę Powiat zrezygnował z kupna DPG.

(dowód - akta kontroli str. 425-426)

Kolejna wycena nieruchomości zabudowanych DPG dokonana została 7.12.2012 r. na podstawie umowy zawartej z J.K. Wycena Nieruchomości z Gubina (upr. Nr 5322).

¹⁸ Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

¹⁹ Zarządzenie nr 10 z 17.01.2011 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości wchodzących w skład zasobu SP, położonych w obrębie Sękowice.

Wyłonienie wykonawcy nastąpiło na zasadzie wyboru najkorzystniejszej oferty w oparciu o przyjęte kryteria, przy zachowaniu zasad uczciwej konkurencji, a zlecający (powiat) w sposób rzetelny przygotował specyfikację istotnych warunków zamówienia oraz podpisał umowę zgodnie z wymaganiami określonymi w wewnętrznych procedurach²⁰.

Wyceną objęto wszystkie nieruchomości (16 działek o łącznej powierzchni 18.8149 ha) i oszacowane na kwotę netto 21.650.000 zł oraz rzeczowy majątek trwały (16 pozycji) wyceniony na kwotę 1.413.500 zł.

Za wykonanie prac ustalono wynagrodzenie zgodne ze złożoną ofertą oraz zawartą umową z 19.11.2012 r., w wysokości brutto 15.500 zł.

(dowód - akta kontroli str. 88-89, 411-418)

Stosownie do art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dnia 21.02.2013 r. sporządzono i wywieszono w budynku Starostwa oraz Delegaturze w Gubinie wykaz nieruchomości DPG przeznaczonych do sprzedaży. Cenę tych nieruchomości określono na kwotę netto 23.063.500 zł. Informacja o wywieszonym wykazie nieruchomości zamieszczona została 21.02.2013 r. w Urzędzie Gminy w Gubinie i Urzędzie Miejskim w Gubinie oraz na stronie BIP Starostwa oraz 25.02.2013 r. w gazecie ogólnopolskiej, tj. w Gazecie Wyborczej.

(dowód - akta kontroli str. 120-126)

Przewidywany termin pierwszego przetargu, wg oświadczenia Geodety Powiatowego, określony został na maj 2013 r.

(dowód - akta kontroli str. 119)

Z informacji uzyskanej od sekretarza wynika m.in., że opracowano film dotyczący promocji sprzedaży DPG, który umieszczony zostanie na stronie internetowej Powiatu Krośnieńskiego oraz przesłany zostanie do koncernów paliwowych.

(dowód - akta kontroli str. 107-108)

Ustalono
nieprawidłowości

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

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

5. Dotacje celowe na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości.

Opis stanu
faktycznego

Kwota dotacji otrzymanych w kolejnych latach 2010-2012 w rozdziale 7005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami systematycznie malała i wynosiła: 530.000 zł w 2010 r., 272.000 zł w 2011 r. i 161.250 zł w 2012 r. Pierwotnie plany dotacji za ww. lata przewidywały odpowiednio 40 tys., 35 tys. i 38 tys. zł, a ich wzrost wynikał z uzyskania z rezerwy celowej dotacji przeznaczonej na bieżące utrzymanie obiektów byłego przejścia granicznego Gubinek. W okresie objętym kontrolą dotacje w rozdziale 70005-Gospodarka nieruchomościami, wykorzystano w 100%, nie wystąpiły przypadki niewykorzystania lub zwrotu dotacji.

Środki pochodzące z rezerwy celowej zostały przekazane przez LUW w terminach:

- 11.08.2011 r. – kwota 237 tys. zł,
- 10.10.2012 r. – kwota 123,25 tys. zł.

Zasilenia w ramach pierwotnie przyznanej kwoty dotacji wpływały regularnie (każdego miesiąca) i pozwalały na jej systematyczne wykorzystanie, jednakże były niewystarczające.

Ze środków własnych na utrzymanie byłego przejścia Powiat wydatkował ponadto w 2011 r. kwotę 120,2 tys. zł i 96,1 tys. zł w 2012 r. Ogółem wykonanie wydatków (dotacja oraz środki własne) w rozdziale 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami w 2011 r. wyniosło 392,2 tys. zł, a w 2012 r. - 257,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 186-225, 260-261, 268-269)

²⁰ Zarządzenie nr 14/2010 starosty z 30.04.2010 r. w sprawie regulaminu udzielania zamówień publicznych oraz udzielania zamówień o wartości nieprzekraczającej wyrażonej w złotych równowartości kwoty 14 tys. euro w Starostwie Powiatowym w Krośnie Odrzańskim.

Starosta w analizowanym okresie kilkakrotnie bezskutecznie ubiegał się o zwiększenie wysokości dotacji m.in. w celu realizacji wniosków pokontrolnych NIK. W styczniu 2011 r. wnioskował do wojewody Lubuskiego o 800 tys. zł z przeznaczeniem na przeprowadzenie remontu dachów dwóch głównych budynków granicznych, lecz wniosek nie uzyskał akceptacji MSWiA (pismo z 10.05.2011 r. Wojewody Heleny Hatki). W lutym 2011 r. starosta wnioskował o kwotę 427 tys. zł, Starostwo otrzymało dotację-zwiększenie w kwocie 237 tys. zł, w sierpniu 2011 r. starosta zwrócił się do MSWiA (za pośrednictwem wojewody) o zwiększenie o 120 tys. zł środków na utrzymanie obiektów podając pozostałą ilość środków i przewidywane do końca roku koszty utrzymania. W 2012 r. starosta składał wnioski o dotację z rezerwy celowej MSWiA na utrzymanie obiektów pozostałych po przejściach granicznych w marcu (310 tys. zł) oraz sierpniu (270 tys. zł).

W okresie objętym kontrolą nie zwracano się o dodatkowe środki z przeznaczeniem na aktualizację wycen nieruchomości.

W powyższej kwestii Naczelnik Wydziału Ryszard Kierzkowski wyjaśnił: *Środki z dotacji były niewystarczające, lecz mając świadomość, że możliwości zwiększenia dotacji są ograniczone nie wnioskowaliśmy o dodatkowe środki. W nieoficjalnych rozmowach z przedstawicielami LUW byliśmy informowani, że dotacje mogą być zwiększone wówczas, gdy któryś inny powiat nie wykorzysta przyznanej mu dotacji.*

Pismem z 27.03.2012 r. zawierającym ostateczne kwoty dotacji celowych wojewoda lubuski poinformował, że w budżecie na 2012 r. pozostały niepodzielone kwoty (nie wskazując ich wielkości), które zostaną rozdysponowane w trakcie roku na uzasadniony wniosek j.s.ł.

(dowód: akta kontroli str. 181-187, 226-246)

W latach 2011-2012 największe wydatki z dotacji w rozdziale 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami wydatkowano na utrzymanie obiektów po byłym przejściu granicznym w Gubinku, w szczególności na zakup energii elektrycznej (81 tys. zł w 2011 r. i 12,9 tys. zł w 2012 r.), ochrony (w 2011 r. - 42 tys. zł, w 2012 r. 4,6 tys. zł), dozoru i konserwacji (10,9 tys. zł w 2011 r. i 12,6 tys. zł w 2012 r.), podatku od nieruchomości (53 tys. zł w 2011 r. i 80,8 tys. zł w 2012 r.), ubezpieczenia (tylko 2011 r. - 26,5 tys. zł). Dotacja wydatkowana została zgodnie z przeznaczeniem.

Poza ww. wydatkami na bieżące utrzymanie obiektów byłego przejścia granicznego Gubinek, największe wydatki na gospodarowanie nieruchomościami dotyczyły umów zleceń, operatów szacunkowych, wydawnictwa, ogłoszeń, nadzoru technicznego, wody i ścieków oraz soli kamiennej.

(dowód: akta kontroli str. 339-341)

Kontrola 12 wydatków powyżej 1,5 tys. zł dokonanych w 2011 r. (siedmiu) i 2012 r. (pięciu) wykazała, że we wszystkich przypadkach zrealizowano je z naruszeniem ww. wewnętrznych uregulowań dot. udzielania zamówień o wartości nieprzekraczających kwoty 14 tys. euro.

W ramach ww. 12 wydatków przeanalizowano 2 umowy zlecenia zawarte 12.12.2011 r.: nr 85/2011 z Małgorzatą Michalską o wartości 2.612 zł oraz nr 86/2011 z Małgorzatą Kostańską o wartości 6.962 zł, obie dotyczące regulacji stanów prawnych w księgach wieczystych nieruchomości SP. W zleceniach nie wskazano ilości spraw do uregulowania, a jedynie zakres rzeczowy: ustalenie adresów oraz przygotowanie wniosków do właściwych instytucji (organów) w celu pozyskania dokumentów (odpisów aktów urodzeń, aktów zgonów, aktów małżeństwa) niezbędnych do przeprowadzenia w sądzie spraw o stwierdzenie nabycia spadku, po osobach fizycznych figurujących w księgach wieczystych, przygotowanie dokumentów oraz pozwów do sądu o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, przygotowanie wniosków o dokonanie zgodnie z wyrokami sądu właściwych wpisów w księgach wieczystych. W umowach nie ustalono zasad ustalania wynagrodzenia za wykonane prace.

W treści obu umów zastrzeżono m.in., że wykonawca nie może powierzyć wykonania umów osobie trzeciej oraz zawarto termin wykonania zlecenia w okresie od stycznia do grudnia 2011 r. Umowy podpisał starosta Jacek Hoffmann. Odbioru prac dokonał z upoważnienia starosty Naczelnik GKiKG w dniu 21.12.2011 r. (w 8 dniu roboczym od podpisania umów). W protokołach wskazano faktycznie wykonane ilości wykonanych prac.

Stwierdzono też wydatkowanie na podstawie faktur łącznie od 5.07.2011 r. do 31.12.2012 r. - 103.230,60 zł²¹, w tym w 2012 r. - 53.019,26 zł i 2011 r. - 50.211,34 zł na zakup energii elektrycznej dla Drogowego Przejścia Granicznego Gubinek w m. Sękowice z pominięciem przepisów o zamówieniach publicznych.

(dowód: akta kontroli str.144, 127-129, 297-308)

Ustalone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Analiza ww. 12 wydatków na łączną kwotę 125.196,89 zł dokonanych w 2011 r. i 2012 r. wykazała we wszystkich przypadkach naruszenie wewnętrznych postanowień w zakresie udzielania zamówień publicznych do kwoty 14.000 euro netto. W 11 przypadkach brak było zawiadomienia Naczelnika Wydziału Organizacyjnego o planowanym zakupie, a we wszystkich przypadkach brak było akceptacji Naczelnika.

(dowód: akta kontroli str. 144, 353-363)

Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału GKiGG wynika, że nie znał ww. uregulowań wewnętrznych, a jego rola ograniczała się tylko do opisu faktur, potwierdzenia zakupu i wskazania źródła finansowania.

(dowód: akta kontroli str. 145)

Z wyjaśnień Sekretarza Powiatu wynika, że z uwagi na nawał obowiązków nie dopilnował zapoznania się pracowników z wewnętrznym zarządzeniem - regulaminem udzielania zamówień publicznych oraz regulaminem udzielania zamówień do kwoty 14.000 Euro.

W dniu 4.03.2013 r. zapoznał wszystkich naczelników z procedurą w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 404-405)

2. Z pominięciem przepisów ustawy z 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych²² (Pzp), w 2011 r. wydatkowano łącznie od 5.07.2011 r. do 31.12.2012 r. - 103.230,60 zł, w tym w 2012 r. - 53.019,26 zł i 2011 r. - 50.211,34 zł na zakup energii elektrycznej dla DPG Gubinek w m. Sękowice. W dniu 5.07.2011 r. podpisano umowę sprzedaży energii elektrycznej dla DPG²³ (układy pomiarowo-rozliczeniowe So-334 i So-335), a aneksem nr 1 z 29.06.2012 r. zmniejszono liczbę układów pomiarowo-rozliczeniowych do jednego.

(dowód: akta kontroli str. 127-129, 364-377, 378-393, 394-401, 459)

Zgodnie z zakresem czynności z 28.07.2003 r. Radosław Syty²⁴ był odpowiedzialny za prowadzenie zamówień publicznych Starostwa Powiatowego.

Radosław Syty był Naczelnik Wydziału Organizacyjnego potwierdził, że był odpowiedzialny za prowadzenie zamówień publicznych, jednak nie był odpowiedzialny za gospodarowanie mieniem SP i nikt nie konsultował z nim procedury obowiązującej przy zawieraniu umów na dostawę energii. Nie zna przyczyn ich zawarcia mimo obowiązku wynikającego z ustawy Pzp.

(dowód: akta kontroli str. 130-131, 132-133)

Ryszard Kierkowski wyjaśnił, że *wydatki na energię to kontynuacja umów zawartych wcześniej. Nie wnioskowałem o wszczęcie postępowania przetargowego z uwagi na fakt, że nie miałem wiedzy o wysokości kwoty łącznej wydatkowanej na ten cel. Akceptowałem faktury, tzn. opisywałem, je pod względem merytorycznym w zakresie źródła finansowania.*

(dowód: akta kontroli str. 145)

Janina Pawlik²⁵ wyjaśniła, że *była to kontynuacja wcześniej zawartych umów na dostawę energii dla DPG Gubinek. Przejmując DPG nie przeprowadzono przetargu na zakup energii, tylko zawarto umowy w zakresie dostaw energii.*

(dowód: akta kontroli str. 134)

Z wyjaśnień Jacka Hoffmanna byłego starosty wynika m.in., że po przyjęciu do zasobu SP nieruchomości po byłym DPG Gubinek zaistniała konieczność zachowania ciągłości dostaw energii. Umowy zostały podpisane na takich samych warunkach, jakie posiadał poprzedni zarządca. W trakcie roku budżetowego 2011 r. nie powziąłem od współpracowników żadnej informacji, że wydatkowane na zakup energii elektrycznej kwoty wynikające z podpisanych

²¹ Kwota netto 55.800 zł (kurs - 3,839 Euro) - 14.535 Euro.

²² Dz. U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.

²³ Umowa oraz aneks podpisane zostały przez Jacka Hoffmanna byłego Starostę Krośnieńskiego.

²⁴ Naczelnik Wydziału Organizacyjnego i Rozwoju Gospodarczego w okresie od 14.07.2003 r. do 30.09.2012 r.

²⁵ Wicestarosta Powiatu Krośnieńskiego od 1.12.2006 r. do 19.03.2012 r.

umów przekroczyć próg 14.000 Euro w ciągu roku. Po podjętych działaniach w 2012 r. o wyłączeniu na DPG transformatora koszt energii był niższy niż 14.000 Euro.

(dowód: akta kontroli str. 140-141)

3. Umowy zlecenia z 12.12.2011 r.: nr 85/2011 z Małgorzatą Michalską o wartości 2.612 zł oraz nr 86/2011 z Małgorzatą Kostańską o wartości 6.962 zł, obie dotyczące regulacji stanów prawnych w księgach wieczystych nieruchomości SP zawarte zostały z córkami pracownic Starostwa.

Stosownie do postanowień regulaminu obowiązującego w Starostwie²⁶ zamówienia (m.in. na usługi) o wartości nieprzekraczającej 30 tys. zł podlegały stosownej procedurze według której każdorazowo wydziały dokonujące zamówienia składały Naczelnikowi Wydziału Organizacyjnego zawiadomienia o planowanym zakupie zawierające opis przedmiotu zamówienia, cenę, źródło finansowania, akceptację Skarbnika, a następnie po akceptacji Naczelnika Wydziału Organizacyjnego możliwe było dokonanie zakupu uwzględniając jego celowość i racjonalność. Procedura ta nie została zastosowana. W powyższej sprawie Naczelnik R. Kierzkowski wyjaśnił: *Procedura nie została zachowana ze względu na pośpiech i zbliżający się koniec roku, a jednocześnie w paragrafie pozostawały środki do rozdysponowania.*

(dowód: akta kontroli str. 166-174, 328)

W sprawie okoliczności zawarcia umowy zlecenia nr 85/2011 Barbara Michalska zeznała m.in., że prace określone zleceniem wykonała osobiście, natomiast córka (studentka II roku) pomagała w sprawach technicznych. Ponadto zeznała, że większość rzeczy była możliwa do zrobienia w godzinach 8-15, gdyż konieczne było wyjaśnienie wielu rzeczy w różnych urzędach i instytucjach, a pracę w ramach umowy wykonywała już od wiosny 2011 r.

Małgorzata Michalska i Małgorzata Kostańska (zleceniobiorczynie) zeznały m.in., że prace określonych zleceniem nr 85/2011 i 86/2011 nie wykonywały osobiście, natomiast pomagały w ich realizacji od strony technicznej, swoim matkom (wykonując telefony, zestawiając, porządkując dokumenty). Zeznały ponadto, że nie posiadały dostatecznej wiedzy na temat uzgadniania stanu prawnego ksiąg wieczystych nieruchomości SP i nie potrafiłyby wykonać zlecenia samodzielnie. Prace merytoryczne objęte zleceniem wykonywały ich matki.

(dowód: akta kontroli str. 161-165, 176-178)

Naczelnik R. Kierzkowski wyjaśnił, że: nie znał treści zarządzenia, a jego rola ograniczała się do opisu faktur, potwierdzenia zakupu i wskazania źródła finansowania. Wybór córek pracownic (Małgorzaty Kostańskiej i Małgorzaty Michalskiej), jako stron umowy a nie samych pracownic Starostwa, które faktycznie wykonywały zlecenia, wynikał z inicjatywy pracownic Starostwa - pań Haliny Kostańskiej i Barbary Michalskiej. Wartość prac została określona już po ich wykonaniu z uwzględnieniem nakładów pracy przez poszczególne pracownice. Prace odbierałem od pracownic wydziału - pań Barbary Michalskiej i Haliny Kostańskiej, mimo że to nie one były stronami umowy, ale to faktycznie one wykonywały te prace merytorycznie.

Natomiast były starosta Jacek Hoffmann wyjaśnił, że kwestiami związanymi z wyłonieniem osób do realizacji umów zajmował się Naczelnik Wydziału GKiGG pod nadzorem wicestarosty.

(dowód: akta kontroli str. 98-104, 145, 175)

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

6. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu oraz wieczystego użytkowania nieruchomości.

Opis stanu faktycznego

Według prognoz zawartych w planach wykorzystania zasobu SP przekazanych do LUW w 2011 r. planowano 50 aktualizacji opłat (30 za użytkowanie wieczyste i 20 za trwały zarząd), a w 2012 r. zaplanowano 20 aktualizacji (po 10 użytkowanie wieczyste i trwały

²⁶ Nr 14/2010

zarząd). W latach 2011-2012 dokonano łącznie 27 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (17 w 2011 r. i 10 w 2012 r.) oraz 21 aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu (w 2011 r. - 1, w 2012 r. - 20). W sprawie niezrealizowania założeń planowych w roku 2011 Naczelnik R. Kierzkowski wyjaśnił: *Na rok 2011 przeszacowaliśmy nasze możliwości i podaliśmy zawyżone wielkości (50 aktualizacji). Przy płaconych stawkach za jedną aktualizację w 2011 r. w wysokości ok. 550 zł, wykonanie 50 aktualizacji to koszt 27,5 tys. zł przy dotacji 35 tys. zł, co w zasadzie sparaliżowałoby pracę wydziału (np. uniemożliwiłoby przekształcenia, czy zabezpieczenie stanu technicznego). Realnie mogliśmy zrobić tyle ile zrobiliśmy tj. 17 aktualizacji dla użytkowania wieczystego i 1 dla trwałego zarządu.*

(dowód: akta kontroli str. 262-276, 309-312, 326)

Starostwo wnioskowało do LUW o dotacje na gospodarowanie nieruchomościami SP w następujących wysokościach: na 2011 r. 120 tys. zł i 50 tys. zł w 2012 r. (bez środków na utrzymanie obiektów po byłym przejściu w Gubinku). Otrzymało natomiast odpowiednio 35 tys. zł i 38 tys. zł (z wyłączeniem środków przekazanych za zagospodarowanie obiektów po byłym przejściu granicznym w Gubinku), wykorzystane w 100%. Starostwo w kontrolowanym okresie nie zwracało się o zwiększenie dotacji do LUW z przeznaczeniem na aktualizację wycen nieruchomości oddanych w użytkowania wieczyste.

Łącznie na aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego w okresie 2011-2012 wydano 12.350 zł (tj. 16,9%) z 73.000 zł, jakie Starostwo posiadało w budżecie z dotacji w rozdziale 70005.

(dowód: akta kontroli str. 159-160)

W 2011 r. LUW przeprowadził kontrolę za 2010 r. i I połowę 2011 r. dotyczącą nieruchomości wchodzących do zasobu SP²⁷. W protokołach z kontroli bądź innych dokumentach nie podnoszono niewystarczającej ilości dokonanych aktualizacji.

(dowód: akta kontroli str. 347-350)

Analiza przeprowadzonych przez Starostwo w latach 2011-2012 aktualizacji wykazała, że każda złotówka wydana na aktualizację opłat za użytkowanie wieczyste przekłada się na wzrost opłat rocznych o 2,13 zł (wydano 12.350 zł, wzrost opłat dla 27 nieruchomości z 8.304,23 zł do 34.631,25 zł, tj. o 26.327,02 zł, co stanowi 213,17% kwoty wydatkowanej). Wartość opłat wzrosła średnio o 417% (zawierała się w przedziale od 42% do 8520%).

Dla siedmiu nieruchomości (25,9% zaktualizowanych) koszt aktualizacji wartości nieruchomości zwróci się po upływie 7 i pół do 13 i pół roku²⁸.

(dowód: akta kontroli str. 159-160)

Według stanu na koniec stycznia 2013 r. spośród 544 działek oddanych w wieczyste użytkowanie za które pobierano opłaty, aktualizację 134 (24,6%) dokonano w 2005 r. i wcześniej.

Łączna kwota opłat z tytułu użytkowania wieczystego za 2012 r. dla ww. 134 nieruchomości wyniosła 72.803,16 zł²⁹. Przy założeniu efektywności aktualizacji opłat na poziomie uzyskanym w latach 2011-2012 (tj. 417%) aktualizacja opłat dla ww. 134 nieruchomości stwarza potencjalne możliwości wzrostu dochodów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste o ok. 230,8 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 159-160, 347)

Ustalono
nieprawidłowości

Ustalono, że dla 3 nieruchomości, których aktualizacja wyceny nastąpiła w 1993 r. (działki nr ew. 306 o pow. 108,91 ha, 313/3 o pow. 2,91 ha i 313/4 o pow. 3,26 ha) ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 2%, mimo że stosownie do art. 72 ust. 3 pkt 4a ugn stawka 2% stosowana jest do nieruchomości gruntowych przeznaczonych na działalność turystyczną. W decyzjach Urzędu Wojewódzkiego z 1994 r. wszystkie

²⁷ Z protokołu kontroli LUW wynika, że w 2010 r. Starostwo przeprowadziło 106 aktualizacji opłat nieruchomości (użytkowanie wieczyste i trwały zarząd) uzyskując wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego o 508%, a w przypadku trwałego zarządu o 43%.

²⁸ W tym 58.259,68 zł za zbiornik oraz kanał Dychów-Krzywaniec - grunty pod wodami płynącymi.

²⁹ Są to nieruchomości o powierzchniach – od 0,0548 do 0,2733 ha, dla których w wyniku aktualizacji, wzrost wartości opłat wynosił od 42% do 413 %, lecz przekładał się na stosunkowo niewielki wzrost opłaty (o kwotę od 40,44 zł do 73,60 zł rocznie) a co za tym idzie, na niewielki wzrost wartości bezwzględnej opłaty rocznej, przy koszcie jednostkowym operatu szacunkowego - 550 zł.

ww. nieruchomości mają wskazane przeznaczenie przemysłowe (zbiornik wodny) lub budownictwo przemysłowe.

Z informacji uzyskanej od Wójta Gminy Bobrowice wynika, że według kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy ujętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy przedmiotowe działki nr 313/3 i 313/4 to tereny o funkcji produkcyjno-technicznej, natomiast działkę nr 306 określa, jako teren wód otwartych.

W sprawie przyczyn ustalenia stawki 2% dla ww. działek Naczelnik Ryszard Kierzkowski wyjaśnił: *Działki: nr ew. 306 o pow. 108,91 ha, 313/3 o pow. 2,91 ha i 313/4 o pow. 3,26 ha, nie są o ile mi wiadomo nieruchomościami gruntowymi przeznaczonymi na działalność turystyczną, w związku, z czym deklaruje, że jeszcze w bieżącym roku wypowiemy dotychczasową stawkę opłaty z 2% na obowiązującą 3%. Jest to pozostałość decyzji z lat 80-tych wydanych przez Naczelnika Gminy Bobrowice, który to określił stawkę 2% i od tamtego czasu nie została ona przez przeoczenie zmieniona na poprawną 3%.*

(dowód: akta kontroli str. 179, 279-295, 329)

W przypadku zastosowania stawki 3% opłaty dla ww. 3 działek wzrosłyby rocznie o 50%, tj. z 44.560,03 zł do 66.840,04 zł.

Uwagi dotyczące
badanej działalności

Najwyższa Izba Kontroli zwraca uwagę na potrzebę przyspieszenia aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości SP. Długoletnie zaniechania aktualizacji opłat, przy jednoczesnym znacznym wzroście wartości nieruchomości, ma ujemny wpływ na poziom dochodów budżetu państwa oraz budżetu powiatu. NIK wprawdzie dostrzega problem niedostatecznych środków z dotacji na koszty aktualizacji, jednak ustalenia kontroli wskazują na bardzo wysoką efektywność tego instrumentu, co powinno skutkować przeznaczaniem większej puli z przyznanych środków na realizację tego zadania. W celu maksymalizacji efektów z poczynionych nakładów należy z większą uwagą dobierać działki do aktualizacji opłat, kierując się w pierwszej kolejności ich wielkością, położeniem i możliwością do uzyskania wpływami z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste.

Ocena częściowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

7. Rozliczanie z budżetem państwa dochodów uzyskiwanych z gospodarowania nieruchomościami oraz windykacja należności z tego tytułu

7.1. Odprowadzanie dochodów

Plan dochodów na 2011 r. wynosił 480 tys. zł, a na 2012 r. 450 tys. zł, dochody wykonane wyniosły odpowiednio 1.115,9 tys. zł i 754,3 tys. zł³⁰, natomiast dochody przekazane do urzędu wojewódzkiego (LUW) 836,9 tys. zł i 565,7 tys. zł, co stanowiło 75% dochodów uzyskanych, tj. zgodnie z art. 23 ust. 3 ugn.

W kontrolowanym okresie zarząd powiatu odprowadzał do urzędu wojewódzkiego dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP w terminach określonych art. 255 ust. 1 ustawy z 27.08.2009 r. o finansach publicznych³¹.

Analiza zapisów na kontach „222” – *Rozliczenie dochodów budżetowych* (strona Wn) oraz „224-1” – *Rozrachunki budżetu* wykazała, że wysokości kwot przelewów na subkonto dochodów urzędu wojewódzkiego była prawidłowa oraz dokonywana terminowo³².

Największy udział w uzyskanych dochodach w kontrolowanym okresie stanowiły dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów. W latach 2010-2012 dochody z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, wyniosły:

³⁰ Różnica w dochodach 2011 r. i 2012 r. tj. wynikała przede wszystkim ze sprzedaży złomu w 2011 r. o wartości 242,2 tys. zł oraz opłat za użytkowanie wieczyste: w 2011 r. – 523,4 tys. zł, w 2012 r. – 494,3 tys. zł, dzierżawę: 2011 r. – 85,2 tys. zł, 2012 r. – 48,2 tys. zł, wpływy ze sprzedaży nieruchomości: 2011 r. – 153,6 tys. zł, w 2012 r. – 91,7 tys. zł.

³¹ Dz. U. Nr 157, poz. 1240 ze zm.

³² Zweryfikowano na podstawie dochodów za styczeń, kwiecień, lipiec i grudzień 2011 r. i 2012 r.

- w 2010 r. – 453.034,42 zł (przekazane do LUW 339.775,82 zł),
- w 2011 r. – 523.431,66 zł (przekazane do LUW 392.573,74 zł),
- w 2012 r. – 494.331,28 zł (przekazane do LUW 370.748,46 zł).

Spadek dochodów w 2012 r. spowodowany był przede wszystkim przekształceniami dokonanymi w 2011 r. - dotychczasowi użytkownicy po aktualizacji opłat, wypowiedzeniu im stawek dotychczasowych i zaproponowaniu nowych, niekiedy wyższych docelowo o kilkaset procent, wnieśli o przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Na wyższe dochody w 2011 r. wpływ miała także skuteczna egzekucja komornicza.

(dowód: akta kontroli str.248-256, 331)

W okresie objętym kontrolą zarząd powiatu nie udzielał ulg w spłacie należności z tytułu opłat za gospodarowanie nieruchomościami SP. Starosta nie wydał żadnej decyzji o umorzeniu, odroczeniu lub rozłożeniu na raty należności SP z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz nie udzielał bonifikat od ustalonej opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomością.

W grudniu 2012 r. starosta podjął decyzję o dokonaniu odpisu (wyksięgowaniu) przedawnionych i nieściągalnych należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości z zasobu SP od 5 podmiotów o łącznej wartości 66 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 267, 273-278)

Ustalone
nieprawidłowości

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

7.2. Windykacja należności

Stan zaległości (bez odsetek) z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP zmalał z 242,5 tys. zł na koniec 2010 r. do 232,2 tys. zł na koniec 2011 r., a następnie do 171,9 tys. zł na koniec 2012 r.

Stan zaległości z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu w analizowanym okresie wykazuje tendencję malejącą, i tak na koniec 2010 r. wynosił 190,6 tys. zł, na koniec 2011 r. - 181,1 tys. zł, a koniec 2012 r. – 126,4 tys. zł. W całości objęte były tytułami wykonawczymi (z tego egzekucją sądową objęto zaległości na kwotę 92,7 tys. zł).

Stan zaległości z tytułu opłat za najem i dzierżawę nieruchomości SP po ustabilizowaniu poziomu w latach 2010-2011 (ok. 34 tys. zł) wzrósł do poziomu 45,5 tys. zł na koniec 2012r. za sprawą zaległości w czynszu Polymer Technologie International Wolfgang Untz (14 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 247)

Analiza 5 zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste o najwyższej wartości na łączną kwotę 75,3 tys. zł nie wykazała nieprawidłowości. Czynności egzekucyjne (wezwania do zapłaty, upomnienia) podejmowane były bezzwłocznie, podobnie jak pozwy kierowane do sądów i wnioski do komornika. Trzy z pięciu należności posiadają zabezpieczenie hipoteczne, jednakże egzekucja była bezskuteczna w dwóch przypadkach, w jednym egzekucja z nieruchomości na bieżąco monitorowana. W dwóch pozostałych przypadkach komornik umorzył postępowania (brak majątku, śmierć jedyne go właściciela spółki).

Analizą objęto także 2 z 4 zaległości z tytułu opłat od umów obligacyjnych o wartości łącznej 34,8 tys. zł (co stanowiło 76,5% kwoty zaległości z tego tytułu), które wykazały, że urząd niezwłocznie i wielokrotnie słał wezwania do zapłaty, a następnie również bez zbędnej zwłoki kierował sprawy na drogę postępowania sądowego i egzekucyjnego (łącznie z wnioskami o wydanie europejskiego tytułu wykonawczego). W przypadku jednego ze zobowiązanych (kontrahent nr 966) zarówno postępowanie prowadzone przez niemieckiego jak i polskiego komornika okazało się bezskuteczne. W przypadku drugiego z dłużników (kontrahent nr 910) postępowania sądowe są w toku (pozwy z 10.10.2012 r.), ponadto zawiadomiono sąd o usuwaniu mienia przez dłużnika w celu uniknięcia egzekucji.

(dowód: akta kontroli str.155-158, 182-185)

Ustalone
nieprawidłowości

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

Ocena cząstkowa

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie działalność kontrolowanej jednostki w badanym obszarze.

IV. Wnioski

Wnioski pokontrolne

Przedstawiając powyższe oceny wynikające z ustaleń kontroli, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli³³, wnosi o:

1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości SP oraz sporządzenie planów wykorzystania tych zasobów nieruchomości zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Przedstawianie w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami SP rzetelnych danych w zakresie stanu ilościowego tych nieruchomości.
3. Przyspieszenie działań mających na celu ujawnienie prawa własności SP w księgach wieczystych.
4. Zlecanie zamówień o równowartości poniżej 14.000 euro zgodnie z wewnętrznymi uregulowaniami w tym zakresie.
5. Sporządzanie półrocznych sprawozdań dotyczących ujawniania prawa własności SP w księgach wieczystych oraz wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za sporządzenie i przekazanie sprawozdania na platformę IPE.
6. Doprowadzenie do zgodności z ustawą o gospodarce nieruchomościami stawek procentowych opłat za użytkowanie wieczyste.
7. Rzetelne prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych.

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 Zielonej Górze.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykorzystania uwag
i wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK proszę o poinformowanie Najwyższej Izby Kontroli, w terminie 30 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i 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.

Zielona Góra, dnia 10 kwietnia 2013 r.

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze

Kontrolerzy
Dariusz Obierzyński
Główny specjalista kontroli państwowej

Dyrektor
Włodzimierz Stobrawa

.....
podpis

.....
Podpis

Paweł Pawlak
Specjalista kontroli państwowej

.....
podpis

³³ Dz. U. z 2012 r., poz.82