



**PAN ZBIGNIEW KONIUSZ**  
**WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI**  
**Al. IX Wieków Kielc 3**  
**25-516 Kielce**

Wystąpienie pokontrolne Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 17.12.2021r. znak: SPN.V.431.5.2021, do Starosty Kieleckiego skierowane zostało w wyniku przeprowadzonej w dniach od 2 listopada do 5 listopada 2021r. kontroli w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań realizowanych przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach, w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym m.in.: prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, przeprowadzania czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, postępowania z nieruchomościami oddanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym.

Przedmiotem kontroli były działania Starosty Kieleckiego jako organu wykonującego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie Powiatu Kieleckiego w okresie od dnia 1 stycznia 2020r. do dnia 31 grudnia 2020r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli, po analizie działań Starosty Kieleckiego w zakresie objętym kontrolą, kontrolujący ocenił pozytywnie realizację ww. zadań przez Starostę Kieleckiego, jednocześnie zalecił:

1. Prowadzenie i bieżące aktualizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej kompletne dane wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, umożliwiające uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach.
2. Sporządzenie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (dotyczącego zgodnie z art. 23 ust. 1b u.g.n. również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste), które Starosta Kielecki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a u.g.n. przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu – w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny.
3. Nieustanne monitorowanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości w celu jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa wytypowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych.

4. Kontynuowanie działań w kierunku aktualizacji opłat rocznych w przypadkach gdy wystąpią przesłanki wskazujące na opłacalność przeprowadzenia w/w zmian dla Skarbu Państwa. W przypadku ewentualnego odstąpienia od aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego należy uwiarygodnić zgodność w/w odstąpienia z gospodarowaniem nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki (art. 12 u.g.n) poprzez rzetelne udokumentowanie powodów nieprzeprowadzenia w/w aktualizacji.
5. Dalsze monitorowanie terminowości regulowania przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa wraz z podejmowaniem czynności mających na celu pozyskanie zaległych opłat od dłużników w w/w zakresie (art. 71 ust. 4 u.g.n).

Starosta Kielecki, odnosząc się do zaleceń pokontrolnych, uprzejmie informuje o sposobie ich realizacji:

Ad. 1. W Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest z wykorzystaniem programów UW – Użytkowanie Wieczyste oraz arkusz kalkulacyjny Microsoft Excel. Aktualizacja ewidencji zbioru danych charakteryzujących nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste podejmowana jest na bieżąco, na podstawie systematycznie wpływających do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami dokumentów prawnych takich jak: akty notarialne potwierdzające przeniesienie/ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, decyzje administracyjne stwierdzające nabycie tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, decyzje właściwych organów zatwierdzające podział nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, księgi wieczyste, dokumenty planistyczne, ugody i postanowienia sądu.

Corocznie w tutejszym Wydziale prowadzone jest szczegółowe porównanie wpisów w księgach wieczystych obejmujących nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste względem wpisów cechujących te same nieruchomości, odnotowanych w „ewidencji”, celem bieżącej jej aktualizacji.

Zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste sukcesywnie ujawniane są aktualne: powierzchnie nieruchomości, dokumenty potwierdzające posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ad.2 Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach informuje, że wynikające z niniejszych zaleceń pokontrolnych Wojewody Świętokrzyskiego, opisane w punkcie pierwszym, prawidłowe i bieżące aktualizowanie przez tutejszy Organ ewidencji

nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, umożliwi gospodarującemu zasobem nieruchomości Skarbu Państwa – Staroście Kieleckiemu, sprawne, rzetelne i w oparciu o rzeczywisty stan faktyczny, dopełnienie obowiązku sporządzenia corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, w tym nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste, które Starosta Kielecki zobligowany jest, na podstawie art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu.

Ad.3 Nieustanne monitorowanie zmian zachodzących na rynku nieruchomości w celu jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa wytypowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych, będzie nadal realizowane w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach, z uwzględnieniem trendu zmian cen w czasie. Sukcesywnie, aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, obejmować będzie takie nieruchomości, dla których ostatnią aktualizację przeprowadzono w odległym odstępie czasu. Wynikający z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami okres trzyletni jako podstawa do aktualizacji opłat rocznych, pozwala na uśrednienie krótkoterminowych wahań cen. Tutejszy Wydział kontynuował będzie czynności, zmierzające do wykonywania analiz przez rzeczoznawców majątkowych w odniesieniu do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w zależności od ich przeznaczenia, lokalizacji na terenie powiatu kieleckiego, co wpływa bezpośrednio na tendencję wyboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji z jak największą korzyścią dla Skarbu Państwa.

Ad.4 W Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Kielcach podejmowane będą dalsze, sukcesywne czynności w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, w tym jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa typowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych, z uwzględnieniem zmian jej wartości, powierzchni, stawki procentowej. Podejmowane działania będą wpływały na generowanie dochodu Skarbu Państwa, wskazując na istotną opłacalność w przypadku aktualizacji nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorstw czy kopalni. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomości będzie kierował się zasadą odstąpienia od aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego, w przypadku spadku wartości wycenianej nieruchomości Skarbu Państwa, a co za tym idzie dotychczas wnoszonych opłat rocznych w stosunku do obowiązujących.

Ad.5 Dalsze monitorowanie terminowości regulowania przez użytkowników wieczystych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa wraz z podejmowaniem czynności mających na celu pozyskanie zaległych opłat od dłużników w w/w zakresie (art. 71 ust. 4 u.g.n), będzie nadal związane bezpośrednio z przypadkami braku płatności należności, a co za tym idzie z wysyłaniem wezwań przedsądowych po upływie miesiąca marca każdego roku i ewentualnymi postępowaniami egzekucyjnymi. Sukcesywnie podejmowane będą czynności zmierzające do przeprowadzania postępowań spadkowych, po zmarłych użytkownikach wieczystych, w przypadku, gdy takie postępowanie nie zostało przeprowadzone przez podmioty uprawnione.

AM

Kierownik

Justyna Prozowska  
Referatu gospodarki nieruchomościami  
Powiatu i Skarbu Państwa

Dyrektor  
Wydziału Geodezji i Gospodarki  
Nieruchomościami  
Paweł Kowalczyk

STAROSTA  
Miroslaw Gębski