



## WOJEWODA ŚWIĘTOKRZYSKI

Znak: SPN.V.431.5.2021

Kielce, dnia 17-12-2021

**Pan  
Mirośław Gębski  
Starosta Kielecki**  
wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej  
(korespondencja-PUAP)

### Wystąpienie pokontrolne

W ramach kontroli problemowej prowadzonej na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 i art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020r. poz. 224), art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019r. poz. 1464 ze zm.), w zakresie prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym m.in.: prowadzenia 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 - pracownicy Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach: Artur Lamczyk – kierownik zespołu kontrolnego, starszy inspektor wojewódzki oraz Aneta Szplit – inspektor wojewódzki, w dniach od 2 listopada do 5 listopada 2021r. prowadzili czynności kontrolne w trybie zwykłym na dokumentach, w siedzibie Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, w odniesieniu do działań w w/w zakresie realizowanych przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, Starostwa Powiatowego w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce.

Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych przesłano jednostce kontrolowanej za pomocą platformy ePUAP pisemne upoważnienia do przeprowadzenia kontroli z dnia 21.10.2021r., nr 655/2021 i nr 656/2021, wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach.

Kierownikiem jednostki kontrolowanej w okresie podlegającym kontroli był Starosta Kielecki – Pan Mirośław Gębski.

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. Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa, kierowanym przez Kierownika

Referatu Panią Justynę Brzozowską, wchodzącym w skład Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: Pani Justyna Brzozowska – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa oraz Pani Aleksandra Marchewka – Specjalista w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami; upoważnieni przez Starostę Kieleckiego do składania oświadczeń, wyjaśnień i przekazywania dokumentów w zakresie kontroli prowadzonej przez Wojewodę Świętokrzyskiego, dotyczącej prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od dnia 01.01.2020r. do dnia 31.12.2020r. **[Dowody kontroli nr nr: 25 i 26]**.

### **W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono:**

Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2021r. poz. 1899 ze zm.), zwanej dalej u.g.n., w tym m.in.:

- prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego,
- postępowanie z nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym,

prorowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Kielcach – w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa.

Poprzednia kontrola Starosty Kieleckiego została przeprowadzona w dniach 27 i 29 listopada 2018r. obejmując: prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w oparciu o które starosta sporządza sprawozdania roczne o jakich mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących uzyskania tytułu własności lub innych praw rzeczowych do nieruchomości, przeprowadzanie czynności w postępowaniach sądowych w sprawach dotyczących ujawnienia tytułu własności (lub innych tytułów potwierdzających istnienie praw rzeczowych) w księgach wieczystych. Ustalenia z kontroli przedstawione zostały w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 26.04.2019r., znak: SPN.V.431.1.2019.

Z uwagi na przyjętą „politykę” kontroli tj. przeprowadzanie kontroli w trzech tematach - wyszczególnionych w planie kontroli Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego na 2021 rok oraz ze względu na fakt przeprowadzenia w 2018 roku kontroli w zakresie określonym w pkt 1 tego planu, podjęto decyzję o przeprowadzeniu kontroli w zakresie określonym w kolejnym tj. pkt 2 planu kontroli.

## I.

Na potrzeby kontroli zostały sporządzone w wersji elektronicznej następujące zbiory danych i dokumenty zawierające informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym (UW) na terenie Powiatu Kieleckiego oraz obrazujące działania w sferze gospodarowania w/w nieruchomościami, jakie w okresie objętym kontrolą podejmował Starosta Kielecki:

1. Pismo przewodnie.pdf [**Dowód kontroli nr 1**],
2. Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste - 18 gmin.xlsx [**Dowód kontroli nr 2**]
3. Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste - Sitkówka.xls [**Dowód kontroli nr 3**],
4. Aktualizacja opłat – 2020.xlsx [**Dowód kontroli nr 4**],
5. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – AW.pdf [**Dowód kontroli nr 5**],
6. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Dombud.pdf [**Dowód kontroli nr 6**],
7. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Dorbud.pdf [**Dowód kontroli nr 7**],
8. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Gmina Masłów.pdf [**Dowód kontroli nr 8**]
9. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – KG.pdf [**Dowód kontroli nr 9**],
10. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – KGM.pdf [**Dowód kontroli nr 10**],
11. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Kopalnia Kamienna Góra.pdf [**Dowód kontroli nr 11**],
12. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Nordkalk.pdf [**Dowód kontroli nr 12**],
13. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Orange.pdf [**Dowód kontroli nr 13**],
14. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – PC.pdf [**Dowód kontroli nr 14**],
15. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – PGNiG.pdf [**Dowód kontroli nr 15**],
16. Wyceny i aktualizacje z tyt. UW – PKN Orlen.pdf [**Dowód kontroli nr 16**],
17. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – SG.pdf [**Dowód kontroli nr 17**],
18. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – ŚKSM.pdf [**Dowód kontroli nr 18**],
19. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Bluestones.pdf [**Dowód kontroli nr 19**],
20. Umowa z rzeczoznawcą majątkowym.pdf [**Dowód kontroli nr 20**],
21. Osiedle Wiśniówka – Fundacja Pomost – UW - opłaty roczne.ods [**Dowód kontroli nr 21**],
22. Zestawienie opłat z tyt. UW 2020-2021-2022.xlsx [**Dowód kontroli nr 22**],
23. Zestawienie - należności z tytułu UW.pdf [**Dowód kontroli nr 23**],
24. Informacja nt. umów z tyt. UW w roku 2020.msg [**Dowód kontroli nr 24**],
25. Upoważnienie – Justyna Brzozowska.pdf [**Dowód kontroli nr 25**],
26. Upoważnienie – Aleksandra Marchewka.pdf [**Dowód Kontroli nr 26**],
27. Prośba o wyjaśnienia w związku z kontrolą w zakresie nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym.msg [**Dowód kontroli nr 27**],
28. Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – PGNIG – dod..pdf [**Dowód kontroli nr 28**],
29. Windykacja opłat z tyt. UW..pdf [**Dowód kontroli nr 29**],
30. Wyjaśnienie rozbieżności pomiędzy ilością operatów a ilością aktualizacji.docx [**Dowód kontroli nr 30**],

31. Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste – 18 gmin – skorygowany.xlsx [**Dowód kontroli nr 31**],
32. Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste – Sitkówka – skorygowany.xls [**Dowód kontroli nr 32**],
33. Wypis z ewidencji gruntów.pdf [**Dowód kontroli nr 33**],
34. Informacja o programach komputerowych.docx [**Dowód kontroli nr 34**],
35. Wpłaty i windykacja opłat – UW.msg [**Dowód kontroli nr 35**],
36. Wykaz działek – przekształcenie UW na własność.xlsx [**Dowód kontroli nr 36**],
37. Dokumentacja – przekształcenie UW we własność.pdf [**Dowód kontroli nr 37**],
38. Wyjaśnienie – przekształcenie UW na własność – Masłów.msg [**Dowód kontroli nr 38**],
39. Dokumentacja – przekształcenie UW we własność – Masłów.pdf [**Dowód kontroli nr 39**],
40. Wyjaśnienie – przekształcenie UW na własność – dodatkowe.msg [**Dowód kontroli nr 40**],
41. Dokumentacja – przekształcenie UW we własność – dodatkowe.pdf [**Dowód kontroli nr 41**],
42. Wyjaśnienie – wykaz dłużników – windykacja.msg [**Dowód kontroli nr 42**],
43. Wyjaśnienie – przekształcenie UW – bonifikata.msg [**Dowód kontroli nr 43**],
44. Wyjaśnienie – przekształcenie UW – bonifikata – 2.msg [**Dowód kontroli nr 44**].

## II.

Z przedłożonych w czasie trwania kontroli zestawień danych, załączonych do nich dokumentów oraz dokonanej przez kontrolujących analizy wyniku, iż:

**1.** W celu ewidencjonowania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Kielcach prowadzona jest ewidencja w w/w zakresie z wykorzystaniem: programu komputerowego UW – UŻYTKOWANIE WIECZYSTE WERSJA 5.08 (Geobit) oraz arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel [**Dowód kontroli nr 34**]. Dane dotyczące nieruchomości objętych ewidencją są aktualizowane i wprowadzane do systemu informatycznego. Z wykorzystaniem w/w programu i arkusza kalkulacyjnego zostały sporządzone następujące zbiory danych: „Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste - 18 gmin”, „Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste – Sitkówka”, „Aktualizacja opłat – 2020”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – AW”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Dombud”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Dorbud”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Gmina Masłów”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – KG”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – KGM”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Kopalnia Kamienna Góra”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Nordkalk”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Orange”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – PC”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – PGNiG”, „Wyceny i aktualizacje z tyt. UW – PKN Orlen”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – SG”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – ŚKSM”, „Wyceny i aktualizacje opłat z tyt. UW – Bluestones”, „Osiedle Wiśniówka – Fundacja Pomost – UW - opłaty roczne”, „Zestawienie opłat z tyt. UW 2020-2021-2022”, „Zestawienie - należności z tytułu UW”, „Wykaz gruntów oddanych

w użytkowanie wieczyste – 18 gmin – skorygowany”, „Wykaz gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste – Sitkówka – skorygowany”. W/w dokumenty obrazują stan nieruchomości Skarbu Państwa z terenu Powiatu Kieleckiego pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2020r.

Wydruki z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym (zarówno odpłatnym jak i nieodpłatnym) - wskazują, iż prowadzenie zbiorów danych umożliwia pozyskiwanie informacji takich jak: oznaczenie nieruchomości - wskazujące jej położenie, liczba i numery ewidencyjne działek składających się na tę nieruchomość, powierzchnia, nr księgi wieczystej lub oznaczenie innego dokumentu potwierdzającego własność, nazwa podmiotu na rzecz którego dana nieruchomość została udostępniona (użytkownik wieczysty), przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wartość nieruchomości, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

2. Z przekazanych przez Starostę Kieleckiego w czasie działań kontrolnych zestawień danych odnoszących się do nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Kieleckiego **[Dowody kontroli nr nr: 2, 3, 31 i 32]** - wynika, iż wg stanu na dzień 31.12.2020r., w użytkowaniu wieczystym faktycznie znajdowało się 1866 nieruchomości, o łącznej powierzchni 8969,5600 ha. Powyższe dane uzyskane w czasie trwania kontroli są zgodne z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2020, złożonym na podstawie art. 23 ust. 1a u.g.n. do Wojewody Świętokrzyskiego. W ogólnej liczbie nieruchomości pozostających w 2020r. w użytkowaniu wieczystym (1866 nieruchomości) - 1782 nieruchomości, o łącznej powierzchni 2077,4706 ha objęte były odpłatnym użytkowaniem wieczystym, natomiast 84 nieruchomości o łącznej powierzchni 6892,0894 ha objęte były nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym. Nieodpłatne użytkowanie wieczyste miało miejsce na rzecz Świętokrzyskiego Parku Narodowego, PKP S.A., PKP Energetyka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie. Nieodpłatnym użytkowaniem wieczystym na rzecz Świętokrzyskiego Parku Narodowego objętych było 36 nieruchomości o łącznej powierzchni 6611,7629 ha, na rzecz PKP S.A. objętych było 47 nieruchomości o powierzchni 280,0213 ha, natomiast na rzecz PKP Energetyka Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie - objęta była 1 nieruchomość o powierzchni 0,3052 ha.

3. Z pisemnego wyjaśnienia udzielonego przez jednostkę kontrolowaną - wynika, że w 2020r. Starosta Kielecki nie oddał żadnej nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 24]**.

4. Jednostka kontrolowana przekazała informację **[Dowód kontroli nr 4]** wskazującą, iż w 2020r. przeprowadzono aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego obejmujące

125 nieruchomości o łącznej powierzchni 276,2901 ha. Jak wynika z nadesłanych wyjaśnień – w/w aktualizacjom poddano opłaty roczne w odniesieniu do: 56 nieruchomości położonych w obrębie Gałęzice, w gminie Piekoszów; 14 nieruchomości w obrębie Piekoszów, w gminie Piekoszów, 5 nieruchomości w obrębie Skałka, w gminie Piekoszów; 2 nieruchomości w obrębie Lesica, w gminie Piekoszów; 1 nieruchomość w obrębie Dąbrowa, w gminie Masłów; 2 nieruchomości w obrębie Mąchocice Kapitulne, w gminie Masłów; 7 nieruchomości w obrębie Chmielnik, w gminie Chmielnik; 2 nieruchomości w obrębie Celiny, gmina Chmielnik; 3 nieruchomości w obrębie Ciecierze, w gminie Chmielnik; 1 nieruchomość w obrębie Przededworze, w gminie Chmielnik; 1 nieruchomość w obrębie Borków w gminie Daleszyce, 1 nieruchomość w obrębie Łabędziów w gminie Morawica, 6 nieruchomości w obrębie Chęciny w gminie Chęciny, 7 nieruchomości w obrębie Radkowiec w gminie Chęciny, 17 nieruchomości w obrębie Bolmin, w Gminie Chęciny. Nadesłane dokumenty wskazują, iż w konsekwencji dokonanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości nastąpi wzrost dochodów Skarbu Państwa w skali roku – w wysokości 72 241,75 zł **[Dowód kontroli nr 4]**.

**5.** W 2020 roku na terenie Powiatu Kieleckiego dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 139) w odniesieniu do 33 nieruchomości, w skład których wchodziło 36 działek. Łączna powierzchnia nieruchomości objętych w/w przekształceniem wyniosła 6,1650 ha **[Dowód kontroli nr nr: 36, 37 i 38]**.

**6.** Prowadzenie działań przez Starostę Kieleckiego związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa zostało potwierdzone nadesłanym wykazem pn. „Zestawienie - należności z tyt. UW.pdf” **[Dowód kontroli nr 23]**, obejmującym 376 użytkowników wieczystych (zarówno osoby fizyczne jak i prawne) z terenu wszystkich gmin Powiatu Kieleckiego.

W/w wykazem objęto zarówno użytkowników wieczystych, którzy dokonali wniesienia opłat rocznych z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa za 2020r. terminowo jak i tych, którzy zalegali z uregulowaniem zobowiązań w tym zakresie.

Nadesłane dokumenty wskazują na prowadzenie przez Starostę Kieleckiego czynności związanych z egzekwowaniem oraz windykowaniem zaległych należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa. Dowody przeprowadzania czynności w w/w zakresie stanowią udostępnione jednostce kontrolującej: zestawienie księgowo rozrachunków za okres od 01.01.2020r. do 31.12.2020r. z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa **[Dowód kontroli nr 23** - pn. „Zestawienie – należności z tytułu UW.pdf], informacja o wysokości kwoty podlegającej windykacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa za 2020r. **[Dowód kontroli nr 24]**, skany przedsądowych wezwań do zapłaty

wystosowanych do 17 użytkowników wieczystych zalegających z regulacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w 2020r. **[Dowód kontroli nr 29:** wezwania o znakach: BF – III.3162.90.2021, BF – III.3162.81.2021, BF – III.3162.79.2021, BF – III.3162.76.2021, BF – III.3162.66.2021, BF – III.3162.58.2021, BF – III.3162.57.2021, BF – III.3162.55.2021, BF – III.3162.54.2021, BF – III.3162.41.2021, BF – III.3162.38.2021, BF – III.3162.36.2021, BF – III.3162.35.2021, BF – III.3162.23.2021, BF – III.3162.87.2021, BF – III.3162.82.2021, BF - III.3162.18.2021 nadesłane w pliku pn. „Windykacja opłat z tyt. UW..pdf”) oraz dokument - wykaz użytkowników wieczystych, którzy uregulowali opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za 2020r. po dniu 31.12.2020r. nie przekraczając jednak obowiązującego w tym zakresie terminu 31.01.2021r. **[Dowód kontroli nr 35].**

### **W wyniku kontroli stwierdzono:**

#### ***Prowadzenie zbioru danych zawierających informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste***

W myśl art. 23 ust. 1 i ust. 1b u.g.n. - Starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej są zobowiązani do ewidencjonowania m.in. nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Kontrolujący stwierdzają, iż Starosta Kielecki zgodnie z w/w przepisem ewidencjonuje nieruchomości Skarbu Państwa będące w użytkowaniu wieczystym.

Z przedłożonych dokumentów potwierdzających prowadzenie ewidencji wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się na dzień 31.12.2020r.:

- 1866 działek o łącznej powierzchni 8969,5600 ha, składających się na zbiór nieruchomości oddanych w odpłatne i nieodpłatne użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr nr: 2 i 3],**

- na terenie Powiatu Kieleckiego w kontrolowanym okresie nie wystąpił ani jeden przypadek oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste **[Dowód kontroli nr 24],** natomiast dla 33 nieruchomości obejmujących 36 działek, o łącznej powierzchni 6,1650 ha, dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018r., o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (j.t. Dz.U. z 2020r., poz. 139) **[Dowód kontroli nr nr: 2, 3 i 38].** Zarówno faktyczna ilość działek składających się na nieruchomości, w stosunku do których dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jak i ich powierzchnia – są niezgodne z danymi w tym zakresie, wskazanymi w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r., w którym ilość działek objętych w/w przekształceniem określono na 33 a całkowitą ich powierzchnię na 5,6400 ha.

Zgodnie z art. 23 ust 1c u.g.n. ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- 2) powierzchnie nieruchomości,
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Prowadzona ewidencja powinna umożliwić uzyskanie informacji takich jak: położenie działki, jej numer ewidencyjny, nazwa podmiotu na rzecz którego dana działka została udostępniona, przeznaczenie działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, stawka procentowa zastosowana do naliczenia opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, wartość przedmiotowej nieruchomości, data ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej oraz toczące się postępowania administracyjne i sądowe.

W wyniku analizy treści ewidencji prowadzonej w odniesieniu do nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Kieleckiego wg stanu na dzień 31.12.2020r. **[Dowód kontroli nr nr: 2 i 3]** – stwierdzone zostały braki w następujących zbiorach danych:

- w wykazie „Chęciny wieś” – w pozycji 15 wskazano nieruchomość obejmującą 7 działek, pozostającą w użytkowaniu wieczystym Nordkalk Miedzianka S.A., bez danych wymaganych art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w wykazie „Masłów” – w pozycji 1 (pod podstawową tabelą) wskazano nieruchomość, pozostającą w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Usług Socjalnych w Kielcach, bez danych wymaganych art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- w wykazie „Piekoszów” – w pozycji 29 (pod podstawową tabelą) wskazano nieruchomość zabudowaną budynkami mieszkalnymi wielolokalowymi, przy czym z księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Kielcach wynika, iż prawo użytkowania części lokali zostało przekształcone w prawo własności, a część lokali pozostaje nadal w użytkowaniu wieczystym – w związku z czym kontrolerzy zwrócili się o wskazanie które lokale w 2020r. pozostawały w użytkowaniu wieczystym (z podaniem użytkowników wieczystych) a w przypadku których lokali prawo użytkowania wieczystego przekształcono w prawo własności na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych,
- w wykazie Bodzentyn miasto w pozycjach: 2, 3, 4, wskazano iż data wygaśnięcia użytkowania wieczystego upłynęła w dniu 01.01.2011r., analogicznie jak wykazie Bodzentyn wieś



- w pozycjach: od 6 do 17, w związku z czym kontrolerzy zwrócili się o wyjaśnienie czy w/w zapisy są zgodne ze stanem faktycznym, a jeżeli nie to o ich sprostowanie,
- w wykazie „Bieliny” , liczba porządkowa 1, 2, 3, 4, 5, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Bodzentyn - miasto”, liczba porządkowa 2, 3, 4, 5, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Bodzentyn – wieś”, liczba porządkowa 1, 2, 6 do 21 włącznie, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów, przy czym dodatkowo w rubryce o liczbie porządkowej 18, w kolumnie 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, - stwierdzono brak zapisów, analogicznie jak w rubrykach: o liczbie porządkowej 19 w kolumnie 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20; o liczbie porządkowej 20, w kolumnie 11, 12, 13 oraz w rubryce o liczbie porządkowej 21 w kolumnie od 8 do 15 oraz 17, 19, 20,
  - w wykazie „Chęciny – miasto”, liczba porządkowa 8, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubrykę bez jakiegokolwiek wpisu,
  - w wykazie „Chęciny – wieś”, liczba porządkowa 13, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Chmielnik – miasto”, liczba porządkowa 10 i 11, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Chmielnik – wieś”, liczba porządkowa 6, 11, 12 do 24, 28 do 37, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP - pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Górno”, liczba porządkowa 4, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP - pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Masłów”, liczba porządkowa 1, 35, 63, 65, 69, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP - pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
  - w wykazie „Piekoszów”, liczba porządkowa 9, 20, 31 do 36, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,

- w wykazie „Morawica – wieś”, liczba porządkowa 9, 10, 11, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
- w wykazie „Raków”, liczba porządkowa 4, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
- w wykazie „Zagnańsk”, liczba porządkowa 21, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
- w wykazie „Sitkówka – Nowiny”, liczba porządkowa 16, 22, 23, 24, 36, 37, 38, 39, 42, 43, 47, 67, 68, 88, 100, 105, 119, 128, 129, 130, 133, 134, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
- w wykazie „Nowa Słupia - wieś”, liczba porządkowa 45 do 56, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów,
- w wykazie „Nowa Słupia - miasto”, liczba porządkowa 4, 5, 6, w kolumnie 22, w której winno być wskazane przeznaczenie nieruchomości w MPZP, a w przypadku braku takiego planu w SUIKZP pozostawiono rubryki bez jakichkolwiek wpisów.

Jednostka kontrolowana dokonała uzupełnienia powyżej wykazanych niekompletności podczas trwania niniejszej kontroli oraz nadesłała całościowe, kompletne wykazy nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste dotyczące 18 gmin **[Dowód kontroli nr 31]** oraz odrębny wykaz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie gminy Sitkówka **[Dowód kontroli nr 32]**.

Skorygowane w czasie trwania kontroli uchybienia w w/w wykazach nie miały wpływu na dane zamieszczone w sprawozdaniu rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, przesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu. Sprostowane podczas kontroli przypadki uchybień w bieżącej aktualizacji danych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2020r., nie rzutują w sposób istotny na ocenę rzetelności całościowych działań w zakresie zarządzania w/w nieruchomościami.

Natomiast do kategorii nieprawidłowości należy zaliczyć błędy w określeniu powierzchni i ilości działek składających się na nieruchomości, w odniesieniu do których dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W/w błędy skutkowały nadesłaniem do Wojewody Świętokrzyskiego sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w którym dane dotyczące nieruchomości objętych przedmiotowym przekształceniem są niezgodne ze stanem faktycznym.

***Przeprowadzanie czynności związanych z naliczaniem należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz przeprowadzanie czynności związanych z dokonywaniem aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego***

Stwierdzono, iż Starosta Kielecki w sposób rzetelny i zgodny z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 72 ust. 3) dokonuje naliczania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste stosując przewidziane w/w przepisem stawki procentowe **[Dowód kontroli nr nr: 2,3,4]**. W przypadku 125 działek, składających się na nieruchomości Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym, o łącznej powierzchni 276,2901 ha, położonych na terenie gmin: Piekoszów (77 działek), Masłów (3 działki), Chmielnik (13 działek), Daleszyce (1 działka), Morawica (1 działka), Chęciny (30 działek) – przeprowadzono aktualizacje opłat rocznych z tytułu w/w użytkowania w trakcie 2020r. **[Dowód kontroli nr nr: 2, 3 i 4]**. Z przekazanych przez jednostkę kontrolowaną wykazów dotyczących aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w poszczególnych gminach powiatu kieleckiego, zamieszczonych w dowodach kontroli nr nr: 2, 3 i 4 - wynika, że aktualizacje opłat rocznych przeprowadzane są w sposób systematyczny, bez występujących – w latach przed okresem kontrolowanym - przedziałów czasowych charakteryzujących się zaniechaniem przeprowadzania przedmiotowych aktualizacji. W/w liczba 125 działek składających się na nieruchomości objęte aktualizacją opłat rocznych w 2020r. stanowiła 6,7% liczby wszystkich działek wchodzących w skład nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym w 2020r.

Ustalenia niniejszej kontroli wskazują, iż Starosta Kielecki w 2020r. podjął działania w kierunku zwiększenia dochodów z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, poprzez przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych, które skutkowały zwiększeniem łącznej kwoty należnej z w/w tytułu o 72 241,75 zł **[Dowód kontroli nr 2, 3 i 4]**. Powyżej wskazany wzrost dochodów jest zgodny z wielkością przedstawioną w sprawozdaniu rocznym za 2020r., przesłanym Wojewodzie Świętokrzyskiemu.

***Postępowanie z nieruchomościami oddawanymi w użytkowanie wieczyste i pozostającymi w użytkowaniu wieczystym***

Dokonując oceny działań Starosty, związanych z naliczaniem opłat rocznych za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz ich windykowaniem - stwierdzić należy, iż jednostka kontrolowana w zakresie pozyskania dla Skarbu Państwa zaległych opłat z tytułu użytkowania wieczystego w 2020r. prowadziła terminowo czynności, mające na celu windykację nieuregulowanych opłat w odniesieniu do 95 użytkowników wieczystych. W dowodzie kontroli nr 23 p.n „Rozrachunki za okres 01.01.2020 do 31.12.2021” wykazano 376 użytkowników wieczystych z czego 106 nie dokonało regulacji opłaty rocznej za 2020r. do dnia 31.12.2020r. **[Dowód kontroli nr nr: 23 i 42]**. Spośród 106 użytkowników, którzy nie dokonali regulacji w/w opłaty do końca 2020r. – 11 uregulowało te

opłaty w terminie określonym w art. 15j ustawy z dnia 2 marca 2020 o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020r., poz. 374 ze zm.) tj. do dnia 31.01.2021r.

W konsekwencji, po upływie w/w terminu - z wniesieniem opłat rocznych zalegało nadal 95 użytkowników. W stosunku do 17 z nich w terminie od kwietnia 2021r. do czerwca 2021r. wystosowano przedsądowe wezwania do zapłaty [**Dowód Kontroli nr 29**], a w pozostałych 78 przypadkach zlecono Zespołowi Radców Prawnych podjęcie działań mających na celu wystosowanie nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym [**Dowód kontroli nr 35**].

Uwzględniając opisane wyżej okoliczności po analizie działań Starosty Kieleckiego w zakresie objętym kontrolą ocenia się je **pozytywnie z nieprawidłowościami** – ze względu na stwierdzone i opisane w niniejszym wystąpieniu niezgodności stanu faktycznego, wynikającego z nadesłanych w czasie kontroli dowodów, ze sprawozdaniem rocznym z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020r., w zakresie powierzchni i liczby działek wchodzących w skład nieruchomości, w odniesieniu do których przeprowadzono w okresie objętym kontrolą przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

#### **Mając na uwadze powyższe stwierdzenia, wnoszę o:**

**1.** Prowadzenie i bieżące aktualizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zawierającej kompletne dane wskazane w przepisie art. 23 ust. 1c u.g.n., umożliwiające uzyskanie informacji o w/w nieruchomościach.

**2.** Sporządzanie 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 nieprzeprowadzania 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.).

W terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę poinformować Wojewodę Świętokrzyskiego o sposobie wykorzystania w/w uwag i wniosków oraz wykonaniu zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Jednocześnie informuję, iż zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od niniejszego wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Zbigniew Koniusz  
Wojewoda Świętokrzyski

