



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Łodzi

LLO.410.002.06.2021

Pani
Dorota Pędziwiatr
Starosta Bełchatowski
Starostwo Powiatowe w Bełchatowie
ul. Pabianicka 17/19, 97-400 Bełchatów

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi
ul. Kilińskiego 210, 93-106 Łódź
T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90
llo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Bełchatowie ¹ , ul. Pabianicka 17/19, 97-400 Bełchatów.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Dorota Pędziwiatr, Starosta Bełchatowski od 21 listopada 2018 r. Wcześniej funkcję tę pełnił Waldemar Wyczachowski od 5 grudnia 2014 r. (dowód: akta kontroli str. 3-5)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.2. Wycena, zbywanie i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.3. Podejmowanie działań windykacyjnych w odniesieniu do zaległości z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa.4. Ustalanie i odprowadzanie dochodów z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa.5. Realizacja obowiązków sprawozdawczych w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.
Okres objęty kontrolą	Lata 2018-2020 z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli będą miały znaczenie dla oceny kontrolowanej działalności.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ² .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontrolerzy	Anna Wrona, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLO/8/2021 z dnia 7 stycznia 2021 r. Renata Cynamon, doradca ekonomiczny, upoważnienie do kontroli nr LLO/49/2021 z dnia 29 marca 2021 r. (dowód: akta kontroli str. 1-2, 275-276)

¹ Dalej: Starostwo.

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

II. Ocena ogólna³ kontrolowanej działalności

W Starostwie Powiatowym w Bełchatowie ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa była prowadzona zgodnie z art. 60b ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴, jednak nie zawierała niektórych elementów wskazanych w art. 23 ust. 1c ugn.

Nierzetelnie prowadzono ewidencję księgową nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż na koncie pozabilansowym nie ujmowano gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste.

Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa odbyła się na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa. Przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów dokonywano zgodnie z uregulowaniami określonymi w ugn oraz ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁵.

Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu następowała sukcesywnie, z uwzględnieniem racjonalnych przesłanek oraz kryteriów ekonomicznych.

Zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa dochodzone były w Starostwie opieszale, co stwierdzono w przypadku pięciu z sześciu skontrolowanych zaległości na łączną kwotę 45,9 tys. zł (tj. w 8,9% zaległości objętych badaniem i 3,9% wszystkich zaległości). W konsekwencji, w dwóch sprawach wezwania do zapłaty zostały wysłane po 23 i 24 miesiącach od powstania zaległości, w dwóch innych sprawach pomiędzy wysłaniem pierwszego i kolejnego wezwania upłynęło 11 i 12 miesięcy, a w jednej sprawie przez 15 miesięcy od wysłania wezwania nie podejmowano dalszych działań windykacyjnych.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami udzielano bonifikat, odraczano oraz rozkładano na raty należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz ustalano nowe terminy wnoszenia opłat rocznych.

W kontrolowanym okresie prawidłowo ustalano udział powiatu w uzyskanych dochodach z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i terminowo odprowadzono na rachunek dysponenta części budżetu państwa należne z tego tytułu kwoty.

W Starostwie sporządzano i w wymaganych terminach przekazywano do Wojewody Łódzkiego kwartalne sprawozdania budżetowe Rb-27 ZZ⁶, a także roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Sprawozdania Rb-27 ZZ za IV kwartał 2018, 2019 i 2020 roku zostały opracowane rzetelnie, na podstawie danych wynikających z ksiąg rachunkowych.

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

⁴ Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm., dalej: ugn.

⁵ Dz. U. z 2020 r. poz. 2040, dalej ustawa o przekształceniu.

⁶ Sprawozdanie z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe⁷ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

1.1. Według stanu na 31 grudnia 2020 r., Starosta Bełchatowski gospodarował nieruchomościami gruntowymi o powierzchni 3742 ha⁸, z czego 3516,42 ha⁹ (tj. 94%) było udostępnionych przez Starostę w trybie określonym w ugn, natomiast 225,58 ha¹⁰ (6%) nie było przedmiotem udostępnienia.

Spośród udostępnionych nieruchomości gruntowych, 1496,28 ha (tj. 42,55%) przekazano w użytkowanie wieczyste, 1977,26 ha (tj. 56,23%) - oddano w najem i dzierżawę, 42,35 ha (tj. 1,2%) oddano w trwały zarząd, a 0,53 ha (tj. 0,02%) udostępniono w innej formie (np. użyczenie, użytkowanie).

(dowód: akta kontroli str. 26)

Nieruchomości udostępnione nieodpłatnie (154,64 ha) stanowiły 4,4% nieruchomości gruntowych udostępnionych przez Starostę w trybie określonym w ugn, z czego 187 działek o powierzchni 95,10 ha zostało przekazanych w użytkowanie wieczyste PKP Polskim Liniom Kolejowym S.A., zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym¹¹, a 24,54 ha przekazano Polskiemu Związkowi Działkowców, na mocy obowiązujących w 2003 i 2004 roku przepisów art. 8 ustawy z dnia 6 maja 1981 r. o pracowniczych ogrodach działkowych.

(dowód: akta kontroli str. 27, 439)

W kontrolowanych latach wystąpiły przypadki nieruchomości Skarbu Państwa, które nie przynosiły dochodów i generowały koszty. Starosta wyjaśniła, że dotyczyło to nieruchomości położonych na terenie miasta Bełchatowa, za które Starosta działający w imieniu Skarbu Państwa płacił podatek od nieruchomości i leśny:

- w 2018 r. – 34 nieruchomości, za które łącznie zapłacono podatek w kwocie 12 322,00 zł,
- w 2019 r. – 33 nieruchomości, za które łącznie zapłacono podatek w kwocie 7 037 zł.
- w 2020 r. – 31 nieruchomości, za które łącznie zapłacono podatek w kwocie 7 748,00 zł.

Wartość księgową ww. działek o uregulowanym stanie prawnym wynosiła w 2018 r. – 13 610,9 zł (15 działek o łącznej pow. 2,19 ha), a w 2019 r. i 2020 r. - 13 433,7 zł (14 działek o łącznej pow. 2,16 ha). W latach 2018-2020 nie wpisano do ewidencji księgowej oraz do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa 17 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,51 ha ze względu na brak uregulowanego stanu prawnego.

Starosta wyjaśniła: *Ilość działek, za które płacimy podatek jest zmienna. Wynika to z prowadzonych postępowań w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości, przekazywania przez jednostki budżetowe działek do zasobu nieruchomości, komunalizacji, a także z przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 roku - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. W związku z podejmowanymi systematycznie czynnościami ilość działek, za które płacimy*

⁷ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁸ W 2018 r. 3741,08 ha, a w 2019 r. 3715,77 ha..

⁹ W 2018 r. 3535,62 ha, a w 2019 r. 3504,51 ha.

¹⁰ W 2018 r. 205,46 ha, a w 2019 r. 211,27 ha.

¹¹ Dz. U. z 2020 r. poz. 1043 ze zm.

podatek ulega zmniejszeniu. Ponadto organ podejmuje czynności zmierzające do przekazania przedmiotowych nieruchomości na rzecz innych podmiotów, a także próby komunalizacji. Obecnie toczą się postępowania komunalizacyjne odnośnie kilku z wyżej wymienionych działek.

(dowód: akta kontroli str. 302-308)

1.2. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 i ust. 1b oraz art. 60b ust. 4 ugn, w Starostwie prowadzono, w formie elektronicznej, ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa¹². Ewidencja ta prowadzona była w podziale m.in. na: obręb, identyfikator działki, nr księgi wieczystej, powierzchnię, formę udostępnienia, przeznaczenie w planie/studium. Nie zawierała ona wszystkich elementów określonych w art. 23 ust. 1c ugn, tj. nie wskazywała 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, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

(dowód: akta kontroli str. 124-274)

Na próbie dziewięciu nieruchomości¹³ ujętych w rejestrze zasobów Skarbu Państwa ustalono, że ujęte w nim dane były aktualne i zgodne z:

- umowami/decyzjami o udostępnieniu nieruchomości;
- dokumentacją geodezyjną/danymi z ewidencji geodezyjnej oraz innymi prowadzonymi lub dostępnymi w jednostce ewidencjami, zawierającymi dane o nieruchomościach Skarbu Państwa,

(dowód: akta kontroli str. 2442-2443)

1.3. Nieruchomości Skarbu Państwa oddane Staroście do zarządzania były ewidencjonowane koncie pozabilansowym 991 „Ewidencja majątku Skarbu Państwa”¹⁴. Zgodnie z Polityką rachunkowości¹⁵, konto to służy do ewidencji stanu oraz zwiększeń i zmniejszeń wartości początkowej środków trwałych Skarbu Państwa. Zapisów dokonuje się na podstawie informacji o stanie środków trwałych, przekazanej przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami Skarbu Państwa, który prowadzi ewidencję szczegółową.

W każdym roku objętym kontrolą Wydział Skarbu i Gospodarki Nieruchomościami przekazywał do Wydziału Finansowo-Księgowego informację dotyczącą orientacyjnej wartości gruntów wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, która następnie była uwzględniana w ewidencji księgowej. Podawana wartość gruntów nie obejmowała oddanych w użytkowanie wieczyste, przez co na koncie pozabilansowym ujęto: wg stanu na dzień 31 grudnia 2018 r. – 33 119,2 tys. zł zamiast 177 624,2 tys. zł, wg stanu na dzień 31 grudnia 2019 r. – 31 917,7 tys. zł zamiast 165 156,7 tys. zł oraz wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. - 33 711,7 tys. zł zamiast 166 936,9 tys. zł, tj. odpowiednio mniej o: 144 505 tys. zł, 133 239 tys. zł i 133 225,2 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 30-78, 277-284)

1.4. W 2018 r. Wojewoda Łódzki przeprowadził kontrolę wykonywania przez Starostę Bełchatowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie od 30 czerwca 2015 r. do 22 czerwca 2018 r.

¹² Prowadzona odrębnie jako ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa i ewidencja użytkowania wieczystego.

¹³ Doboru próby dokonano w sposób celowy, przy uwzględnieniu nieruchomości o największej powierzchni oraz o różnym sposobie udostępnienia.

¹⁴ zgodnie z Wytycznymi Ministerstwa Finansów z dnia 29 września 2006 r. (ST1-4834-1044/06).

¹⁵ Zarządzenie Nr 21/2018 Starosty Bełchatowskiego z dnia 5 marca 2018 r. w sprawie: wprowadzenia zasad (polityki) rachunkowości, ze zm.

Sposób wykonywania przez Starostę tych zadań oceniono pozytywnie. W toku kontroli ustalono m.in. że ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzone są zgodnie z wymaganiami ustawowymi, nie stwierdzono również nieprawidłowości w zakresie udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa (zbycie i nabycie w drodze bezprzetargowej i przetargowej, udostępnianie w drodze dzierżawy i najmu). Starosta dokonywał aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu prawidłowo. Starosta terminowo przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2015, 2016, 2017 oraz informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. Niezależnie od pozytywnej oceny, Wojewoda zalecił dokonanie aktualizacji opłat po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie w stosunku do objętych kontrolą nieruchomości będących w trwałym zarządzie, w stosunku do których upłynął okres 1 roku od czasu ostatniej aktualizacji oraz w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, co do których upłynął trzyletni okres od czasu ostatniej aktualizacji bądź pięcioletni okres od daty zawarcia umowy w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe.

(dowód: akta kontroli str. 285-298)

W odpowiedzi na wystąpienie Starosta poinformował Wojewodę, że rynek nieruchomości będących w trwałym zarządzie jest na bieżąco monitorowany i aktualizacja opłat przeprowadzana będzie według potrzeb. W zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego Starosta poinformował, że na bieżąco monitoruje czasookresy przeprowadzanych aktualizacji i będą one dokonywane sukcesywnie w ramach posiadanych środków finansowych.

(akta kontroli str. 299)

Wyjaśniając jaki jest obecnie stopień realizacji zaleceń pokontrolnych Wojewody, Naczelnik Wydziału Skarbu i Gospodarki Nieruchomościami podał: *w roku 2019 nie dokonywano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Spowodowane to było obowiązkiem wydania do dnia 31 grudnia 2019 r. zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. W roku 2020 dokonano 5 aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, liczba aktualizacji uzależniona była od ilości środków, jakie otrzymano na wyceny nieruchomości. Na rok 2021 przewidywana jest aktualizacja opłaty w stosunku do 127 nieruchomości zabudowanych garażami. W przypadku trwałego zarządu koszt sporządzenia wyceny przewyższałby korzyści uzyskane ze zmiany opłaty lub mógłby spowodować stratę.*

(dowód: akta kontroli str. 300)

W kontrolowanym okresie w Starostwie nie przeprowadzono innych kontroli ani audytów wewnętrznych w omawianym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 285-290)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była w Starostwie niezgodnie z art. 23 ust. 1c pkt. 5-7 ugn, w myśl którego ewidencjonowanie obejmuje m.in.:
 - 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;

- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencja nieruchomości prowadzona w Starostwie nie zawierała tych elementów.

Starosta wyjaśniła, że: *Ewidencja użytkowania wieczystego i trwałego zarządu prowadzona jest w wersji elektronicznej w programie użytkowanie wieczyste. Program ten nie umożliwia wyodrębnienia daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej. W związku z powyższym prowadzona jest konsultacja z firmą GEOBIT – autorem programu, w celu umożliwienia wygenerowania takich danych w najbliższym czasie.*

Ewidencja nieruchomości prowadzona przez Skarb Państwa – Starostę Bełchatowskiego zawiera na chwilę obecną 14.174 działki. Zgromadzenie wszystkich niezbędnych danych do uzupełnienia ewidencji (...) jest procesem niezwykle czasochłonnym. W pierwszej kolejności skupiliśmy się na uzupełnianiu danych z zakresu zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków. Obecnie prowadzimy analizy w stosunku do nieruchomości ujętych w ewidencji nieruchomości w celu wygenerowania danych niezbędnych do uzupełnienia brakujących informacji i będziemy systematycznie je uzupełniać.

(dowód: akta kontroli str. 302-308)

2. Ewidencja księgowa nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była nierzetelnie. Podawana na koncie pozabilansowym 991 „Ewidencja majątku Skarbu Państwa” wartość gruntów nie obejmowała nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym o wartości: 144 505 tys. zł w 2018 r., 133 239 tys. zł w 2019 r. i 133 225,2 tys. zł w 2020 r.

(dowód: akta kontroli str. 277-284)

Starosta wyjaśnił powyższe przeoczeniem.

W trakcie trwania kontroli Wydział Skarbu i Gospodarki Nieruchomościami przekazał do Wydziału Finansowo-Księgowego prawidłową wartość nieruchomości Skarbu Państwa, która następnie została uwzględniona w ewidencji księgowej.

(dowód: akta kontroli str. 312-320)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działalność Starosty w przedmiotowym zakresie. W ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa nie wykazywano niektórych obligatoryjnych elementów. Nierzetelnie prowadzono księgową ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, bowiem nie ujmowano w niej nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym.

OBSZAR

2. Wycena, zbywanie i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

2.1. Kwota dochodów uzyskanych z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wynosiła: 6 184,8 tys. zł w 2018 r., 6 191,6 tys. zł w 2019 r. oraz 5 640 tys. zł w 2020 r. Tym samym w 2020 r. dochody te zmalały o 8,8% w stosunku do roku 2018, co spowodowane było głównie spadkiem wpływów ze sprzedaży¹⁶.

¹⁶ Dochody ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa zmniejszyły się o 444,1 tys. zł (z 530,8 tys. zł w 2018 r. do 86,7 tys. zł w 2020 r.).

W kontrolowanym okresie dochody z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa stanowiły 61,9% kwoty uzyskanych dochodów i wynosiły 11 156,1 tys. zł (3 748,5 tys. zł w 2018 r., 3 778,1 tys. zł w 2019 r. i 3 629,5 tys. zł w 2020 r.).

(dowód: akta kontroli str. 1635-1636)

Z łącznej kwoty zgromadzonych dochodów, na rzecz jednostki samorządu terytorialnego potrącono 4 734,7 tys. zł (odpowiednio: 1 529,0 tys. zł, 1 528,4 tys. zł i 1 677,3 tys. zł), a 13 281,7 tys. zł przekazano do dysponenta części budżetu państwa (4 655,8 tys. zł, 4 663,2 tys. zł i 3 962,7 tys. zł).

Dochody uzyskane z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa stanowiły 1,5% dochodów organu oraz 1,2% dochodów powiatu ogółem uzyskanych w latach objętych kontrolą.

(akta kontroli str. 1635-1636, 1638, Rb-27S)

2.2. W kontrolowanym okresie sprzedano łącznie 56 działek stanowiących własność Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 12,74 ha¹⁷. Dochody uzyskane ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w całym okresie objętym kontrolą wyniosły 866,7 tys. zł, z czego 530,8 tys. zł w 2018 r., 249,2 tys. zł w 2019 r. i 86,7 tys. zł w roku 2020.

W 2020 r. do Starostwa wpłynęło 11 wniosków dotyczących kupna nieruchomości Skarbu Państwa – w przypadku pięciu wniosków gminy poinformowały o komunalizacji nieruchomości, przy czterech wnioskach wystąpiono do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody w formie zarządzenia na sprzedaż nieruchomości¹⁸, jeden wniosek był bezzasadny, a w przypadku jednego wniosku trwało kompletowanie dokumentów celem wystąpienia z wnioskiem do Wojewody Łódzkiego¹⁹.

W Starostwie nie opracowano procedur wewnętrznych w zakresie sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str.70-72, 422-423)

Analiza prawidłowości dokonywania sprzedaży nieruchomości, przeprowadzona została na próbie czterech spraw²⁰.

Każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzona była uzyskaniem zgody Wojewody Łódzkiego.

(dowód: akta kontroli str.450-455, 558-562, 622-627, 759-770)

Cenę sprzedanych nieruchomości, zgodnie z art. 67 ust. 1 ugn, ustalano na podstawie ich wartości określonej w operatach szacunkowych zleconych na potrzeby przeprowadzenia transakcji.

(dowód: akta kontroli str.473-534, 578-595, 659-676, 720-738)

W każdym przypadku w Starostwie sporządzono i podano do publicznej wiadomości wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które zawierały elementy określone w art. 35 ust. 2 ugn.

(dowód: akta kontroli str.444-448, 553-556, 616-621, 695-700)

Zbycie trzech nieruchomości nastąpiło w drodze bezprzetargowej, w oparciu o art. 37 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 34 ust. 1 pkt 1 ugn, po wcześniejszym określeniu warunków sprzedaży ustalonych w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą, z których każdorazowo sporządzany był protokół. We wszystkich zbadanych przypadkach cena zbywanej nieruchomości była wyższa od wartości rynkowej

¹⁷ W 2018 sprzedano 42 działki o pow. 10,34 ha, a w 2019 r. 14 działek o pow. 2,41 ha.

¹⁸ 15 kwietnia 2021 r. do Starostwa wpłynęły zarządzenia Wojewody Łódzkiego w sprawie zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, w których Wojewoda wyraził zgodę na zbycie przedmiotowych nieruchomości.

¹⁹ Według stanu na dzień 9 kwietnia 2021 r.

²⁰ Dotyczących sprzedaży czterech nieruchomości, w skład których wchodziło sześć działek o łącznej powierzchni 2,57 ha. Cena wskazanych nieruchomości wynosiła łącznie 196,5 tys. zł.

nieruchomości m.in. o koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży, w tym koszt sporządzenia operatów szacunkowych. Nabywca był też zobowiązany do pokrycia kosztów związanych ze sporządzeniem aktu notarialnego.

(dowód: akta kontroli str.428-442, 537-551, 597-609, 710-718)

W jednym przypadku sprzedaży dokonano w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zarządzeniem nr 28/2019 z dnia 19 marca 2019 r. Starosta ogłosił pierwszy ustny przetarg nieograniczony, a także ustalił cenę wywoławczą oraz wysokość wadium. Ogłoszenie o przetargu, stanowiące załącznik do niniejszego zarządzenia i zawierające elementy wskazane w art. 38 ugn, zostało następnie wywieszane w siedzibie Starostwa oraz opublikowane na stronach internetowych Powiatu i w Biuletynie Informacji Publicznej, co było zgodne z art. 28 ust. 2 ugn. Cena wywoławcza w pierwszym przetargu była wyższa od wartości nieruchomości²¹, zgodnie z art. 67 ust. 2 pkt 1 ugn. Po przeprowadzeniu przetargu został sporządzony protokół, który podpisał przewodniczący komisji przetargowej wraz z jej członkami oraz nabywca.

(dowód: akta kontroli str.701-707)

Starosta, zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn, każdorazowo przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str.427, 536, 596, 756-757)

2.3. W latach 2018-2020 Starosta nie oddawał w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 301)

2.4. W latach 2018-2020 przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności objęto 54 nieruchomości (w skład których wchodziły 82 działki) o łącznej powierzchni 12,78 ha i wartości 12 445 tys. zł, przy czym 46 nieruchomości (74 działki) przekształcono na podstawie ustawy o przekształceniu²², a osiem nieruchomości (osiem działek) przekształcono na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości²³.

Wysokość uzyskanych z tego tytułu dochodów wyniosła 557,8 tys. zł, z czego 234,1 tys. (tj. 42%) stanowił dochód z przekształceń dokonanych na podstawie ustawy o przekształceniu.

(dowód: akta kontroli str. 27, 422-423, 2433)

Na próbie losowo wybranych 15 spraw stwierdzono, że zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zawierały elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu i wydane zostały (z urzędu) w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia.

Opłaty z tytułu przekształcenia wskazane w objętych analizą zaświadczeniach były równe wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywałaby w dniu 1 stycznia 2019 r. Dodatkowo w zaświadczeniach wskazywano, że obowiązek wnoszenia opłat przez okres 20 lat obciążał każdorazowego właściciela nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 774-857)

Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, na dzień przekształcenia, obowiązywały od 2015 r. dla sześciu działek, od 2017 r. dla 68 działek, od 2019 r. dla czterech działek. W 2020 r. w czterech przypadkach Starosta dokonał przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy

²¹ Wartość rynkowa nieruchomości: 13 888 zł, cena wywoławcza: 14 257 zł netto, cena sprzedaży: 14407 zł netto.

²² Odpowiednio 45 nieruchomości i 73 działki w 2019 r. i jedną nieruchomość i jedną działkę w 2020 r. na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o przekształceniu.

²³ Dz. U. z 2019 r. poz. 1314, dalej: ustawa o przekształceniu z 2005 r.

o przekształceniu z 2005 r., w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych po wszczęciu postępowania w sprawie przekształcenia na wniosek użytkownika wieczystego danej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 771)

W latach 2019-2020 214 osób (213 w 2019 r. i jedna w 2020 r.) zgłosiło zamiar wniesienia opłaty jednorazowej i zawnioskowało o udzielenie 60% bonifikaty, z czego 205 osób dokonało płatności na łączną kwotę 218,9 tys. zł. W 2020 roku natomiast zamiar taki zgłosiły 52 osoby, z czego 47 osób dokonało płatności na łączną kwotę 60,6 tys. zł, uwzględniającą bonifikatę w wysokości 50%.

Dodatkowo siedem osób (dwie w 2019 r. i pięć w 2020 r.) zawnioskowało o naliczenie opłaty jednorazowej oraz udzielenie 99% bonifikaty na podstawie art. 9a ustawy o przekształceniu i dokonało płatności na łączną kwotę 37,08 zł. W oparciu o szczegółową analizę trzech spraw stwierdzono, że każdorazowo Starosta udzielał bonifikaty na wniosek użytkownika. Do wniosków załączone były stosowne dokumenty potwierdzające prawo do skorzystania z 99% bonifikaty (orzeczenia o stopniu niepełnosprawności i odpisy aktów urodzenia).

(dowód: akta kontroli str. 772-773, 1477-1525)

W Starostwie nie wprowadzono procedur wewnętrznych odnoszących się do przekształcania prawa użytkownika wieczystego w prawo własności.

(dowód: akta kontroli str. 301)

2.5. W kontrolowanych latach nie oddawano nieruchomości w trwały zarząd.

(dowód: akta kontroli str. 301)

2.6. W okresie objętym kontrolą (w 2020 r.) w Starostwie zlecono aktualizację opłat z tytułu użytkownika wieczystego dla pięciu nieruchomości, w skład których wchodziło 85 działek (tj. 2,1% spośród wszystkich 3955 będących w zasobie). Dla pozostałych działek obowiązywały opłaty ustalone na podstawie aktualizacji zleconych w latach 2010-2017 (w roku 2010 zlecono aktualizację dla 14 działek, w 2013 – dla 556 działek, w 2014 – dla 286 działek, w 2015 – dla 2038 i w 2017 – dla 976 działek).

Aktualizacje zlecone w latach 2017 i 2020 spowodowały zmianę wysokości opłat dla 161 nieruchomości, w skład których wchodziło 1061 działek (tj. 31,5% wszystkich nieruchomości i 26,8% wszystkich działek) – nastąpił wzrost opłat o 662 tys. zł (tj. o 17,9%) w 2018 r. i o 234,8 tys. zł (tj. o 5,9%) w 2021 r.

W latach 2018-2020 w Starostwie nie aktualizowano opłat z tytułu trwałego zarządu. Dla 36 działek wchodzących w skład 16 nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd obowiązywały opłaty ustalone na podstawie aktualizacji z 2016 r. Dla jednej nieruchomości (ośmiu działek) oddanej odpłatnie w trwały zarząd w 2017 r. obowiązywały opłaty z dnia przekazania wskazanej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 28-29, 326-334, 858-859)

W Starostwie dla każdej ww. aktualizacji zlecany był operat szacunkowy. Koszt operatów sporządzonych w 2020 r. wyniósł 2,1 tys. zł, co stanowiło 0,2% otrzymanych od Wojewody Łódzkiego dotacji celowych na realizację zadań z zakresu administracji rządowej obejmujących gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 28, 860-1030)

Starosta wyjaśnił, że aktualizacje opłat nie odbywały się w sposób planowy, a przy podejmowaniu decyzji o konieczności wykonania operatu kierowano się datą ostatniej aktualizacji oraz cenami nieruchomości wynikającymi z aktów notarialnych.

(dowód: akta kontroli str. 326-334)

W latach 2018-2020 nie ustanowiono w Starostwie procedur wewnętrznych w zakresie aktualizacji opłat.

(dowód: akta kontroli str. 300, 326-334)

W badanym okresie jeden z użytkowników wieczystych, działając na podstawie art. 78 ust. 2 i 3 ugn, złożył do Samorządowego Kolegium Odwoławczego²⁴ wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości dla 39 działek jest uzasadniona w innej wysokości. Podmiot będący użytkownikiem wieczystym, w związku z prowadzeniem działalności polegającej na wydobywaniu złóż kopalin objętych własnością górnictwem, zawniósł o zmianę stawki z 3% na 1%. SKO wydało 18 orzeczeń podtrzymujących stanowisko Starosty oraz 21 orzeczeń zmieniających stawkę procentową.

(dowód: akta kontroli str. 326-334, 336-370)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Starostwa w badanym zakresie. W Starostwie sprzedaż nieruchomości oraz przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności odbywało się na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa. Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu dokonywano sukcesywnie, z uwzględnieniem racjonalnych przesłanek oraz kryteriów ekonomicznych.

OBSZAR

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

Opis stanu
faktycznego

3.1. Zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa - według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. - wynosiły 1 163,6 tys. zł (tj. były wyższe w stosunku do roku 2018 o 12,5%), z czego 82,2% stanowiły zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste (956,1 tys. zł)²⁵, 7% - zaległości z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (81,5 tys. zł)²⁶, 2,8% - zaległości z tytułu najmu i dzierżawy (32,3 tys. zł)²⁷, a 8,1% - zaległości z tytułu innych form udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa (93,7 tys. zł).

(dowód: akta kontroli str. 2440-2441)

3.2. W celu oceny działań windykacyjnych prowadzonych w Starostwie, badaniem objęto próbę sześciu spraw dotyczących zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, w których działania egzekucyjne podejmowane były w latach 2018-2020. Kwota analizowanych zaległości wynosiła 516,8 tys. zł (należność główna 397 tys. zł i odsetki 119,8 tys. zł), co stanowiło 54% łącznych zaległości z tytułu użytkowania wieczystego i 44% wszystkich zaległości.

W jednym przypadku, w związku z toczącym się postępowaniem egzekucyjnym dotyczącym zaległości powstałej przed okresem objętym kontrolą, Starostwo bez zbędnej zwłoki podejmowało dalsze działania, tj. po ośmiu dniach od daty otrzymania nakazu zapłaty zawniósł o nadanie klauzuli wykonalności, a następnie po siedmiu dniach od jej nadania złożył wniosek egzekucyjny.

W dwóch zbadanych sprawach pierwsze wezwanie do zapłaty wysyłane było od dwóch do czterech miesięcy od powstania zaległości, kolejne wezwania wysyłane były po 11-12 miesiącach, a po 18 miesiącach od powstania zaległości sprawy kierowane były na drogę sądową.

²⁴ Dalej: SKO

²⁵ Wzrost o 5% (tj. o 45,1 tys. zł) w stosunku do roku 2018.

²⁶ Wzrost o 1164 % w stosunku do roku 2018, tj. z 7 tys. zł w 2018 do 81,5 tys. zł w 2020 r.

²⁷ Wzrost o 11,4 % (tj. o 3,3 tys. zł) w stosunku do roku 2018.

W dwóch kolejnych sprawach objętych badaniem, pomimo zaległości powstałej 31 marca 2019 r., wezwania do zapłaty zostały wysłane dopiero w lutym i marcu 2021 r., a w przypadku jednego dłużnika - po wysłaniu wezwania do zapłaty w dniu 5 września 2019 r. nie podejmowano już dalszych działań windykacyjnych.

(dowód: akta kontroli 1031-1423)

W konsekwencji podjętych działań dwóch dłużników dokonało spłaty zaległości w kwocie 8,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli 2436-2438)

W Starostwie terminowo, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o finansach publicznych, dokonywano przypisów odsetek od nieuregulowanych w terminie należności.

W przypadku 6 z 12 zbadanych spraw Starosta wystąpił o zabezpieczenie należności Skarbu Państwa poprzez zabezpieczenie na hipotecie nieruchomości, w trzech przypadkach, w związku z upadłością dłużników, zaległości zostały zgłoszone do syndyka i komisarza, a w przypadku trzech kolejnych dłużników prowadzona była windykacja przedsądowa.

(dowód: akta kontroli 414-416, 1424-1476, 2439)

Według stanu na 31 grudnia 2020 r., zaległości, wobec których nie podjęto działań windykacyjnych, wynosiły 24,3 tys. zł., co stanowiło wzrost w stosunku do roku 2018²⁸ o 20,9 tys. zł i 9,1 tys. zł w stosunku do roku 2019²⁹.

(dowód: akta kontroli: 2440-2441)

3.3. W latach objętych kontrolą w Starostwie nie wystąpiły przedawnione należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. W odniesieniu do zaległości w kwocie 3,7 tys. zł, która przedawniła się 24 czerwca 2014 r., 19 marca 2018 r. Starosta Bełchatowski wystąpił do Wojewody Łódzkiego z wnioskiem o zajęcie stanowiska w przedmiocie umorzenia wskazanej należności. W odpowiedzi z dnia 29 stycznia 2021 r. Wojewoda Łódzki nie wyraził zgody na umorzenie tejże należności i przekazał wniosek według właściwości do Starosty, w związku ze zmianą brzmienia art. 12a ugn. W dniu 15 marca 2021 r. Starosta wystąpił do Wojewody z prośbą o wyrażanie zgody na umorzenie należności Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 376-390)

3.4. Na podstawie badania 12 spraw, w których kwota zaległości wynosiła według stanu na 31 grudnia 2020 r. 874,7 tys. zł (należność główna 622,1 tys. zł, odsetki 252,6 tys. zł) stwierdzono, że w przypadkach spełniających kryteria wskazane w art. 35b ust. 1 ustawy o rachunkowości utworzono odpisy aktualizujące, które obejmowały należność główną wraz z odsetkami.

(dowód: akta kontroli str. 322-323)

3.5. W latach 2018-2020 do Starostwa wpłynęło łącznie dziewięć wniosków (po trzy w kolejnych latach) o ustalenie innego terminu zapłaty oraz jeden wniosek o udzielenie bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

(dowód: akta kontroli str. 1526-1527)

Szczegółowym badaniem objęto cztery wnioski, z tego trzy o ustalenie innego terminu zapłaty i jeden - o udzielenie bonifikaty.

Do wniosku dotyczącego udzielenia bonifikaty załączone były dokumenty potwierdzające dochody wnioskodawcy. Starosta udzielił wskazanej bonifikaty na mocy art. 74 ust. 1 ugn, uzasadniając swoje stanowisko w stosownej decyzji.

Wnioski o ustalenie innego terminu zapłaty w treści zawierały uzasadnienie i – zgodnie z art. 71 ust. 4 ugn - złożone zostały nie później niż 14 dni przed

²⁸ Według stanu na 31 grudnia 2018 r.

²⁹ Według stanu na 31 grudnia 2019 r.

upływem terminu płatności, a nowy termin płatności nie przekraczał roku kalendarzowego, którego wnioski dotyczyły.

(dowód: akta kontroli str. 1528-1633)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

W pięciu z sześciu skontrolowanych postępowań dotyczących zaległości w kwocie 45,9 tys. zł³⁰ (tj. 8,9% objętych badaniem i 3,9% wszystkich zaległości) stwierdzono opieszałość w podejmowaniu działań mających na celu wyegzekwowanie zaległości, co było działaniem nierzetelnym tj.:

- w dwóch postępowaniach wobec dłużników posiadających zaległości w kwocie 36,3 tys. zł pierwsze wezwania wysyłano w terminie od trzech do czterech miesięcy od powstania zaległości, po czym kolejne wezwanie wysyłano po upływie od 11 do 12 miesięcy;
- w postępowaniu dotyczącym zaległości na kwotę 2,4 tys. zł powstałej 31 marca 2019 r. wezwanie do zapłaty wysłano do dłużnika we wrześniu 2019 r., tj. po sześciu miesiącach od powstania zaległości, po czym w okresie objętym kontrolą nie podejmowano dalszych działań windykacyjnych/egzekucyjnych;
- w dwóch postępowaniach dotyczących zaległości na kwotę 7,2 tys. zł powstałych w dniu 31 marca 2019 r. pierwsze wezwania do zapłaty wysłano w lutym i marcu 2021 roku, to jest po 23 i 24 miesiącach od powstania zaległości.

(dowód: akta kontroli str. 1031-1423)

Starosta wyjaśnił, że niepodjęcie działań windykacyjnych było spowodowane mnogością zmian³¹ i koniecznością właściwego rozliczania dochodów, co skutkowało ograniczeniem czasu potrzebnego na analizę zadłużenia i wystawianie wezwań do zapłaty. Dodatkowo w 2020 r. nastąpiła zmiana na stanowisku, do którego przypisane są zadania związane z ewidencją dochodów Skarbu Państwa i nowy pracownik musiał się wdrożyć w swój zakres zadań.

Starosta wskazał, że w 2021 roku podjęto szereg działań, w wyniku których zostało wygenerowanych 107 wezwań do zapłaty i część zaległości wykazanych na koniec 2020 r. została uregulowana.

(dowód: akta kontroli str.391-393)

OCENA CZĄSTKOWA

Zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa dochodzone były w Starostwie opieszale, co stwierdzono w przypadku pięciu z sześciu skontrolowanych zaległości na łączną kwotę 45,9 tys. zł (tj. w 8,9% zaległości objętych badaniem i 3,9% wszystkich zaległości). W konsekwencji, w dwóch sprawach wezwania do zapłaty zostały wysłane po 23 i 24 miesiącach od powstania zaległości, w dwóch innych sprawach pomiędzy wysłaniem pierwszego i kolejnego

³⁰ Należność główna 38,7 tys. zł i odsetki 7,2 tys. zł

³¹ 1. W dniu 13 lutego 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 31 stycznia 2019 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2019 poz. 270), na mocy której właściwy organ był zobowiązany do ustalenia w terminie 6 miesięcy od wejścia w życie ustawy nowej stawki i pisemnego poinformowania o tym fakcie użytkowników wieczystych;

2. W związku z napiwem od kwietnia 2019 r. zaświadczeń o przekształceniu użytkowania wieczystego w prawo własności powstała konieczność chronologicznego wprowadzania zmian w zakresie naliczania należności.

3. Zmiany w przepisach dot. należności za użytkowanie wieczyste pociągnęły za sobą konieczność dokonania odpowiednich naliczeń należności za przekształcenia.

4. Rok 2020 w związku z pandemią spowodował zmiany w zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym: nastąpiło przesunięcie terminów płatności za użytkowanie wieczyste (najpierw do 30 czerwca 2020, a później do 31 stycznia 2021) oraz za przekształcenia (do 30 czerwca 2020 r.), a także zmieniono udział procentowy dochodów Powiatu z tytułu realizacji zadań z zakresu administracji rządowej

5. W 2020 r. Starostwo było zobligowane do podjęcia działań związanych z koniecznością przeciwdziałania COVID-19, w tym wprowadzono nowe zasady pracy (tj. pracę zdalną), a duża liczba pracowników przebywała na kwarantannie oraz na urloпах opiekuńczych i zwolnieniach chorobowych.

wezwania upłynęło 11 i 12 miesięcy, a w jednej sprawie przez 15 miesięcy od wysłania wezwania nie podejmowano dalszych działań windykacyjnych.

W Starostwie prawidłowo dokonywano odpisów aktualizujących wartość należności, a także zgodnie z obowiązującymi przepisami udzielano bonifikat i ustalano nowe terminy wnoszenia opłat rocznych.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

W latach objętych kontrolą Starostwo uzyskało dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w łącznej kwocie 18 016,4 tys. zł, z czego na rzecz powiatu potrącono 4 734,7 tys. zł, a 13 281,7 tys. zł przekazano do dysponenta części budżetu państwa.

(dowód: akta kontroli str. 1635-1638)

Udział Starostwa w uzyskanych dochodach naliczony został prawidłowo i w latach 2018-2020 (do 23 czerwca) wynosił 25% w przypadku wpływów osiągniętych ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania wieczystego, użytkowania, czynszu dzierżawnego i najmu tychże nieruchomości, a także od odsetek za nieterminowe wnoszenie wskazanych należności (zgodnie z art. 23 ust. 3 ugn) oraz 5% m.in. w przypadku dochodów uzyskanych z tytułu odszkodowań, wpływów z tytułu kosztów wezwań, postępowania egzekucyjnego oraz z tytułu karty parkingowej i legitymacji osoby niepełnosprawnej (zgodnie z art. 5 ust. 6 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego³²). Od 24 czerwca 2020 r., zgodnie z art. 15zzzga ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych³³, na rzecz Powiatu potrącano 50% uzyskanych dochodów.

Na podstawie badania przeprowadzonego na próbie dochodów odprowadzonych do dysponenta części budżetu państwa w marcu i kwietniu roku 2018, 2019 i 2020 na łączną kwotę 11 729 tys. zł stwierdzono, że Starostwo dokonywało tego terminowo, zgodnie z art. 255 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych³⁴.

(dowód: akta kontroli str. 1639-2101)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Starostwa w przedmiotowym zakresie. Prawidłowo ustalano udział powiatu w uzyskanych dochodach, a kwota należna Skarbowi Państwa odprowadzana była na rachunek dysponenta części budżetu państwa terminowo i we właściwych kwotach.

³² Dz. U. z 2021 r., poz. 38.

³³ Dz. U. z 2020 r., poz. 1842 ze zm.

³⁴ Dz. U. z 2021 r., poz. 305.

OBSZAR

5. Realizacja obowiązków sprawozdawczych w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Opis stanu faktycznego

5.1. Starosta Bełchatowski w terminach określonych w załączniku nr 40 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej³⁵ przekazywał kwartalne sprawozdania budżetowe Rb-27 ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami.

(dowód: akta kontroli str. 2102-2150)

5.2. Sprawozdania budżetowe Rb-27 ZZ za IV kwartał 2018, 2019 i 2020 r. sporządzone zostały rzetelnie, na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej. Dane wykazane w tych sprawozdaniach przedstawiono zgodnie ze wzorem określonym w załączniku nr 9 i w sposób określony w załączniku nr 36 do rozporządzenia w sprawie sprawozdawczości budżetowej.

(dowód: akta kontroli str. 2102-2150)

5.3. Starosta sporządzał roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu i z zachowaniem terminu określonego w art. 23 ust. 1a ugn przekazywał je Wojewodzie Łódzkiemu.

Przekazane Wojewodzie sprawozdania zawierały uzupełnione wykazy nieruchomości Skarbu Państwa:

- oddanych w trwały zarząd;
- będących przedmiotem sprzedaży;
- pozyskanych do zasobu w wyniku zamiany;
- oddanych w najem/ dzierżawę/ użyczenia/ użytkowanie;
- przekazanych w drodze darowizny;
- nierozdysponowanych;

a także informacje dotyczące użytkowania wieczystego³⁶.

(dowód: akta kontroli str. 2151-2432)

Stwierdzone nieprawidłowości

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

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli pozytywnie ocenia działalność Starostwa w przedmiotowym zakresie. Kwartalne sprawozdania budżetowe Rb-27 ZZ, a także roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa były terminowo przekazywane do Wojewody Łódzkiego. Sprawozdania Rb-27 ZZ za IV kwartał 2018, 2019 i 2020 zostały opracowane rzetelnie, na podstawie danych wynikających z ksiąg rachunkowych.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, nie formułuje uwag i przedstawia następujące wnioski:

Wnioski

1. Uzupełnienie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o wszystkie brakujące elementy.

³⁵ Dz.U. z 2020 r. poz. 1564 ze zm., dalej: rozporządzenie w sprawie sprawozdawczości budżetowej

³⁶ Ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie, ogólna liczba użytkowników wieczystych.

2. Niezwłoczne podejmowanie działań windykacyjnych w odniesieniu do zaległości z tytułu udostępnienia i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa.

Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

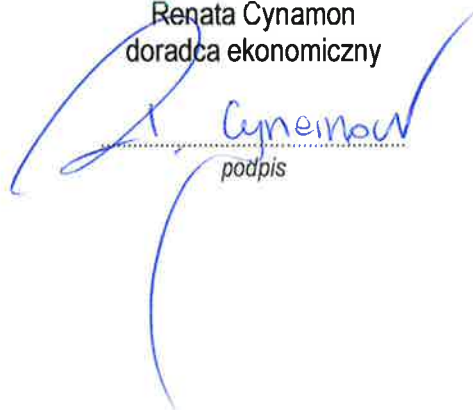
Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

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

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

Łódź, dnia 30 kwietnia 2021 r.

Kontroler
Renata Cynamon
doradca ekonomiczny



.....
Cynamon
.....
podpis

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Łodzi

p.o. Dyrektora
Piotr Walczak



.....
Walczak
.....
Podpis