



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Zielonej Górze

LZG.410.005.03.2023

Agnieszka Olender
Starosta Powiatu Międzyrzeckiego
Starostwo Powiatowe
ul. Przemysłowa 2
66 – 300 Międzyrzecz

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/075 – Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe ul. Przemysłowa 2, 66 – 300 Międzyrzecz, dalej również Starostwo.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Agnieszka Olender, Starosta Powiatu Międzyrzeckiego, od 22 listopada 2018 r., dalej również Starosta lub Starosta Międzyrzecki.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Realizacja dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania zaległości w związku z nieterminowym regulowaniem zobowiązań z tego tytułu.2. Realizacja obowiązków zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i dotyczących przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwania zgód na zbycie nieruchomości
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2023 (I kwartał). Badaniem zostaną objęte działania jednostki kontrolowanej z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, gdy będzie to miało wpływ lub związek z ustaleniami stanu faktycznego dotyczącego okresu objętego kontrolą.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Zielonej Górze
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none">1. Bogumiła Leszczyńska-Konczanin, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LZG/43/2023 z dnia 8 maja 2023 r.2. Patrycja Woźniak, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LZG/44/2023 z 8 maja 2023 r.

(akta kontroli str.1-4)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa uwzględnione zostało w regulaminach wewnętrznych wydziałów i zakresach czynności pracowników realizujących to zadanie, a ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa zawierała wymagany przepisami prawa zakres danych. Niemniej nie prowadzono jej w pełni rzetelnie. Ponadto stwierdzono, że nie prowadzono ewidencji pozabilansowej w ujęciu ilościowo-wartościowym dla nieruchomości Skarbu Państwa, a przeprowadzanymi inwentaryzacjami nie obejmowano wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa.

W zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa oraz przekazywania ich w trwały zarząd nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości. Zbywanie odbywało się z zachowaniem wymogów przepisów prawa, w tym w szczególności ceny ustalane były w oparciu o operaty sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych, uzyskiwano wymagane zgody Wojewody Lubuskiego, w przypadku prowadzenia przetargów – umowy sprzedaży zawierano z wybranym oferentem. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd następowało na podstawie decyzji. W zakresie udostępniania nieruchomości stwierdzono pojedyncze nieprawidłowości, które miały charakter formalny – dotyczyły braku ponownego sporządzania i publikacji wykazu nieruchomości do sprzedaży (w jednym przypadku) oraz braku wskazania okresu trwania zarządu trwałego (w jednej decyzji).

Starosta dokonywała oględzin niezagospodarowanych i wynajmowanych nieruchomości Skarbu Państwa w celu ich zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, niemniej nie dokonywano wymaganych okresowych przeglądów obiektów, instalacji i przewodów budynków zamieszkałych.

Realizacja obowiązków sprawozdawczych przebiegała terminowo. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawierał wymagane prawem elementy, a w sprawozdaniach budżetowych Rb-27ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami, prezentowano dane zgodne z zapisami ksiąg rachunkowych.

Wszystkie objęte badaniem wnioski o wyrażenie przez Wojewodę zgody na zagospodarowanie nieruchomości były kompletne i zawierały rzetelne uzasadnienie gospodarcze czynności prawnej, której miała dotyczyć zgoda. Nieprawidłowości stwierdzono w zakresie rzetelności przekazywanych danych w objętym badaniem rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2022 r.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Realizacja dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania zaległości w związku z nieterminowym regulowaniem zobowiązań z tego tytułu

Opis stanu faktycznego

1.1. Zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa (z wyłączeniem ewidencji dochodów i należności oraz ich należności) przypisano – na podstawie regulaminu wewnętrznego

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ 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.

wprowadzonego zarządzeniem Starosty Międzyrzeckiego z dnia 21 marca 2008 r. nr 15/08 dla Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami – do zadań tego Wydziału. W ramach Wydziału czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przypisano dwóm pracownikom oraz naczelnikowi Wydziału, co znajdowało potwierdzenia w zakresach obowiązków tych pracowników jako realizacja zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴.

Pracownicy Starostwa realizujący ww. zadania posiadali wykształcenie pozwalające na realizację powierzonych zadań oraz uczestniczyli w szkoleniach obejmujących tematykę związaną z wykonywanym zakresem obowiązków służbowych.

(akta kontroli str. 5-27, 37-42)

Zadania z zakresu obsługi finansowej gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa realizował jeden pracownik Wydziału Finansowego Starostwa, pod nadzorem naczelnika Wydziału. Polegały one głównie na:

- prowadzeniu ewidencji dochodów Skarbu Państwa i obowiązków sprawozdawczych w tym zakresie,
- odprowadzanie dochodów na rachunek dysponenta,
- terminowym ściąganiu należności (m.in. przez kontakt z dłużnikiem, wystawianie wezwań do zapłaty, przekazywanie spraw celem skierowania na drogę postępowania sądowego i komorniczego).

Nadzór nad egzekucją należności Starostwa powierzono Dyrektorowi Biura Starosty. Ponadto w Starostwie zatrudniano dwóch radców prawnych, świadczących pomoc prawną na rzecz Starostwa, w tym m.in. udzielanie porad i konsultacji prawnych oraz występowanie przed sądami i urzędami.

(akta kontroli str. 28-36)

1.2. Według stanu na dzień 31 marca 2023 r. Starosta Międzyrzecki gospodarował zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, na który składały się:

- nieruchomości gruntowe o łącznej powierzchni 2.054,1 ha (wzrost o 1,8% w stosunku do końca 2020 r.),
- budynki / lokale o łącznej powierzchni 16.779 m² (bez zmian w stosunku stanu z końca roku 2020).

(dowód: akta kontroli str. 43)

Ww. zwiększenia powierzchni gruntów Skarbu Państwa - zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez pełniącego obowiązki Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa - były wynikiem przede wszystkim aktualizacji powierzchni nieruchomości dokonanej w wyniku modernizacji ewidencji gruntów oraz weryfikacji zapisów w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w porównaniu z katastrzem nieruchomości, prowadzonej od 2022 r.

(dowód: akta kontroli str.288-289)

Według stanu na dzień 31 marca 2023 r. nieudostępione były grunty o łącznej powierzchni 44,38 ha, w tym grunty zabudowane (jednokondygnacyjnymi budynkami gospodarczymi) obejmowały powierzchnię gruntu 0,07 ha oraz powierzchnię budynków - 191 m².

(dowód: akta kontroli str. 55-56)

Starosta Międzyrzecka wyjaśniła, że niezagospodarowane grunty stanowią zaledwie 2,16 % wszystkich gruntów Skarbu Państwa, a znaczna ich część (około 28 ha) to grunty, które - na mocy art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z przepisami ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o

⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.

pracownikach samorządowych⁵ - stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. W tym zakresie działania były i są podejmowane na bieżąco, część wniosków oczekuje na komunalizację, grunty te to głównie rowy i drogi. Do przekazania w ramach trwałego zarządu do GDDKiA pozostaje grunt o powierzchni około 1 ha. Starosta dodała, że pozostałe grunty zostaną zagospodarowane – sukcesywnie podejmowane są działania stosownie do możliwości wynikających z wysokości przyznanej dotacji.

(dowód: akta kontroli str. 290-296)

Ponadto w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowały się grunty o powierzchni 12,22 ha wraz z urządzonymi na nich budynkami o łącznej powierzchni 623 m² (nabyte nieodpłatnie z mocy prawa⁶ od spółki, która nie dokonała wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego), nieruchomość ta faktycznie nie została jeszcze wydana Skarbowi Państwa⁷.

(dowód: akta kontroli str. 67-71)

Sposób zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na dzień 31 marca 2023 r. przedstawiał się następująco:

- przekazane w wieczyste użytkowanie – odpłatne: 450 działek, o łącznej powierzchni 206,93 ha, nieodpłatnie – 120 działek o łącznej powierzchni 370,53 ha,
- oddanie w trwały zarząd – odpłatnie 44 działki o łącznej powierzchni 192,17 ha, nieodpłatnie 711 działek o łącznej powierzchni 837,97 ha,
- najem i dzierżawa – 13 działek o łącznej powierzchni 285,55 ha,

(dowód: akta kontroli str. 44-46)

Nie wystąpiły przypadki nieruchomości Skarbu Państwa, które w okresie objętym kontrolą nie przynosiły dochodów, a generowały koszty.

(dowód: akta kontroli str. 43)

W okresie objętym kontrolą zagospodarowano nieruchomości Skarbu Państwa w następujących formach:

- sprzedano trzy nieruchomości,
- w trwały zarząd przekazano cztery nieruchomości (w tym w jednym przypadku nieodpłatnie),
- wydzierżawiono i wynajęto łącznie dziewięć nieruchomości,
- przekazanie gminom (skomunalizowanie) – 24 działki o łącznej powierzchni 22,75 ha,
- przekazano darowiznę na rzecz Powiatu Międzyrzeckiego – udział w działce stanowiący 0,02 ha.

(dowód: akta kontroli str. 50-51)

1.3. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była w formie elektronicznej, w arkuszu Excel, ze szczegółowością określoną w art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. zawierała:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnie nieruchomości,
- określenie przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 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;

⁵ Dz. U. z 1990 r. Nr 32 poz. 191, ze zm.

⁶ Na podstawie art.9 ust.2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770, ze zm.)

⁷ Przed sądem toczy się postępowanie o wydanie Skarbowi Państwa tej nieruchomości.

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

Dla objętej badaniem próby 10 nieruchomości, w tym dwóch przekazanych w trwałą zarząd oraz ośmiu oddanych w wieczyste użytkowanie, nie stwierdzono nieprawidłowości co do zakresu ewidencji jak i zgodności z zapisami katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków).

W wyniku kontroli rzetelności sporządzania sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, opisanej w pkt 3.2. niniejszego wystąpienia ustalono, że w ewidencji występowały błędy, które skutkowały niezgodnościami stanu działek gruntów prezentowanych na podstawie ewidencji w sprawozdaniu rocznym. Szczegóły zaprezentowano w sekcji stwierdzonych nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 72-73, 226-228)

1.4. Nieruchomości Skarbu Państwa były ewidencjonowane pozaksięgowo, jako ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa, o której mowa w art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pozaksięgowe ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa było zgodne z przyjętymi w Starostwie zasadami (polityką) rachunkowości. Starostwo nie zastosowało sposobu ewidencji nieruchomości, wskazanego przez Ministra Finansów pismem z dnia 29 września 2006 r. oraz w uchwale Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 22 stycznia 2019 r.

Coroczna inwentaryzacja nieruchomości Skarbu Państwa ograniczona była tylko do nieruchomości przekazanych w użytkowanie wieczyste. W ich wyniku nie stwierdzano rozbieżności.

Szczegółowy opis powyższych kwestii zaprezentowany został w sekcji stwierdzonych nieprawidłowości.

(akta kontroli str.74-98)

1.5. W kontrolowanym okresie uzyskano następujące dochody z gospodarowania przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa:

- rozdział 70005⁸ - 4.236 tys. zł, z tego Wojewodzie Lubuskiemu przekazano 3.073 tys. zł,
- rozdział 01095⁹ - 270 tys. zł, z tego Wojewodzie Lubuskiemu przekazano 237 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 47-49, 273-280)

Poziom realizowanych dochodów wykazał niewielką tendencję wzrostową. Wysoka dynamika wzrostu za lata 2020-2022 w wysokości 24,8% wynikała przede wszystkim z ustawowego przesunięcia terminów płatności opłat za wieczyste użytkowanie za rok 2020 z dnia 31 marca 2020 r. na dzień 31 stycznia 2021r.¹⁰

Największy poziom dochodów – ponad 70% - corocznie realizowany był z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

(dowód: akta kontroli str. 47-49, 104-107)

1.6. Na podstawie próby dochodów z tytułu udostępniania i zbycia nieruchomości Skarbu Państwa odprowadzonych do dysponenta części budżetu państwa – Wojewody Lubuskiego w marcu oraz grudniu każdego z objętych kontrolą lat 2020-2023 (I kwartał) ustalono, że Starostwo - stosownie do wymogów art. 255 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych¹¹ - prawidłowo obliczało kwoty potrąceń na swoją rzecz, a pozostałość terminowo odprowadzało na rachunek dysponenta części.

(dowód: akta kontroli str. 102-103)

⁸ Z tytułu przekazania w trwałą zarząd, wieczyste użytkowanie, najem, dzierżawa, sprzedaż nieruchomości.

⁹ Dzierżawa jeziora oraz dochody za bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa.

¹⁰ Do 31 stycznia 2021 r. wniesiono 35,7 tys. zł z tytułu opłat za 2020 r., natomiast do końca 2021 r. wpłacono 269,3 tys. zł z tego tytułu.

¹¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, ze zm.

1.7. Poziom należności Skarbu Państwa pozostałych do zapłaty wzrósł z 2.929 tys. zł na koniec roku 2020 do 4.049,2 tys. zł na koniec I kwartału roku 2023, tj. o 38,2%, co wynikało przede wszystkim ze wzrostu należności z tytułu wieczystego użytkowania.

Poziom zaległości w okresie tym wzrósł z 2.471 tys. zł do 3.505 tys. zł, tj. o 41,8%, po pomniejszeniu o odsetki za zwłokę z 1691 tys. zł do 2.345 tys. zł, tj. o 37,1%. Najwyższy poziom zaległości dotyczył opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości (56,3% ogółu zaległości). Wzrost zaległości wynikał m.in. z przyrostu odsetek za zwłokę i wzrostu zaległości od największych, wieloletnich dłużników. Ponadto w związku z przesunięciem terminu opłat za wieczyste użytkowanie za rok 2020 z dnia 31 marca 2020 r. na dzień 31 stycznia 2021 r. - poziom zaległości wynikający z braku opłat za 2020 r. był niższy od rzeczywistego.

(dowód: akta kontroli str. 47-49, 104-107, 297-302)

1.8. W związku z zaleganiem przez dłużników z wnoszeniem opłat za udostępnione nieruchomości Skarbu Państwa, Starosta podejmował czynności windykacyjne, co stwierdzono w każdym badanym przypadku. Na podstawie próby pięciu wierzytelności, których łączna wartość (należność główna) na 31 marca 2023 r. wyniosła 1.522,22 tys. zł, wybranych spośród największych kwotowo wierzytelności, stwierdzono, że Starostwo m.in.:

- wzywało dłużników do spłaty zaległości,
- w przypadkach dalszego braku wpłat występowało do sądu z pozwami o wydanie nakazu zapłaty, a następnie – po nadaniu klauzul wykonalności - do komorników o egzekucję wierzytelności z ruchomości,
- pozwy o nakazy zapłaty zazwyczaj kierowano w roku następnym w stosunku do roku którego dotyczyła zaległość,
- wierzytelności Skarbu Państwa zabezpieczano hipotecznie,
- wobec braku skuteczności egzekucji w oparciu o wierzytelności i ruchomości rozszerzano jej zakres o nieruchomości.

Czynności windykacyjne podejmowane były sukcesywnie dla kolejnych okresów braku regulowania należności przez dłużników. Starostwo jako wierzyciel monitorowało podejmowane działania windykacyjne i egzekucyjne.

Działania windykacyjne nie zostały uregulowane procedurami wewnętrznymi.

(dowód: akta kontroli str. 109-118)

W sprawie składania pozwów o nakaz zapłaty Dyrektor Biura Starosty, współdziałający oraz nadzorujący prowadzenie postępowań egzekucyjnych w Starostwie wyjaśnił, że analiza zebranych danych w toku tej kontroli pokazuje, że proces ten można w ramach Starostwa usprawnić. Zadeklarował, że Starostwo postara się wdrożyć procedurę przyspieszającą te działania, np. poprzez wyznaczenie komórce finansów terminu na zgłoszenie wykazu dłużników, wobec których należałoby wystąpić do sądu z pozwem o zapłatę.

(dowód: akta kontroli str. 286)

W kwestii podejmowania egzekucji z nieruchomości Starosta wyjaśniła, że działania w tym zakresie zostały podjęte w odpowiednim momencie – bez zbędnej zwłoki. Przy podejmowaniu decyzji o skierowaniu wniosku do egzekucji z nieruchomości oceniano następujące kwestie:

- zbywalność nieruchomości ze względu na jej charakter, wielkość, potencjalną wartość i posiadane dane z lokalnego rynku nieruchomości, które wynikały m.in. z danych ewidencji gruntów i budynków,
- faktyczny stan dłużnika – czy prowadzi bieżącą działalność gospodarczą, czy zatrudnia pracowników i w pierwszej kolejności możliwość egzekucji z innych składników majątku,
- czy nieruchomość jest własnością dłużnika, czy posiada w niej tylko udziały, co czyni ją trudnozbywalną,

- czy właściwe i możliwe jest podjęcie egzekucji z nieruchomości o wartości znacznie przewyższającej zadłużenie,
- czy Starostwo posiada wystarczające środki pochodzące z dotacji na to zadanie, w tym kosztowne opisy i oszacowania oraz czy można je przeznaczyć na ten cel,
- czy do przedmiotowych nieruchomości toczą się lub toczyły się już nieskuteczne postępowania egzekucyjne wszczynane na wnioski innych wierzycieli.

(dowód: akta kontroli str. 297-302)

Na prowadzenie działań egzekucyjnych wobec badanych dłużników wydatkowano (koszty zaliczek dla komorników) kwotę 11,16 tys. zł¹².

Dotychczasowa skuteczność podejmowanych działań nie była wysoka ze względu na poziom długów i występowanie innych wierzycieli. W przypadku badanych wierzycieli z egzekucji komorniczej odzyskano zaledwie 11,95 tys. zł, natomiast z działań windykacyjnych, pozaegzekucyjnych – 58,20 tys. zł. Niemniej Starostwo szacuje, że w wyniku zlicytowanych czterech nieruchomości, dla których nie ma jeszcze zatwierdzonego podziału uzyskanych środków, realne jest uzyskanie wpływów z dwóch z nich w łącznej wysokości 629,34 tys. zł, co stanowi około 40% należności głównych badanych wierzycieli.

Ponadto w związku z windykacyjną sprzedażą praw wieczystego użytkowania pięciu nieruchomości Skarbu Państwa, Skarb Państwa otrzymuje regularne opłaty od nowych nabywców. W roku 2023 wyniosły one 36,8 tys. zł, a od następnego roku wzrosną do 69,3 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 109-118, 308-312)

W zakresie możliwości zwiększenia skuteczności egzekucji Starosta wyjaśniła m.in., że podejmowane były działania mające na celu mobilizowanie komorników do poprawy skuteczności.

(dowód: akta kontroli str. 297-302)

1.9. W kontrolowanym okresie Starosta nie udzielał ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania należnościami Skarbu Państwa. Do Starosty wpłynęły dwa wnioski o rozłożenie na raty. Oba pozostały rozpatrzone negatywnie. W związku z sukcesywnym dokonywaniem wpłat nie prowadzono działań egzekucyjnych. Jedna należność została spłacona, a druga jest systematycznie spłacana.

Starosta nie występował też do Wojewody Lubuskiego o zgodę na zawarcie ugody w sprawie spornej należności z tego tytułu, nie wystąpiły przypadki zawarcia takich uгод.

(dowód: akta kontroli str. 170)

1.10. Na zaległe należności Skarbu Państwa utworzono – stosownie do zasad określonych w art. 35b ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹³ oraz w polityce rachunkowości Starostwa¹⁴ – odpisy aktualizujące wartość należności. W przypadku badanych wierzycieli od pięciu dłużników utworzono je – z jednym wyjątkiem¹⁵ – na poziomie 100%.

(dowód: akta kontroli str. 109-118, 297-302)

W kontrolowanym okresie spisano należności Skarbu Państwa od czterech dłużników na łączną kwotę 47,6 tys. zł, powstałych w latach 2007-2016, z tego:

- należności spisane, przedawnione (od trzech spółek kapitałowych¹⁶) - 41,9 tys. zł
- należności spisane z innych przyczyn - 5,7 tys. zł,

¹² Koszty mogą być niepełne, gdyż ewidencyjnie nie przypisywano wszystkich zapłaconych zaliczek na poczet egzekucji do każdego dłużnika.

¹³ Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.

¹⁴ Przyjętej zarządzeniem nr 17.2018 Starosty Międzyrzeckiego z dnia 27 kwietnia 2018 r.

¹⁵ W jednym przypadku utworzony odpis stanowił 25%, dotyczyło to należności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości GW1M/00030695/7, wobec których zastosowano odpis aktualizujący w wysokości uwzględniającej strukturę czasową wymagalności (liczba dni po terminie) zgodnie z pkt.4 załącznika nr 5 do zasad (polityki) rachunkowości.

¹⁶ Wykreślonych z KRS w roku 2018, 2020 i 2021.

Spisania ww. kwot dokonano w roku 2022.

Przy podejmowaniu decyzji o spisaniu należności, stan faktyczny i okoliczności sprawy były wyjaśnione oraz wskazano przesłanki do ich spisania. W każdym przypadku, przed spisaniem, występowano o zgodę Wojewody Lubuskiego na umorzenie. Wojewoda na podstawie otrzymanych dokumentów ocenił te należności jako przedawnione i wskazywał, że zgoda staje się bezprzedmiotowa¹⁷. Przyczynami przedawnienia i spisania należności był przede wszystkim brak możliwości dalszego dochodzenia należności po zakończeniu postępowań likwidacyjnych i upadłościowych spółek kapitałowych (trzy przypadki). W jednym przypadku przypisane należności z tytułu wieczystego użytkowania spisano ze względu na brak podstaw do pobrania opłaty, gdyż prawo to nie powstało (brak wpisu w księdze wieczystej), na co zwrócił Starostwu uwagę Wojewoda Lubuski.

(dowód: akta kontroli str. 119-122, 123-145)

W Starostwie nie funkcjonowały procedury w zakresie umarzania i spisywania należności.

(dowód: akta kontroli str. 119-122)

1.11. W kontrolowanym okresie¹⁸ Starostwo zbyło łącznie trzy nieruchomości gruntowe Skarbu Państwa¹⁹ o łącznej powierzchni 7,0 ha na łączną wartość 412,7 tys. zł. W wyniku przeprowadzonych badań stwierdzono, że:

- cenę zbywanych nieruchomości ustalono na podstawie ich wartości rynkowej, ustalonej do celu sprzedaży przez rzeczoznawcę majątkowego, tj. stosownie do wymogu art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami; w tym w jednym przypadku (w związku z trudnościami w sprzedaży związanymi z brakiem zainteresowania nabyciem nieruchomości i koniecznością zorganizowania kilku przetargów), rzeczoznawca majątkowy potwierdził – stosownie do art. 156 ust. 4 ww. ustawy - aktualność wyceny,
- formą sprzedaży nieruchomości były przetargi ustne nieograniczone, o których mowa w art. 40 ust.1 pkt 1 ww. ustawy (dwa z trzech badanych przypadków) oraz forma bezprzetargowa dla nieruchomości sprzedawanej - stosownie do art. 37 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy - na cele działalności oświatowej, naukowej, sportowej i turystycznej prowadzonej przez państwową uczelnię (jeden przypadek),
- każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzono uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego,
- organizacja przetargów poprzedzona została sporządzeniem i publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, o czym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy,
- przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu, umowy zawarto z wybranym oferentem,
- podstawą zawarcia umów był protokół z przeprowadzonego przetargu oraz protokoły z rokowań (uzgodnień),
- uzyskana cena w jednym przypadku nieznacznie przekraczała wartość wyceny dokonanej przez rzeczoznawcę majątkowego; w pozostałych dwóch przypadkach była niższa, w tym w jednym przypadku – w związku z brakiem zainteresowania zakupem nieruchomości, w kolejnych przetargach obniżono wartość nieruchomości i ostatecznie uzyskano²⁰ 82% wyceny rzeczoznawcy, w drugim (sprzedaż bezprzetargowa) - w związku z przyznaniem państwowej uczelni bonifikaty i uznaniem własności budynku – uzyskano 51% wyceny²¹.

Ustalono również, że w przypadku zbywania jednej nieruchomości nie w pełni właściwie zastosowano zasady postępowania związane ze sporządzaniem i publikowaniem wykazów

¹⁷ W ocenie Starosty należności od dwóch spółek nie były przedawnione, dlatego wnioskował o ich umorzenie.

¹⁸ W jednym przypadku umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego zawarta w dniu 13.06.2023.

¹⁹ Jedną w roku 2020, dwie w 2021 r.

²⁰ Po pomniejszeniu o koszty związane ze sprzedażą (koszty wyceny i ogłoszeń).

²¹ Pomniejszonej o wniesione, wykazane w operacie, nakłady.

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – szczegółowy opis sprawy zaprezentowany został w sekcji stwierdzonych nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 146-147, 148-150)

Czynności w zakresie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa realizowano na podstawie przepisów prawa - nie opracowano procedur wewnętrznych w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 146-147)

1.12. W kontrolowanym okresie Starostwo nie oddawało w użytkowanie wieczyste nieruchomości. Według stanu na dzień 31 marca 2023 r. w wieczyste użytkowanie przekazano 570 działek gruntów o łącznej powierzchni 577,46 ha.

(dowód: akta kontroli str. 44-46, 50-51)

1.13. W kontrolowanym okresie Starostwo nie przekształcało prawa wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Nie wystąpiły też przypadki odmowy wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, pomimo iż nieruchomość przeznaczona była na cele mieszkaniowe.

(dowód: akta kontroli str. 50-51, 170, 302-302)

1.14. Według stanu na dzień 31 marca 2023 r. w trwałe zarząd przekazanych było 755 działek o łącznej powierzchni 1.030,2 ha, zabudowanych 21 budynkami o łącznej powierzchni 21,5 tys. m².

W kontrolowanym okresie Starostwo oddało cztery nieruchomości Skarbu Państwa w trwałe zarząd, w tym odpłatnie - trzy nieruchomości zabudowane o łącznej powierzchni gruntu 30,0 ha oraz nieodpłatnie - jedną niezabudowaną o powierzchni 0,04 ha. We wszystkich przypadkach było to przekazanie nieruchomości, dla których wcześniej wygasły ustanowione trwałe zarządy.

(dowód: akta kontroli str. 44-46, 50-51)

Na podstawie dokumentacji trzech nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd ustalono, że:

- oddanie nieruchomości nastąpiło w drodze decyzji administracyjnej,
- ww. decyzje – z jednym wyjątkiem - zawierały wszystkie elementy określone art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym m.in. nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwałe zarząd, oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej i katastru nieruchomości, cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwałe zarząd, opłata za trwałe zarząd,
- opłaty z tytułu trwałego zarządu ustalono w wysokości – stosownie do art. 83 ust. 1 i 2 ww. ustawy - 0,1% i 0,3% wartości nieruchomości, określanej w operacie szacunkowym wykonanym przez rzeczoznawcę majątkowego.

W Starostwie nie opracowano procedur wewnętrznych dotyczących oddawania nieruchomości w trwałe zarząd.

(dowód: akta kontroli str. 151-152)

1.15. Według stanu na 31 marca 2023 r. w odpłatne wieczyste użytkowanie i trwałe zarząd oddanych było łącznie 291 nieruchomości.

W latach 2020-2023 (I kwartał) Starostwo zaktualizowało – na podstawie art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami - opłaty roczne dla:

- 11 nieruchomości o łącznej powierzchni 5,73 ha spośród 247 oddanych odpłatnie w wieczyste użytkowanie (4,5%),
- 12 nieruchomości o łącznej powierzchni 31,45 ha spośród 44 przekazanych w odpłatny trwałe zarząd (27,3%),

ponosząc na powyższy cel wydatki w łącznej wysokości 25,1 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 153-154)

Wysokość pozostałych opłat z ww. tytułów ustalona została w następujących latach:

- 2017-2019 – dla 116 nieruchomości o łącznej powierzchni 96,07 ha oddanych w wieczyste użytkowanie oraz dla 3 nieruchomości o łącznej powierzchni 6,66 ha oddanych w trwały zarząd,
- 2014-2016 – odpowiednio dla 89 nieruchomości o łącznej powierzchni 41,48 ha oraz dla 15 nieruchomości o łącznej powierzchni 76,91 ha,
- 2011-2013 - odpowiednio dla 22 nieruchomości o łącznej powierzchni 6,94 ha oraz 5 nieruchomości o łącznej powierzchni 12,88 ha,
- 2005-2010 – dla 34 nieruchomości o powierzchni 24,78 ha oddanych w wieczyste użytkowanie oraz cztery o powierzchni 36,35 ha oddane w trwały zarząd,
- 1999-2004 - dla 25 nieruchomości o powierzchni 40,59 ha oddanych w wieczyste użytkowanie oraz cztery o powierzchni 64,26 ha oddane w trwały zarząd.

Żadna z nieruchomości nie miała aktualizowanej opłaty przed 1999 r.

Na podstawie danych z odrębnych notatek znajdujących się w Wydziale, pracownicy ustalili, że w latach 1999-2023 wysokość opłat zaktualizowana została dla każdej nieruchomości oddanej w trwały zarząd i wieczyste użytkowanie co najmniej jeden raz, a w przypadku 250 z nich - przynajmniej dwa razy.

(dowód: akta kontroli str.153-154)

Od żadnej decyzji aktualizującej wysokość opłat w kontrolowanym okresie nie złożono odwołań do Samorządowego Kolegium Odwoławczego lub wojewody.

(dowód: akta kontroli str. 155)

Szczegółowym badaniem objęto 10 nieruchomości gruntowych, dla których opłaty za wieczyste użytkowanie lub trwały zarząd aktualizowano co najmniej pięć lat temu. W wyniku przeprowadzonych badań ustalono, że:

- poprzednia aktualizacja nastąpiła w okresie od trzech do 10 lat²² od ostatniej,
- aktualizacja odbywała się w oparciu o operaty szacunkowe nieruchomości sporządzone przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego,
- przyrost wartości opłat wyniósł od 384,10 zł w ujęciu kwotowym, co stanowiło wzrost o 1,6% do 18.827,06 zł, co stanowiło wzrost o 99,5%; najwyższy procentowy wzrost wyniósł 445,0% (kwotowo 1.948,20 zł).

(dowód: akta kontroli str. 156-157)

Ponadto dokonano porównania cen nieruchomości objętych badaniem, z aktualnymi cenami nieruchomości przyjmowanymi do rozliczeń podatkowych przez właściwy urząd skarbowy. Ustalono, że:

- wartość gruntów według ostatnich wycen Starostwa nie była niższa od aktualnych najniższych cen gruntów przyjmowanych do rozliczeń podatkowych przez Urząd Skarbowy w Międzyrzeczu,
- w ośmiu przypadkach średnia cena gruntów przyjmowana do rozliczeń podatkowych była wyższa od cen gruntów według ostatnich wycen Starostwa, a różnica w cenie 1 m² gruntu wynosiła od 9,52 zł do 692,56 zł,
- w dwóch przypadkach średnia cena gruntów przyjmowanych do rozliczeń podatkowych była niższa lub niemalże równa cenie gruntów według ostatnich wycen Starostwa.

Starostwo nie opracowało procedur wewnętrznych w obszarze aktualizacji opłat.

(akta kontroli str.156-157, 270-272)

W sprawie częstotliwości dokonywania aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów oraz oddania nieruchomości w trwały zarząd, Starosta Międzyrzecki wyjaśniła, że

²² W jednym przypadku.

aktualizacja opłat jest jednym z zadań zleconych finansowanych ze środków Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego. Dotacja nie pokrywa kosztów zaplanowanych zadań, zatem brak jest możliwości wykonania operatów dla wszystkich nieruchomości przekazanych w trwałe zarząd lub będących w użytkowaniu wieczystym. W związku z powyższym w pierwszej kolejności aktualizowane są opłaty dla obszarów gdzie jest to uzasadnione ekonomicznie. Koszt jednego operatu opiewa na kwotę min. 600 zł netto. Przy nieruchomościach, dla których opłaty roczne wynoszą 10-30 zł rocznie brak jest uzasadnienia ekonomicznego do podjęcia działań aktualizacyjnych, w związku z czym stając przed wyborem, aktualizuje się opłaty dla nieruchomości przynoszących znaczne dochody. Starosta dodała, że należy zauważyć, że w ramach dotacji realizowane są również inne dodatkowe czynności powodujące powstawanie znacznych kosztów, których nie można zaplanować tj. np. naliczanie odszkodowań w związku realizacją inwestycji drogowych ZRID²³, które często wymagają wykonania kilku lub kilkunastu operatów szacunkowych.

(dowód: akta kontroli str. 290-296)

Pełniący obowiązki naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wyjaśnił ponadto w tej sprawie, że w roku 2020 nie udało się wykonać wszystkich zaplanowanych wycen nieruchomości, gdyż Starostwo nie mogło znaleźć dostępnych wykonawców operatów. Był to szczególnie czas, pierwszy rok pandemii, nowe realia utrudniały realizację właściwie każdego zadania. Sytuacja normowała się od roku 2021 ale wtedy nie dostawaliśmy już wystarczających środków dotacji aby na bieżąco aktualizować wartości wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w wieczyste użytkowanie i trwałe zarząd, nawet z zachowaniem okresu co 5 lat.

(dowód: akta kontroli str. 288-289)

Z przedstawionych danych o wnioskowanych dotacjach oraz przyznanych dotacjach w latach 2021-2022 wynika, że w każdym roku Starostwo wnioskowało o wyższy poziom dotacji, a uzyskało mniejsze kwoty, w tym w roku 2021 – o 27,5 tys. zł, 2022 – o 28 tys. zł.

(dowód: akta kontroli str. 158)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Starostwo nie w pełni rzetelnie prowadziło ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż:

1.1. Ewidencja, o której mowa art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami nie była prowadzona w pełni rzetelnie. W trakcie badania rzetelności sporządzonego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami za rok 2022 porównano liczbę działek z ewidencji z liczbą w katastrze nieruchomości i ustalono, że ewidencja ta nie zawierała wszystkich działek gruntu (brakowało 19 z nich) oraz zawierała działki, wykazane podwójnie lub nie będące we władaniu Starosty (łącznie 47 działek).

(dowód: akta kontroli str. 159-161)

Pełniący obowiązki naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami prowadzącego ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa wyjaśnił, że nie ma automatyzmu pozwalającego na uzgodnienie stanu nieruchomości katastru z ewidencją, gdyż ewidencja prowadzona jest z zwykłym arkuszem Excel, nie zostaliśmy wyposażeni w funkcjonujący program do tego celu. Nie ma też wytycznych odnośnie stosowania konkretnych systemów do prowadzenia zasobu. Stąd mogą pojawiać się pewne błędy. Błędy są na bieżąco korygowane.

(dowód: akta kontroli str. 28-289)

1.2. Nie prowadzono ewidencji w ujęciu ilościowym i wartościowym na kontaktach pozabilansowych; prowadzenie ewidencji na kontaktach pozabilansowych wynikało z

²³ Skrót od określenia zezwolenie na realizację inwestycji drogowej.

przekazanego starostom pisma Ministra Finansów z dnia 29 września 2006 r. znak ST1-4834-1044/06, a prawidłowość tego rozwiązania – przedstawiona na grupie gruntów oddanych w wieczyste użytkowanie - potwierdzona została Stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie ujęcia, wyceny i prezentacji gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste w sprawozdaniach finansowych jednostek samorządu terytorialnego, a także w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania tych gruntów w prawo własności, stanowiącego Załącznik do uchwały Nr 2/2019 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 22 stycznia 2019 r.²⁴ - pkt 2 ppkt 2 tego stanowiska.

(dowód: akta kontroli str.76-80)

W kwestii prowadzenia ewidencji w ujęciu ilościowo-wartościowym na kontach pozabilansowych Starosta Międzyrzeczka wyjaśniła, że takiej możliwości nie przewidują zapisy Polityki Rachunkowości Starostwa Powiatowego. Starosta stwierdziła również, że stanowisko Komitetu Standardów Rachunkowości nie jest źródłem prawa powszechnie obowiązującego, dlatego jego stosowanie – o czym mowa w art. 10 ust 3 ustawy o rachunkowości - jest fakultatywne. Niezależnie od powyższego – zgodnie ze złożonymi wyjaśnieniami - w najbliższym czasie rozważona zostanie możliwość zmiany Polityki Rachunkowości Starostwa Powiatowego z uwzględnieniem cytowanego Stanowiska Komitetu Standardów Rachunkowości.

W powyższej sprawie Skarbnik Powiatu m.in. potwierdził stanowisko Starosty w sprawie ewidencji oraz dodał, że zapisy Polityki Rachunkowości Starostwa w powyższym zakresie, wynikały z analizy przepisów prawa, które nie były jednoznaczne. Jednocześnie w złożonych wyjaśnieniach zadeklarował, że zapisy Polityki Rachunkowości zostaną ponownie przeanalizowane pod kątem Standardów Rachunkowości oraz wyników ustaleń kontroli NIK.

(dowód: akta kontroli str. 290-296, 281-284)

2. Coroczne inwentaryzacje nieruchomości Skarbu Państwa nie były prowadzone w pełni rzetelnie, gdyż obejmowały tylko grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. W pozostałym zakresie inwentaryzacji nie przeprowadzano. Inwentaryzacja nieruchomości Skarbu Państwa wykonywana była na podstawie corocznie wydawanych przez Starostę zarządzeń w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji²⁵. Zarządzeniami tymi (§ 2 pkt 3) nakazywano przeprowadzenie inwentaryzacji nieruchomości Skarbu Państwa poprzez weryfikację stanów ewidencyjnych w zakresie gruntów i praw zakwalifikowanych do nieruchomości Skarbu Państwa z jednoczesną wyceną gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste.

(dowód: akta kontroli str. 87-101)

Stosownie do zapisu art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości²⁶, inwentaryzacja obejmować powinna wszystkie nieruchomości gruntowe Skarbu Państwa. Istnienie obowiązku przeprowadzania inwentaryzacji wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa potwierdziła Główna Komisja Orzekającej w orzeczeniu w sprawach o naruszenie dyscypliny finansów publicznych w wydanym w dniu 7 lutego 2013 r. orzeczeniu²⁷, stwierdzając m.in., że obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji nieruchomości Skarbu Państwa w ramach realizacji zadania zleconego z zakresu administracji rządowej istnieje niezależnie od formy prowadzenia ewidencji tych nieruchomości, a nieprzeprowadzenie inwentaryzacji wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa stanowi naruszenie art. 26 ust.1

²⁴ Dz. Urz. Ministra Finansów poz. 19.

²⁵ Zarządzenia nr: 55.2020 z dnia 3 grudnia 2020 r., 39.2021 z dnia 9 grudnia 2021 r. oraz 41.2022 z dnia 7 grudnia 2022 r.

²⁶ Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.

²⁷ Sygn. akt BDF1/4900/131/133/12/3395.

pkt 3 ustawy o rachunkowości, które - w rozstrzyganym przypadku - uznano za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

Sprawujący nadzór nad prawidłowością, kompletnością i terminowością spisów inwentaryzacyjnych Skarbnik Powiatu wyjaśnił, że nieruchomości Skarbu Państwa zostały objęte inwentaryzacją w latach 2020 – 2022 zgodnie z zapisami wydanych Zarządzeń Starosty Międzyrzeckiego. Inwentaryzacja polegała na weryfikacji stanów ewidencyjnych wyłącznie przez wskazanych pracowników Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, ponieważ Wydział Finansów Starostwa nie prowadzi ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, w związku z czym nie ma możliwości przeprowadzenia przedmiotowej inwentaryzacji. Dokumentem potwierdzającym stan nieruchomości Skarbu Państwa jest prowadzony przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wykaz aktualizowany na bieżąco. Potwierdził, że inwentaryzacją w Wydziale tym zostały objęte nieruchomości Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym osób prawnych i fizycznych, co jest wynikiem błędnej praktyki. W najbliższym czasie tworząc nowe zarządzenie w sprawie inwentaryzacji zostaną zweryfikowane postanowienia zarządzenia tak, aby objąć inwentaryzacją wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 281-284)

Starosta Międzyrzecka wyjaśniła, że zgodnie z § 2 pkt 3 zarządzenia Starosty Międzyrzeckiego, inwentaryzację roczną należy przeprowadzić na podstawie weryfikacji stanów ewidencyjnych Wydziału GN w zakresie gruntów oraz praw zakwalifikowanych do nieruchomości Skarbu Państwa (zadania zlecone). Ten zapis w mojej ocenie jednoznacznie wskazuje na konieczność przeprowadzenia kompleksowej inwentaryzacji nieruchomości Skarbu Państwa. Dodała, że w uważa, że jako kierownik jednostki wywiązała się z nałożonych przepisami obowiązków.

(dowód: akta kontroli str. 305-307)

3. Na podstawie badanej próby trzech transakcji sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz trzech przypadków oddania nieruchomości Skarbu Państwa w trwałe zarząd stwierdzono pojedyncze przypadki naruszenia wynikających z ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami zasad postępowania, tj. stwierdzono (po jednym przypadku), że:

- nie sporządzono i nie upubliczniono ponownie wykazu nieruchomości do sprzedaży w związku z planowanym przeprowadzeniem drugiego przetargu mającego na celu sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa (nieruchomość gruntowa – działki nr 19/11 i 19/12 o łącznej pow. 6,69 ha, obręb Murzynowo) w dniu 12 grudnia 2020 r., pomimo, że pierwszy przetarg zakończony wynikiem negatywnym zamknięty został 30 kwietnia 2020r.²⁸, a więc minęło ponad siedem miesięcy od jego zamknięcia, co stanowiło przekroczenie sześciomiesięcznego okresu, o którym mowa w art. 39 ust. 3 w zw. z ust. 1 ww. ustawy,
- jedna z trzech badanych decyzji ustanawiających trwałe zarząd na nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa - decyzja znak GN.6844.4.2019.EN z dnia 24 stycznia 2020 r. na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Zielonej Górze - nie zawierała wskazania okresu, na który trwałe zarząd został ustanowiony, co stanowiło naruszenie art. 45 ust. 2 pkt 9 ww. ustawy.

Stwierdzone nieprawidłowości miały charakter formalny.

(dowód: akta kontroli str. 146-147, 315-316)

Pełniący obowiązki naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa wyjaśnił w powyższych sprawach m.in., że:

- ponowny wykaz dotyczący sprzedaży działek nr 19/11 i 19/12 o łącznej pow. 6,69 ha, obręb Murzynowo - pierwszy przetarg ustny nieograniczony zakończył się

²⁸ Z datą 30 kwietnia 2020 r. sporządzono protokół przetargu.

w dniu 30 kwietnia 2020 r., natomiast informacja o drugim przetargu została ogłoszona w dniu 1 października 2020 r. a więc w okresie przed upływem 6 miesięcy od pierwszego przetargu; uznano, że nie ma obowiązku sporządzenia kolejnego wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia,

- brak w decyzji okresu na jaki został ustanowiony trwały zarząd był wynikiem przeoczenia.

(dowód: akta kontroli str. 288-289)

Zdaniem NIK art. 39 ust. 3 w zw. z ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje, że okres sześciu miesięcy liczy się od dnia zamknięcia pierwszego (lub poprzedniego) przetargu do dnia przeprowadzenia drugiego (lub kolejnego) przetargu.

OCENA CZĄSTKOWA

Organizacja pracy Starostwa, pozwalała na prawidłową realizację przez Starostę zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. Niemniej stwierdzono, że nieruchomości Skarbu Państwa ewidencjonowano nie w pełni rzetelnie. Ponadto stwierdzono brak ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa na kontach pozabilansowych w ujęciu ilościowo-wartościowym oraz brak inwentaryzacji wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa. Udostępnianie nieruchomości następowało zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami – wystąpił przypadek nieprawidłowości w zakresie braku sporządzenia i udostępnienia wykazu nieruchomości do sprzedaży oraz przypadek niewskazania w jednej decyzji terminu na jaki ustanowiony został trwały zarząd. Starosta prawidłowo prowadziła działania windykacyjne, przypadki przedawnienia i spisania należności wynikały przede wszystkim z nieściągalności wynikającej z zakończenia procedur likwidacyjno-upadłościowych podmiotów i braku możliwości dalszego ich dochodzenia.

OBSZAR

2. Realizacja obowiązków w zakresie zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Opis stanu faktycznego

2.1. Nie stwierdzono aby przyjęta organizacja pracy nie pozwalała na prawidłową realizację zadania związanego z zabezpieczeniem nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, choć zadanie to nie zostało wyodrębnione zarówno w regulaminie wewnętrznym Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami jak i zakresach czynności pracowników realizujących to zadanie. Starosta wyjaśniła, że katalog zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zdefiniowano jako katalog otwarty ze wskazaniem niektórych z nich, oraz że zadanie to w całości przekazane zostało do realizacji Wydziałowi Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa.

(dowód: akta kontroli str.5-27)

2. 2. Starosta nie ustaliła i nie wdrożyła pisemnych zasad sprawowania nadzoru nad stanem technicznym nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz przeciwdziałaniem lub ograniczaniem skutków zidentyfikowanych czynników zagrażających dobrostanowi nieruchomości oddanych w gospodarowanie. Nadzór nad stanem technicznym – według informacji przedstawionych przez Starostę - odbywał się poprzez bieżące obserwacje obiektów, analizę sygnałów od osób zainteresowanych. Nadzór nad nieruchomościami przekazanymi w zarządzenie dla podmiotów czy jednostek samorządu terytorialnego prowadziły te jednostki, z tym, że każda czynność powodująca zmiany mające wpływ na nieruchomość była uzgadniana ze Starostą.

(dowód: akta kontroli str. 159-169)

Pełniący obowiązki naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą PINB nie wzywał Starosty do zabezpieczenia lub interwencji w stan techniczny nieruchomości Skarbu Państwa. Starosta natomiast zwracał się do PINB o ocenę stanu technicznego obiektu budowlanego (pomosty betonowe) nie będących własnością Skarbu Państwa, ale znajdujących się na gruncie Skarbu Państwa. PINB ocenił obiekty jako nie zagrażające bezpieczeństwu i nie wymagające zabezpieczeń.

(dowód: akta kontroli str. 288-289)

2.3. W okresie objętym kontrolą Starosta nie wydatkował środków finansowych na zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, o czym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W okresie 2020-2023 (I kwartał) – według Starosty Międzyrzeckiego - nie podejmowano działań zabezpieczających nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, gdyż podczas przeprowadzanych co najmniej raz w roku wizji terenowych (co nie zawsze było dokumentowane) przez pracowników Starostwa nie stwierdzono przypadków konieczności wykonywania takich czynności. Nie wpłynęły również do Starosty sygnały o konieczności podjęcia takich działań zarówno dla nieruchomości zabudowanych jak i niezabudowanych.

(dowód: akta kontroli str. 159-169, 178, 184, 189)

Według przedstawionych wykazów w kontrolowanym okresie Starosta bezpośrednio zarządzał sześcioma nieudostępnionymi nieruchomościami zabudowanymi oraz dwoma nieruchomościami wynajmowanymi na cele mieszkaniowe.

Żadna z ww. nieruchomości (zabudowanych nieudostępnionych jak i wynajmowanych) nie była objęta okresowymi przeglądami stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów, wymaganymi na podstawie art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane²⁹, przeprowadzanymi na zlecenie Starostwa.

(dowód: akta kontroli str. 55-56)

W zakresie nieruchomości nieudostępnionych - zgodnie z wyjaśnieniami złożonymi przez Starostę – nieruchomości te aktualnie nie są użytkowane, w księgach wieczystych widnieją jako nieruchomości Skarbu Państwa, ale ich stan prawny do końca nie został potwierdzony. W związku z faktem, że nie są użytkowane oraz nie są wyposażone w czynne instalacje elektryczne i gazowe, w ocenie Starostwa nie jest ono bezwzględnie zobowiązane do przeprowadzania przeglądów, o których mowa w art. 62 ustawy Prawo budowlane. Wskazane nieruchomości nie zostały ubezpieczone również z powyższych przyczyn.

Dodała, że Starostwo jest w trakcie podejmowania działań potwierdzających stan prawny w celu zagospodarowania tych nieruchomości - za zgodą Wojewody - poprzez zbycie, dzierżawę lub najem.

(dowód: akta kontroli str. 297-302)

Kwestia braku okresowych kontroli budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe zaprezentowana została w sekcji stwierdzonych nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 55-56)

W zakresie nieruchomości oddanych w trwały zarząd państwowym i samorządowym jednostkom organizacyjnym - decyzje oddające nieruchomości w trwały zarząd nie regulują powyższej kwestii. Według Starosty – ww. jednostki zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem i zniszczeniem jako zarządcy. Ponadto Starosta wyjaśniła, że założenia kierownicy państwowych jednostek organizacyjnych działają z poszanowaniem wszystkich przepisów prawa. Zabudowane nieruchomości Skarbu Państwa posiada zaledwie 15 jednostek Nieruchomości będące w trwałym zarządzie policji, straży pożarnej, sądu, aresztu, szkoły muzycznej zostały wybudowane lub wyremontowane w ostatnich 5-10 latach, a niektóre (np. kuratorium) nawet rok temu. Starosta wyjaśniła również, że w zakresie

²⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.

wydawanych pozwoleń na budowę i przebudowę dysponuje pełną dokumentacją techniczną i pozwoleniami na użytkowanie. Większość jednostek, którym oddano na terenie powiatu nieruchomości Skarbu Państwa zna i w ramach wykonywania obowiązków służbowych przebywała na ich terenie i ocenia, że ich stan nie rodzi obaw dotyczących ich stanu technicznego. Starosta przedłożyła do wglądu kilka dokumentów potwierdzających aktualne kontrole stanu technicznego.

(dowód: akta kontroli str. 270-272, 305-307, 313-314)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

Starosta nie w pełni rzetelnie sprawowała nadzór nad dwiema zabudowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa, wynajmowanymi na cele mieszkaniowe, zlokalizowanymi w:

- Bukowcu nr 57³⁰ - nieruchomość zabudowana budynkiem o powierzchni 410 m² (udział Skarbu Państwa w nieruchomości wynosi 28% - 115 m²)
- Strychach nr 31³¹ - nieruchomość zabudowana budynkiem o powierzchni 195 m².

W okresie objętym kontrolą nieruchomości te nie zostały poddane żadnym okresowym kontrolom stanu technicznego obiektu budowlanego, instalacji i przewodów, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane. Starostwo nie wskazało też dat przeprowadzenia w ww. nieruchomościach ostatnich kontroli wymaganych Prawem budowlanym, ani ich wyników.

(dowód: akta kontroli str. 55-56, 297-302)

W powyższej sprawie Starosta wyjaśniła, że:

- w przypadku nieruchomości w Bukowcu - Skarb Państwa posiada udziały mniejszościowe (28%) w tej nieruchomości; część nieruchomości przynależna Staroście nie była użytkowana, stąd nie inicjowano przeglądów wynikających z Prawa budowlanego; w latach 2020-2023 pozostali współwłaściciele nieruchomości nie występowali do Starosty o partycypowanie w kosztach przeglądów; część nieruchomości przynależna Skarbowi Państwa była objęta nadzorem pracowników Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, w ramach którego co najmniej raz w roku dokonywano oględzin tego budynku; w ich trakcie nie stwierdzono widocznych pęknięć murów i uszkodzeń dachu, teren wokół nie stwarzał zagrożenia dla użytkowników - nie stwierdzono tym samym potrzeby dokonywania zabezpieczeń ani dodatkowych przeglądów w tym przez PINB;
- nieruchomość w Strychach - od czerwca 2023 r. nie jest już własnością Skarbu Państwa; w okresie objętym kontrolą były dokonywane przeglądy kominowe przez najemców, którzy nie występowali o zwrot kosztów tych przeglądów; Starosta dodała, że nie jest w stanie podać (Starostwo nie dysponuje już dokumentacją), kiedy dokonano ostatnich przeglądów dla tej nieruchomości. Starosta dodała, że kwestia przeglądów jak i ubezpieczenia tej nieruchomości umknęła uwadze Starostwa oraz, że dotychczas żadna kontrola nie wykazała w tym zakresie nieprawidłowości

(akta kontroli str.297-302)

Zdaniem NIK przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego budynków mieszkalnych, instalacji i przewodów w tych budynkach, o których mowa w art. 62 ust. 1 Prawa budowlanego jest niezwykle ważne, gdyż nie tylko służy ewentualnemu podejmowaniu we właściwym czasie działań zabezpieczających nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, ale przyczynia się do zapewnienia bezpieczeństwa mieszkających tam osób.

³⁰ Nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze GW1M/00015859/4.

³¹ Nieruchomość, dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze GW1M/00057574/8.

OCENA CZĄSTKOWA

Starosta podejmowała działania w celu zabezpieczenia niezagospodarowanych i oddanych w najem nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, które polegały w szczególności na monitorowaniu ich stanu technicznego przez podległych pracowników. Niemniej nie wywiązywano się z obowiązków okresowych kontroli obiektów budowlanych, instalacji i przewodów wynikających z Prawa budowlanego w odniesieniu do budynków przeznaczonych na cele mieszkaniowe, co może stwarzać zagrożenie bezpieczeństwa dla mieszkających tam ludzi.

OBSZAR

3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i w zakresie przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwanie zgód na zbycie nieruchomości.

Opis stanu faktycznego

3.1. Przyjęta organizacja pracy pozwalała na prawidłową realizację zadania związanego z realizowaniem wobec wojewody obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa i sprawozdawczością dotyczącą realizacji ww. zadania. Obowiązki w tym zakresie realizowali pracownicy Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wraz z naczelnikiem tego Wydziału oraz pracownik Wydziału Finansowego, o czym mowa również w pkt 1.1 niniejszego wystąpienia.

(dowód: akta kontroli str. 5-27)

3.2. W okresie objętym kontrolą Starosta sporządziła i przekazała Wojewodzie Lubuskiemu – stosownie do wymogu art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami - plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na lata 2020-2021. W dokumencie tym przedstawiono zakres planowanych do realizacji czynności, w tym sprzedaż dwóch działek gruntów, inicjowanie czynności w kierunku komunalizacji rowów, wynajęcie trzech lokali mieszkalnych, wydzierżawienie dwóch działek. Oszacowano również koszty udostępnienia nieruchomości zasobu w 2020 r. na kwotę 30,0 tys. zł.

W związku z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami³², Wojewoda Lubuski poinformował starostów pismem z dnia 11 stycznia 2022 r. o terminie przedłożenia do zatwierdzenia pierwszego planu wykorzystania zasobu, sporządzonego na nowych zasadach (do 8 marca 2022 r.), wskazując jednocześnie wymagane jego elementy oraz przekazując do wykorzystania przykładowe wzory tabel zawierających wszystkie niezbędne elementy planu. Jednocześnie poinformowano starostów, że nie ma obowiązku załączania do planu opracowywanego według nowych zasad sprawozdania z realizacji planu za poprzedni okres.

(dowód: akta kontroli str. 171, 234-235, 236-237)

Plan wykorzystania zasobu na lata 2022-2024, o którym mowa w art. 23 ust. 1db znowelizowanej w ww. zakresie ustawy o gospodarce nieruchomościami został przedłożony do zatwierdzenia Wojewodzie Lubuskiemu terminowo, tj. dnia 2 marca 2022 r. Zawierał on m.in. zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na formy zagospodarowania (trwały zarząd, wieczyste użytkowanie), plan zagospodarowania z prognozą wydatków i wpływów. W związku z pismem Wojewody Lubuskiego z dnia 22 kwietnia 2022 r.³³ wzywającym Starostę do jego zmodyfikowania stosownie do przedstawionych wcześniej wskazówek, Starostwo dokonało modyfikacji planu poprzez zastosowanie wzorów przekazanych przez Wojewodę Lubuskiego (sporządzono zestawienia w formacie Excel zamiast pierwotnie przesłanych w formacie Word) i przekazało ponownie w dniu 19 lipca

³² Ustawa z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1561), która weszła w życie 9 września 2021 r.

³³ Znak GN-I.7582.47.2022.KMac.

2022 r. plan do zatwierdzenia Wojewodzie Lubuskiemu. Plan zawierał wymagane elementy, o których mowa w art. 23 ust. 1db pkt 1-4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 238-264)

Starostwo nie otrzymało informacji od Wojewody Lubuskiego dotyczącej zatwierdzenia planu.

(dowód: akta kontroli str. 303-304)

3.3. Starosta sporządzała i terminowo przekazywała Wojewodzie Lubuskiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Sprawozdania za lata 2020, 2021 oraz 2022 przekazane zostały terminowo, stosownie do art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, przed 30 kwietnia roku następnego za dany rok.

Sprawozdania zawierały m.in.:

- wykaz wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, m.in. zawierający ich oznaczenie i formę udostępnienia,
- dane o zabezpieczeniach nieruchomości,
- dane o należnościach i windykacji.

Badaniem objęto sprawozdanie za rok 2022. Dane zawarte w tym sprawozdaniu były kompletne, ale zawierały błędy w zakresie liczby działek Skarbu Państwa oraz planu i realizacji wpływów z windykacji należności Skarbu Państwa, co zaprezentowano w sekcji stwierdzonych nieprawidłowości.

(dowód: akta kontroli str. 171-225)

W Starostwie nie obowiązywały wewnętrzne procedury dotyczące sporządzania sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa. Wojewoda Lubuski przekazał Starostwu wzór sprawozdania, zawierający zakres żądanych danych.

(dowód: akta kontroli str. 171)

3.4. Starosta przekazywała Wojewodzie Lubuskiemu sprawozdania budżetowe Rb-27ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami.

Na podstawie kontroli sprawozdania Rb-27 ZZ za I i IV kwartał lat 2020-2022 oraz za I kwartał 2023 r. ustalono, że przekazano je do Wojewody Lubuskiego:

- za I kwartał – do 12 dni po upływie okresu sprawozdawczego,
- za IV kwartał – do 10 lutego po upływie okresu sprawozdawczego,

tj. z zachowaniem terminów określonych w załączniku nr 40 do rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej³⁴ oraz następnie w załączniku nr 41 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 11 stycznia 2022 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej³⁵.

Dane wykazane w ww. sprawozdaniach były zgodne z zapisami ksiąg rachunkowych.

(dowód: akta kontroli str. 102)

3.5. W okresie objętym kontrolą Starosta zwróciła się do Wojewody Lubuskiego z 12 wnioskami o wyrażenie zgody na sposób zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa.

Wnioski dotyczyły:

- wydzierżawienia nieruchomości Skarbu państwa – sześć wniosków,
- zbycia nieruchomości Skarbu Państwa – pięć wniosków,
- przekazania Powiatowi Międzyrzeckiemu darowizny udziałów w nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 265)

³⁴ Dz. U. z 2020 r. poz. 1564, ze zm. Uchylony z dniem 22 stycznia 2022 r.

³⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 144, ze zm.

Na podstawie analizy dziesięciu złożonych wniosków, pod kątem ich kompletności oraz zamieszczenia rzetelnego uzasadnienia gospodarczego czynności prawnej, której zgoda miała dotyczyć, stwierdzono, że:

- wszystkie wnioski były kompletne (w jednym przypadku Wojewoda Lubuski wezwał do uzupełnienia wniosku),
- wszystkie wnioski zawierały rzetelne uzasadnienie gospodarcze czynności prawnej, której dotyczyło wnioskowanie o zgodę,
- w dziewięciu przypadkach uzyskano zgodę Wojewody Lubuskiego na wnioskowaną czynność, a w jednym Starostwo oczekuje na jego rozpatrzenie,
- po zawarciu umów, Starosta przekazał Wojewodzie Lubuskiemu informacje o ich zawarciu, według wymaganego wzoru.

(dowód: akta kontroli str. 266-267)

3.5. W okresie objętym kontrolą, w Starostwie nie realizowano audytów i kontroli wewnętrznych dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

W analizach ryzyka sporządzonych na lata 2022 i 2023 wyodrębniano obszar dotyczący gospodarowania nieruchomościami, a w nim zadania zapewniające: sprzedaż nieruchomości, opłaty za trwały zarząd, użytkowanie wieczyste, natomiast w latach 2020 i 2021 zadania zapewniające: opłata za zarząd i inne opłaty, pozostałe dochody, sprzedaż nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 268-269)

Starosta wyjaśniła, że stanowisko audytora wewnętrznego w Starostwie Powiatowym w Międzyrzeczu od listopada 2021 r. to ¼ etatu. Czas pracy audytora wykorzystany został głównie na opracowanie aktualnych procedur audytu wewnętrznego i kontrolę jednostek organizacyjnych powiatu międzyrzeckiego oraz czynności kontrolne w jednostkach organizacyjnych powiatu. Planem audytu wewnętrznego na 2023 rok objęte zostało zadanie zapewniające pn. „Wprowadzanie zmian do operatu ewidencji gruntów i budynków”, którego realizacja zaplanowana jest na IV kwartał br.

(dowód: akta kontroli str. 290-296)

3. 6. Utrudnienia i ograniczenia, które wpływają negatywnie na sposób realizacji zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa to – zgodnie z wyjaśnieniami Starosty - zbyt mała wartość dotacji od wojewody na realizację tego zadania.

(dowód: akta kontroli str. 270-272)

Stwierdzona
nieprawidłowość

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

Objęte badaniem roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2022 nie zostało sporządzone w pełni rzetelnie, gdyż:

- zawierało niezgodności w liczbie wykazanych działek gruntów Skarbu Państwa w porównaniu do prowadzonej ewidencji gruntów i budynków; w sprawozdaniu wykazano łącznie 1.504 działki, a z ewidencji gruntów i budynków wynikało 1.476 działek, w tym wykazano 47 działek, które nie powinny być wykazane oraz pominięto 19 działek, które powinny być wykazane,
- nieprawidłowo podano dane na temat planowanych wpływów windykacyjnych i ich wykonania w odniesieniu do nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa i spoza zasobu, wskazując planowane dochody i ich wykonanie; faktycznie wpływów z windykacji nie planowano, natomiast ich wykonanie oszacowano na podstawie wysokości opłat wniesionych po terminie płatności³⁶ na kwotę 267,3 tys. zł.

(akta kontroli str. 226-233, 287)

³⁶ Przyjmując stan dokonanych wpłat w okresie od 1 kwietnia do 31 grudnia 2022 r.

Przekazujący sprawozdanie Wojewodzie Lubuskiemu - pełniący obowiązki naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa - wyjaśnił m.in., że nie ma automatyzmu pozwalającego na uzgodnienie stanu nieruchomości katastru z ewidencją nieruchomości Skarbu Państwa prowadzoną w arkuszu Excel, stąd mogą pojawiać się pewne błędy. Błędy są na bieżąco korygowane. W zakresie planu i wpływów z windykacji należności wyjaśnił, że tabela, która służy do przekazywania danych na ten temat została stworzona przez Wojewodę, nie ma do niej dodatkowych wyjaśnień, zatem uważano, że poprawnie zinterpretowano pytania w niej zawarte, szczególnie, że nie było uwag co do przesłanych danych ze strony organu nadzoru.

(akta kontroli str.288-289)

OCENA CZĄSTKOWA

Starosta terminowo wywiązywała się z obowiązków sprawozdawczych wobec Wojewody Lubuskiego dotyczących zarówno sprawozdawczości budżetowej (sprawozdanie Rb- 27ZZ) jak i z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Nieprawidłowości stwierdzono w zakresie rzetelności sporządzania sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2022 r., z uwagi na błędy w prezentacji liczby działek nieruchomości Skarbu Państwa oraz danych o planowanych wpływach z windykacji i ich wykonaniu.

IV. Uwagi i wnioski

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

Uwagi

Najwyższa izba Kontroli nie formułuje uwag.

Wnioski

1. Rzetelne ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, w tym w ujęciu ilościowym i wartościowym na kontach pozabilansowych.
2. Przeprowadzanie inwentaryzacji wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa.
3. Sporządzanie wykazów nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży i ich publikowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie.
4. Wydawanie decyzji w sprawie oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd zawierających wszystkie wymagane przepisami prawa elementy.
5. Wypełnianie przewidzianych Prawem budowlanym obowiązków w zakresie przeprowadzania okresowych przeglądów obiektów budowlanych, instalacji i przewodów w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych na cele mieszkaniowe.
6. Rzetelne sporządzanie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

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

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. 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.

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 28 dni 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.

Zielona Góra, 22 września 2023 r.

Kontroler

Bogumiła Leszczyńska-Konczanin
Główny specjalista kontroli państwowej
/podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Zielonej Górze

p.o. Wicedyrektora
Włodzimierz Stobrawa
/podpisano kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków