

PROTOKÓŁ KONTROLI PROBLEMOWEJ

I. Ustalenia wstępne.

1. Podmiot kontrolowany.

Zakres kontroli dotyczy zadań zleconych z zakresu administracji rządowej powierzonych Staroście Toruńskiemu.

Organem nadrzędnym w zakresie zadań zleconych z zakresu administracji rządowej nad starostami, jest właściwy wojewoda.

2. Skład zespołu kontrolującego i upoważnienia do przeprowadzenia kontroli:

- inspektor wojewódzki Artur Grochowski wyznaczony na przewodniczącego zespołu kontrolującego,
- inspektor wojewódzki Krzysztof Poskrop.

Kontrolę przeprowadzono zgodnie z upoważnieniami Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 14 sierpnia 2009r., numer 464 i 465, wydanymi na podstawie ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206).

3. Czas trwania i miejsce przeprowadzenia kontroli, data sporządzenia protokołu.

Kontrolę przeprowadzono w dniach 9 – 11 września 2009r. w siedzibie Starostwa Powiatowego w Toruniu przy ul. Towarowej 4 - 6.

Protokół sporządzono dnia 29 września 2009r.

4. Przedmiot kontroli.

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w roku 2008 i 2009 oraz gospodarka nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa w roku 2008 i 2009.

II. Ustalenia szczegółowe.

1. Urzędem obsługującym Starostę Toruńskiego powołanego uchwałą Rady Powiatu Toruńskiego z dnia 24 listopada 2006r. Nr I/4/06 (załącznik nr 6, str. 6 akt kontroli) jest Starostwo Powiatowe w Toruniu:

- Regon: 871121781
- NIP: 956-19-46-860

2. Podstawą prawną działania starostów wykonujących zadania zlecone z zakresu administracji rządowej, w zakresie objętym kontrolą są przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) w szczególności art. 11, 12, 67, 68a, 71-78.

3. Przed przystąpieniem do czynności kontrolnych okazano legitymacje służbowe nr 73 i 91 wydane przez Wojewodę Kujawsko – Pomorskiego oraz okazano i przekazano upoważnienia

nr 464 i 465 (załączniki nr 4 i 5, str. 4 i 5 akt kontroli) Panu Mirosławowi Graczyk Staroście Powiatu Toruńskiego.

4. Zakres przedmiotowy kontroli dotyczy stanu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz analizy gospodarki nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa.

5. Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2008r. do 30 czerwca 2009r.

6. W 2008 roku przeprowadzono aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 116 nieruchomości, tj. 234 działek Skarbu Państwa (załącznik nr 7, str. 7 – 58 akt kontroli). W związku z aktualizacją ww. opłaty poniesiono nakłady z tytułu sporządzenia wyceny nieruchomości w kwocie 40.295 zł,

Do 30 czerwca 2009r. nie przeprowadzono aktualizacji. W bieżącym roku zgodnie z załącznikiem nr 8, str. 59 – 62 akt kontroli, zostanie przeprowadzona aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dla 31 nieruchomości, tj. 145 działek, na które już wydatkowano dotację w kwocie 18.300 zł. Ponadto, planuje się wykonać kolejną aktualizację, na którą zostanie przeznaczona kwota w wysokości 15.000 zł z przyznanej dotacji (załącznik nr 9, str. 63 akt kontroli).

7. Na terenie Starostwa Powiatowego w Toruniu znajduje się 350 nieruchomości, tj. 1.062 działek stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, dla 24 działek nie założono ksiąg wieczystych.

Powyższe ustalenia dokonano w oparciu o przedłożone Wypisy z rejestru mienia (załącznik nr 18, str. 86 – 733 akt kontroli). Nieruchomości w dokumentach tych są uporządkowane wg użytkowników wieczystych. Tym samym, jeżeli nieruchomość ma kilku współużytkowników występuje ona kilkakrotnie w rejestrze. Powyższe dokumenty, zawierają również nieruchomości, które nie są oddane w użytkowanie wieczyste, co potwierdza pismo stanowiące załącznik nr 17, str. 85 akt kontroli.

8. Należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa:

- w roku 2008 wynosiły 501.508,97 zł,
- do dnia 30 czerwca 2009 roku wynosiły 731.909,75 zł.

Dochody osiągnięte z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa:

- w roku 2008 wynosiły 479 207,82 zł,
- do dnia 30 czerwca 2009 roku wynosiły 632 293,46 zł.

Powyższe dane zawierają załączniki nr 10 i 11, str. 64 i 65 akt kontroli.

9. Zbadano dokumentację 101 nieruchomości, w stosunku do których aktualizowano opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Sprawdzono dokumenty dotyczące aktualizacji opłat ustalonych dla:

- Koncernu Energetycznego ENERGA S.A. – 13 nieruchomości. W 8 sprawach brakowało zwrotnego potwierdzenia odbioru pisma dotyczącego proponowanej zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W 6 sprawach występowała długa przerwa w aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdzie poprzednia aktualizacja odbyła się około 10 lat temu. Przedłożono wyjaśnienia dotyczące braku zwrotek stanowiące załącznik nr 12, str. 66 akt kontroli.

- PKP S.A. – 12 nieruchomości. W 5 sprawach brakowało zwrotnego potwierdzenia odbioru pisma dotyczącego proponowanej zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. W 9 sprawach występowała duża przerwa w aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdzie poprzednia aktualizacja odbyła się około 10 lat temu. Przedłożono wyjaśnienia dotyczące braku zwrotek stanowiące załącznik nr 12, str. 66 akt kontroli.
- Nordzucker Polska S.A. z siedzibą w Opalenicy – 3 nieruchomości.
- Gminy Chelmska w odniesieniu do 3 nieruchomości.
- Spółdzielni Mieszkaniowej „Stary Toruń” – 1 nieruchomość.
- BIOETANOL AEG Sp. z o.o. – 1 nieruchomość.
- Parafia p.w. Św. Katarzyny Aleksandryjskiej – 1 nieruchomość.
- Osób fizycznych – 36 nieruchomości. Dla tych nieruchomości poprzednie aktualizacje w większości przypadków naliczane były w latach 2000 – 2005.

W przypadku 31 nieruchomości użytkownikami wieczystymi było dwie lub więcej osób. Zdarzały się sytuacje, że występowała duża ilość współużytkowników wieczystych sięgająca nawet 19 osób. W tych przypadkach badano aktualizacje opłaty w odniesieniu do losowo wybranych użytkowników wieczystych.

10. Z pośród badanych spraw w 14 użytkownicy wieczysti kwestionowali proponowaną przez Starostę stawkę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W 11 sprawach Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wnioski stron o uznanie, że opłata nie jest uzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.

W 2 sprawach SKO uznało, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste nie wiąże stron:

- orzeczenie SKO z 19.03.2009r. sygn. SKO-710-309/08 – w uzasadnieniu wskazano, że opłaty dla 2 nieruchomości zostały podane w wypowiedzeniu jako jedna kwota, zdaniem SKO zmiana opłaty powinna być określona dla każdej nieruchomości oddzielnie,
- orzeczenie SKO z 19.02.2009r. sygn. SKO-710-27/09 – zakwestionowano podniesienie opłaty z uwagi na to że współużytkownik zmarł, a wypowiedzenie opłaty było skierowane do współmałżonków z których jeden nie żył.

W 1 sprawie zawarto ugodę przed SKO, proponowaną opłatę zmniejszono o 10% - orzeczenie SKO z dnia 21.01.2009r. sygn. SKO-710/104/08.

11. Zgodnie z wykazem nieruchomości, z dnia 8 września 2009r. stanowiącym załącznik nr 13, str. 67 – 80 akt kontroli, na terenie powiatu toruńskiego znajduje się 18 działek, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem:

- działka 96/42 położona w miejscowości Młyniec znajduje się w trwałym zarządzie GDDKiA, pobierana jest opłata z tytułu tego zarządu,
- działka 20/13 położona w miejscowości Lubicz Dolny, jej część znajduje się w granicach terenu komunikacji drogowej – projektowanej drogi dojazdowej, jednak do chwili obecnej nie wyznaczono przebiegu tej drogi,
- działki 524/11 i 524/14 położone w gminie Obrowo, dnia 22 lipca 2009r. Skarb Państwa nabył udział, którego do tej pory nie był właścicielem i w chwili obecnej obie działki są w całości własnością Skarbu Państwa (udział kupiono za kwotę 5.630 zł); dochód z opłat czynszu tych nieruchomości w roku 2008r. wyniósł brutto 2.440 zł,
- działka 90/19 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, Skarb Państwa osiąga dochody z tytułu najmu tych lokali, w roku 2008 dochód wyniósł 1.086,37 zł,
- działki 352/1, 352/2 i 361 położone w miejscowości Osówka, działki 2/2, 2/3, 2/5, 2/6, 2/7 i 2/8 położone w miejscowości Zimny Źródło, działki 236, 264 położone w miejscowości Dzikowo,

działki 379 i 273 położone w miejscowości Zławieś Wlk. zgodnie z przedłożoną informacją nieruchomości te z mocy prawa stały się własnością gmin.

12. Przedłożono upoważnienie z dnia 7 stycznia 2009r. znak OR.0114-1/09 pana Jacka Drzystek Geodety Powiatowego wydane na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) – załącznik nr 14, str. 81 akt kontroli.

13. Aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa zajmuje się 2 pracowników merytorycznych Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu, co wynika z przedłożonych zakresów obowiązków stanowiących załączniki nr 15 i 16, str. 82 – 84 akt kontroli.

III. Wnioski.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w roku 2008 prowadzono intensywne czynności związane z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego na terenie starostwa powiatowego. Potwierdza to przeprowadzenie aktualizacji opłat w stosunku do 116 nieruchomości. Za prawidłowe należy uznać działania związane z aktualizacją opłat, które nie były wykonywane przez dłuższy czas, czyli około 10 lat w odniesieniu do nieruchomości użytkowanych przez podmioty gospodarcze. Okres ten jest zbyt długą przerwą przy aktualizacji zwłaszcza, że w latach 2006 – 2008 nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości.

Aktualizacje dokonywane w stosunku do nieruchomości użytkowanych przez osoby fizyczne dotyczyły okresów znacznie krótszych, tj. lata 2000 – 2005.

Plan aktualizacji na rok 2009 jest zadowalający, biorąc pod uwagę planowaną ilość aktualizacji opłat i przeznaczone na ten cel środki. Z uwagi na to, że kontrola dotyczyła pierwszego półrocza 2009r., w którym nie wykonano jeszcze aktualizacji, nie przeprowadzono szczegółowych badań przedłożonych dokumentów dotyczących zawarcia umowy z wykonawcą przygotowującym operaty szacunkowe. Jednak dokumenty te potwierdzają systematyczne działania związane z aktualizacją opłat wykonywane każdego roku.

Mając na uwadze ilość przeprowadzonych aktualizacji opłat, tylko niewielka część użytkowników kwestionowała ich zasadność i prawidłowość (14 postępowań przed SKO), z których większość nie została uwzględniona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze (11 postępowań). W jednej sprawie zawarto ugodę, a w dwóch sprawach uznano wypowiedzenie za niewiążące. Przy tak dużej ilości postępowań należy uznać, że działania były podejmowane prawidłowo.

W wyniku przeprowadzonych aktualizacji w roku 2008, odnotowano wzrost należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa z kwoty 501.508,97 zł w roku 2008 do kwoty 731.909,75 zł w roku 2009, co stanowi kwotę 230.400,78 zł.

Na aktualizację opłat w roku 2008 z dotacji celowej na zadania zlecone przez administrację rządową przeznaczono kwotę 40.295 zł (kwota ta zawiera również wyceny 4 działek sporządzonych w celu sprzedaży i przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności). W roku 2009 na aktualizację przedmiotowych opłat wydatkowano z ww. dotacji kwotę 18.300 zł i planowany jest kolejny wydatek w kwocie 15.000 zł. W chwili obecnej nie można ustalić jak zmieniają się należności w roku 2010, gdyż możliwe to będzie po przeprowadzeniu wszystkich czynności związanych z aktualizacją opłat.

Podjęte działania w roku 2008 są korzystne z punktu widzenia interesu Skarbu Państwa ponieważ wydatkowana kwota 40.295 zł skutkowałą wzrostem należności o kwotę 230.400,78 zł.

W wyniku badania dokumentów stwierdzono brak zwrotnych potwierdzeń odbioru pism dotyczących propozycji zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Wyjaśnienia wskazujące, że pisma te wysyłano zbiorowo nie są wystarczające z uwagi na fakt, że na ww. zwrotnych potwierdzeniach odbioru nie znajdowały się numery spraw, których dotyczyły. Mogło to stanowić podstawę zakwestionowania prawidłowości aktualizacji opłaty.

Przedłożony Wypis z rejestru mienia nie pozwala w sposób szybki i przejrzysty ustalić ilości nieruchomości i działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Nieruchomości w dokumentach tych są uporządkowane wg użytkowników wieczystych. Tym samym, jeżeli nieruchomość ma kilku współużytkowników występuje ona kilkakrotnie w rejestrze. Powyższe dokumenty, zawierają również nieruchomości, które nie są oddane w użytkowanie wieczyste.

W odniesieniu do nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa, a zgodnie z art. 13 ustawy 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000r. stały się własnością gmin, należy doprowadzić do uregulowania ich stanów, w szczególności poprzez pisemne wystąpienie do gmin ze stosowną informacją. Ponadto, należy zastosować się do zaleceń pisma Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 22 lutego 2008r. znak WSRiRW-IV-MK-7710/38/07/08.

Zadania będące przedmiotem kontroli wykonuje dwóch pracowników Starostwa Powiatowego w Toruniu, co uznać należy za prawidłowe. Z przedłożonych zakresów obowiązków wynika, że przedmiotowe zadania są określone precyzyjnie.

Przekazane upoważnienie Geodety Powiatowego dotyczy zadań związanych z samorządem powiatowym, nie precyzuje dokładnie upoważnienia do wykonywania w imieniu Starosty zadań zleconych z zakresu administracji rządowej uregulowanych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Należy uznać to za nieprawidłowość, gdyż upoważnienie jednoznacznie powinno określać zakres uprawnień.

IV. Zalecenia pokontrolne.

1. Prowadzić regularne aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości i w zależności od niej zwiększać lub zmniejszać częstotliwość zmian opłat.
2. Nie dopuszczać do powstawania długich przerw między aktualizacjami opłat z tytułu użytkowania wieczystego przekraczających 4 – 5 lat.
3. Prowadzić rejestr nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste umożliwiający w sposób jednoznaczny określenie ilości nieruchomości, działek i użytkowników. Rejestr ten nie może zawierać nieruchomości, które nie są oddane w użytkowanie wieczyste.
4. Doprowadzić do uregulowania stanów prawnych nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa, a zgodnie z art. 13. ustawy 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z mocy prawa z dniem 1 lipca

A

RG A

2000r. stały się własnością gmin. W szczególności pisemnie wystąpić do gmin ze stosowną informacją o stanie nieruchomości oraz złożyć do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego wniosek o stwierdzenie nabycia z mocy prawa przez gminy własności nieruchomości rolnych wraz z niezbędnymi załącznikami.

5. Przygotować dla kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu upoważnienie, z którego jednoznacznie będzie wynikało uprawnienie do wykonywania czynności w imieniu Starosty zadań z zakresu administracji rządowej określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), jeżeli takie czynności ma wykonywać.

VI. Pozostałe informacje.

Z wynikami kontroli zapoznano w dniu 11 września 2009r. pana Dariusza Meller Wicestarostę Powiatu Toruńskiego oraz pana Jacka Drzystek Geodetę Powiatowego – kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Fakt przeprowadzenia kontroli odnotowano w księdze kontroli.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

VII. Pouczenie

Na podstawie ustawy z dnia 23 stycznia 2009r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206) informuję, że zgodnie z:

- art. 44 ust. 2 Protokół kontroli podpisują i parafują na każdej stronie kontrolujący i kierownik podmiotu kontrolowanego. Kierownik podmiotu kontrolowanego podpisuje protokół kontroli w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, z zastrzeżeniem ust. 3.
- art. 44 ust. 3 Kierownik podmiotu kontrolowanego może odmówić podpisania protokołu kontroli, składając, w terminie 7 dni od dnia jego otrzymania, wyjaśnienie przyczyn tej odmowy.
- art. 44 ust. 4 Kierownikowi podmiotu kontrolowanego przysługuje prawo zgłoszenia, przed podpisaniem protokołu kontroli, umotywowanych zastrzeżeń do ustaleń zawartych w protokole kontroli.
- art. 44 ust. 5 Kierownik podmiotu kontrolowanego może do czynności wymienionych w ust. 2 i 4 upoważnić na piśmie wskazanego pracownika podmiotu kontrolowanego.
- art. 44 ust. 6 Zastrzeżenia, o których mowa w ust. 4, zgłasza się na piśmie do kierownika komórki do spraw kontroli w terminie 7 dni od dnia otrzymania protokołu kontroli.

inspektor wojewódzki

Artur Grochowski
Artur Grochowski

STAROSTA TORUNSKI

Miroslaw Graczyk
Miroslaw Graczyk
Kierownik kontrolowanej jednostki

Inspektor wojewódzki

Krzysztof Poskrop
Krzysztof Poskrop

Kontrolujący

Toruń, dnia 21.10.2009

Bydgoszcz, dnia 29.09.2009