

**PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w BIAŁYMSTOKU
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

WG-II.431.1.2016.AM

**Szanowny Pan
Piotr Franciszek Alszko
Starosta Sejneński**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 16 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092), w dniu 13 maja 2016 r. pracownicy Wydziału Nieruchomości i Geodezji Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego:

- 1) Anna Malinowska – Inspektor Wojewódzki w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 1/2016 znak: WG – II.431.1.2016.AM z 4 maja 2016 r., wydane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Geodezji – Panią Mirosławę Wojciuk,
- 2) Magdalena Forenc – Inspektor Wojewódzki w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 2/2016 znak: WG – II.431.1.2016.AM z 4 maja 2016 r., wydane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Geodezji – Panią Mirosławę Wojciuk,

przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Sejnach, ul. 1 Maja 1, 16-500 Sejny.

Zakres kontroli: realizacja przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) a w szczególności:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa,
- wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na obrót nieruchomościami Skarbu Państwa,
- aktualizacja opłat za grunty oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste,
- planowanie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- prawidłowość windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu Skarbu Państwa,
- wykorzystanie dotacji na prowadzenie gospodarki nieruchomościami.

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli.

KANCELARIA OGÓLNA
2016-08-01
przyjął

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie ocenia się pozytywnie

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, co następuje:

1. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa.

Ustalono, iż w jednostce kontrolowanej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była w formie informatycznej i w postaci dokumentów papierowych. Dane zawarte w tej ewidencji określały: położenie nieruchomości, oznaczenie nieruchomości, powierzchnię, księgę wieczystą bądź też dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa prawa do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Kontrolującym udostępnione zostały dokumenty o nazwie: „Rejestr – Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa”.

2. Wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na darowanie nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządowych.

- Zarządzenie Nr 155 z dnia 15 października 2015 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny na rzecz Gminy Puńsk nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w obrębie Pelele, gm. Puńsk, oznaczonych numerami geodezyjnymi: **269** o powierzchni 0,1100 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie VIII Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sejnach prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr SU1N/00013807/0; **147** o powierzchni 0,0100 ha, **180/3** o powierzchni 0,0400 ha i **180/4** o powierzchni 0,0200 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Augustowie VIII Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych w Sejnach prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr SU1N/00013808/7, z przeznaczeniem na cel publiczny w zakresie dróg publicznych.

Podpisanie Aktu Notarialnego w dniu 15 grudnia 2015 r., Repertorium „A” Numer 9808/2015

3. Sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sejneńskiemu na sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości w drodze przetargu, w związku z czym nie dokonywano transakcji sprzedaży nieruchomości.

4. Sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze bezprzetargowej.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sejneńskiemu na sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości w drodze bezprzetargowej, w związku z czym nie dokonywano transakcji sprzedaży nieruchomości.

5. Zamiana nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sejneńskiemu na zamianę nieruchomości, w związku z czym nie dokonywano transakcji zamiany nieruchomości.

6. Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sejneńskiemu na nabycie nieruchomości, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

7. Aktualizacja opłat za grunty oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste.

W wyniku ustaleń dokonanych w czasie kontroli stwierdzono, iż według stanu na dzień 31 grudnia 2015 roku w gestii Starosty Powiatu Sejneńskiego, wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, pozostaje 172,8005 ha gruntów Skarbu Państwa, w tym:

- powierzchnia gruntów Skarbu Państwa, pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i osób prawnych wynosi: 9,7440 ha.
- powierzchnia gruntów Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd państwowych jednostek organizacyjnych wynosi: 9,3420 ha.

Aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa i opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu ustalonych w latach 2008 - 2009 w stosunku do całej powierzchni gruntów, zaplanowano dokonywać systematycznie, jeżeli wartość tych nieruchomości ulegnie zmianie.

W 2014 roku dokonano aktualizacji opłaty rocznej przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym oznaczonych jako działka nr 150 o powierzchni 1,6653 ha, położona w obrębie Nr 0019 Kukle, gm. Giby i ustalono nową opłatę w wysokości 11.120,00 zł (słownie: jedenaście tysięcy sto dwadzieścia złotych) obowiązującą od 01 stycznia 2015 r. wobec dotychczas obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej ustalonej w wysokości 10 890,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt złotych). W wyniku aktualizacji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów działki nr 150 o pow. 1,6653 ha, położonej w obrębie Nr 0019, Kukle, gm, Giby, wzrosła o kwotę 230,00 zł (2,11%).

Następnie w 2015 roku, dokonano aktualizacji opłaty rocznej przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, gruntów Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych o powierzchni łącznej 2,2829 ha, a mianowicie:

- 1) gruntów położonych w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, oznaczonych jako działka nr 1591/2 o powierzchni 1,3687 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 4 110,00 zł

- (słownie: cztery tysiące sto dziesięć złotych) obowiązującą od 01 stycznia 2016 r., wobec obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej w wysokości 3 307,67 zł (słownie: trzy tysiące trzysta siedem złotych sześćdziesiąt siedem groszy), opłata roczna wzrosła o kwotę 802,33 zł (24,26%);
- 2) gruntów położonych w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, oznaczonych jako działka nr 1550/2 o powierzchni 0,1509 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 2 085,00 zł (słownie: dwa tysiące osiemdziesiąt pięć złotych) obowiązującą od 01 stycznia 2016 r. wobec obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej w wysokości 1 572,45 zł (słownie: jeden tysiąc pięćset siedemdziesiąt dwa złotych czterdzieści pięć groszy), opłata roczna wzrosła o kwotę 512,55 zł (32,60%);
 - 3) gruntów położonych w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, oznaczonych jako działka nr 494/110 o powierzchni 0,0040 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 14,00 zł (słownie: czternaście złotych) obowiązującą od 01 stycznia 2016 r. wobec obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej w wysokości 13,50 zł (słownie: trzynaście złotych pięćdziesiąt groszy), opłata roczna wzrosła o kwotę 0,50 zł (3,70%);
 - 4) gruntów położonych w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, oznaczonych jako działka nr 643/3 o powierzchni 0,0023 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 8,50 zł (słownie: osiem złotych pięćdziesiąt groszy) obowiązującą od 01 stycznia 2015 r. wobec obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej w wysokości 8,00 zł (słownie: osiem złotych), opłata roczna wzrosła o kwotę 0,50 zł (6,25%);
 - 5) położonych w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, oznaczonych jako działka nr 494/18 o powierzchni 0,4111 ha i ustalono nową opłatę w wysokości 1 360,00 zł obowiązującą od 01 stycznia 2015 r. wobec obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej w wysokości 1 200,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych 00/100), opłata roczna wzrosła o kwotę 160,00 zł (13,33%);
 - 6) gruntów położonych w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, oznaczonych jako działka nr 1538/17 o powierzchni 0,1109 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 350,00 zł obowiązującą od 01 stycznia 2015 r. wobec obowiązującej od 01 stycznia 2010 r. opłaty rocznej ustalonej w wysokości 332,00 zł (słownie: trzysta trzydzieści dwa złotych), opłata roczna wzrosła o kwotę 18,00 zł (5,42%);
 - 7) gruntów położonych w obrębie Nr 0015, Kiasnowo, gm. Sejny, oznaczonych jako działka nr 11/1 o powierzchni 0,2000 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 220,00 zł obowiązującą od 01 stycznia 2016 r. wobec dotychczas obowiązującej od 01 stycznia 2008 r. opłaty rocznej w wysokości 148,60 zł (słownie: sto czterdzieści osiem złotych sześćdziesiąt groszy), opłata roczna wzrosła o kwotę 71,40 zł (48,05%);
 - 8) gruntów położonych w obrębie Nr 0016, Puńsk, gm. Puńsk, oznaczonych jako działka nr 350 o powierzchni 0,0350 ha, ustalono nową opłatę w wysokości 660,00 zł (słownie: sześćset sześćdziesiąt złotych) obowiązującą od 01 stycznia 2016 r. wobec obowiązującej od 01 stycznia 2008 r. opłaty w wysokości 146,00 zł (słownie: sto czterdzieści sześć złotych), opłata roczna wzrosła o kwotę 514,00 zł (352,05%).

Reasumując, należy podkreślić, że w 2015 roku dokonano aktualizacji opłaty rocznej gruntów Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 2,2829 ha. Ustalona w wyniku aktualizacji opłata roczna obowiązująca od dnia 01 stycznia 2016 r. wynosi łącznie 8 807,50 zł.

Obowiązująca dla ww. powierzchni gruntów opłata roczna do 1 grudnia 2015 r. wynosiła łącznie 6 728,22 zł.

W wyniku aktualizacji opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów o powierzchni łącznej 2,2829 ha, położonych: w obrębie Nr 0001, Sejny, gm. m. Sejny, w obrębie Nr 0015, Krasnowo, gm. Sejny, Nr 0016, Puńsk, gm. Puńsk, wzrosła łącznie o kwotę 2 079,28 zł.

W Wydziale Geodezji i Kartografii Starostwa Powiatowego w Sejnach od 2002 roku prowadzony jest na bieżąco Rejestr Cen i Wartości Nieruchomości (był rejestr transakcji kupna-sprzedaży), w którym wpisywane są wszystkie ceny transakcyjne dotyczące nieruchomości będących przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. W przedmiotowym rejestrze wpisywane są przede wszystkim następujące dane: rodzaj i charakterystyka nieruchomości, powierzchnia, data transakcji, cena i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego.

A w związku z tym analiza rynku obrotu nieruchomościami dokonywana jest na bieżąco. Z przedmiotowej analizy wynika, że ceny nieruchomości w obrocie cywilnoprawnym na terenie powiatu sejneńskiego w okresie 2012-2015 nie zmieniły się lub zmieniły się nieznacznie w związku z tym wartość nieruchomości Skarbu Państwa nie uległa znaczącej zmianie. W związku z powyższym oraz ze względów ekonomicznych (znaczne koszty sporządzenia operatów szacunkowych) aktualizacja opłaty rocznej w stosunku do pozostałych gruntów pozostających w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie, dla których obowiązuje opłata roczna od 01 stycznia 2010 r., zostanie dokonana w okresie późniejszym, jeżeli wartość tych nieruchomości ulegnie zmianie, to jest w latach 2018 - 2019.

8. Plany wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa.

Stwierdzono, iż w okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Sejnach sporządzone były dokumenty określone jako: „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu sejneńskiego w latach 2014-2016” oraz plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu sejneńskiego w latach 2016-2019”. Informacje zawarte w obydwu dokumentach określały w szczególności: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu, zestawienie powierzchni gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym oraz trwały zarząd państwowych jednostek organizacyjnych, zestawienie powierzchni gruntów wydzierżawionych, wynajętych i użyczonych, zestawienie powierzchni gruntów Skarbu Państwa stanowiących tereny cmentarzy sprzed 1939 r., zestawienie powierzchni gruntów Skarbu Państwa stanowiące pas drogi granicznej, zestawienie powierzchni gruntów Skarbu Państwa pokrytych powierzchniowymi wodami stojącymi, zestawienie powierzchni gruntów Skarbu Państwa stanowiących drogi wewnętrzne. Ponadto dokumenty zawierały informację na temat prognozy dotyczącej udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa i aktualizacji opłat, a także program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

773

9. Prawidłowość windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa.

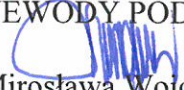
Windykacja należności prowadzona była prawidłowo, do dłużników wysyłane były upomnienia oraz ostateczne wezwania przedsądowe do dokonania wpłaty należności, w przypadku niemożności wyegzekwowania należności sprawy były kierowane na drogę postępowania sądowego.

10. Wykorzystanie dotacji na prowadzenie gospodarki nieruchomościami.

W wyniku kontroli ustalono, iż w Starostwie Powiatowym w Sejnach dotacje wykorzystane zostały prawidłowo w pełnych wysokościach przyznanych przez Wojewodę Podlaskiego.

W związku z tym, iż nie stwierdzono istotnych nieprawidłowości i uchybień w kontrolowanym zakresie odstępuje się od wydania zaleceń pokontrolnych.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO


Mirosława Wojciuk
Dyrektor Wydziału
Nieruchomości i Geodezji

18.07.2016.
Inspektor Wojewódzki


Anna Malinowska

p.o. Kierownika Oddziału
Gospodarki Nieruchomości
w Wydziale Nieruchomości i Geodezji


Łukasz Czulowski

18.07.2016

18.07.