

NRŚ-OR.431.6.2019.PJ

Wrocław, dnia 7 stycznia 2020 r.

Z	ZS	SW	SZ	SO	SN	SK	OB
AS	WPEWNEO (1)						OR
SG	Starostwo Powiatowe w Wałbrzychu WYDZIAŁ OBSŁUGI I SPRAW OBYWATELSKICH - PUNKT KANCELARYJNY -						WOS
SGN	13-01-2020						WIP
SGP	Liczba załączników						ZAB
SD	Nr dziennika						ZK
SZK	podpis						PRK
ICD	SBH	SPP	SDM	KW	KF	RP	

Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Starosta Wałbrzyski

Projekt wystąpienia pokontrolnego



0000025169

ZS 790/01/2020
14--01--2020

I. Dane wstępne.

Kontrola sprawdzająca w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu, Aleja Wyzwolenia 20-24, 58-300 Wałbrzych, przeprowadzona została, w dniach od 23 września 2019 r. do 27 września 2019 r. – na podstawie art. 28 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (j.t. Dz.U. z 2015 r. poz. 525 ze zm.) oraz w oparciu o zatwierdzony przez Wojewodę Dolnośląskiego w dniu 12 czerwca 2019 roku okresowy plan kontroli zewnętrznych w jednostkach podporządkowanych Wojewodzie Dolnośląskiemu oraz samorządu terytorialnego realizowanych przez Wydziały Dolnośląskiego Urzędu Wojewódzkiego w II półroczu 2019 roku.

Podjęcie czynności kontrolnych odnotowane zostało w książce kontroli przeprowadzanych przez jednostki zewnętrzne pod numerem 5/2019.

Przeprowadzający kontrolę:

- Piotr Jokiel – przewodniczący zespołu, starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.7.2019 z dnia 9 września 2019 roku,
- Elżbieta Lewiecka – członek zespołu, inspektor wojewódzki w Wydziale Nieruchomości, Rolnictwa i Środowiska na podstawie imiennego upoważnienia sygn. NRŚ-OR.0030.8.2019 z dnia 9 września 2019 roku.

Przedmiotowym zakresem kontroli objęto okres od dnia 25 kwietnia 2014 r. do dnia 31 sierpnia 2019 r. Dotyczył realizacji zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym po kontroli problemowej przeprowadzonej w dniach od 7 lutego 2014 r. do 28 lutego 2014 r. z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, które sformułowane zostały w następujący sposób:

1. Uzupełnić ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o dane dotyczące 140 działek o łącznej powierzchni 15,2381 ha, stanowiących rowy.
2. Podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania 6 działek powierzchni 7,3257 ha będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie w zarząd

Państwowego Gospodarstwa Leśnego - Lasy Państwowe.

3. Podjąć skuteczne działania w celu trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie lub udostępnienie na podstawie umów cywilno - prawnych. Doprowadzić do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha.

4. Kontynuować aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Prowadzić aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w przypadkach gdzie jest to ekonomicznie uzasadnione.

Opracować kryteria kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd obciążających nieruchomości Skarbu Państwa, z uwzględnieniem monitoringu cen na rynku nieruchomości.

5. Doprowadzić do zakończenia proces ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

6. Zintensyfikować działania zmierzające do skompletowania poprawnych informacji w plikach xls sprawozdań dla właściciela Powiat i Skarb Państwa i przekazania zaktualizowanych plików do bazy krajowej nieruchomości z wykorzystaniem modułu "Nieruchomości Skarbu Państwa" Integrycyjnej Platformy Elektronicznej.

W szczególności:

- wyeliminować ze sprawozdań przypadki zdublowanych identyfikatorów działek,
- z istniejących ksiąg wieczystych przepisać wymagane informacje do plików xls sprawozdań (w zakresie kolumn od 13 do 18), a w szczególności do pól: "Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów" (kol. 13), "Numer działki ewidencyjnej" (kol. 14), "Obszar nieruchomości" (kol. 16), "Właściciel" (kol. 17),
- wpisać wartość TAK do kolumny R0 ("Działka ewidencyjna wchodząca w skład nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej (TAK/NIE)") - po skompletowaniu wymaganych informacji.
- zastąpić w polu "Tytuł prawny" (kol. 9) niepoprawne wpisy typu *"brak danych POMOCNICZY NUMER ZMIANY; Zawiadomienie z Wydziału KW NR 77745/3 z dnia 2009-11-17 wydany przez: SR"* informacją o tytule prawnym uzyskania własności nieruchomości przez Skarb Państwa (rodzaj dokumentu, organ, który go wydał, sygnatura, data wydania), a jeżeli brak jest dokumentów stanowiących tytuł prawny - informacją o akcie normatywnym, na podstawie którego Skarb Państwa uzyskał własność nieruchomości.
- zwrócić uwagę na poprawność wpisów w polu "Numer księgi wieczystej lub zbioru dokumentów" (kolumna 13) i wyeliminować przypadki, w których numer tej samej księgi wieczystej występuje w różnej postaci, np.:
- KW (gruntowa) Wałbrzych 9823/7,
- KW (gruntowa) Wałbrzych 9823/7,
- KW 30171/7 - kw 30171/7,

- SW1W,
- KW (gruntowa) Wałbrzych,
- 79526/6,
- 79526/6.

Pozostawienie różnorodnych opisów tego samego numeru księgi wieczystej generuje podczas importu zaktualizowanego sprawozdania do bazy krajowej nieruchomości błąd typu: "Liczba nieruchomości wg ksiąg wieczystych jest większa od liczby nieruchomości według ewidencji gruntów i budynków".

- przed aktualizacją plików sprawozdań zapoznać się z objaśnieniami do poszczególnych kolumn, przedstawionymi w zakładce „Legenda”.

Kontrolą objęto realizację zaleceń pokontrolnych przez Starostę Wałbrzyskiego dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kierownikiem kontrolowanej jednostki jest Pan Krzysztof Kwiatkowski – Starosta Wałbrzyski. Naczelnikiem Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami nadzorująca pracę Wydziału jest Pani Grażyna Biały.

II. Ocena i ustalenia kontrolne.

Kontrolujący na podstawie okazanych w czasie kontroli dokumentów oraz przedłożonych wyjaśnień (*akta kontroli: strony od 1 do 202*) **pozytywnie z uchybieniami** oceniają działania Starosty Wałbrzyskiego dotyczące realizacji zagadnień objętych kontrolą.

Powyższą ocenę uzasadnia się poprzez przeprowadzenie poniższych ustaleń.

Kontrola sprawdzająca miała na celu ocenę realizacji zaleceń pokontrolnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i jak wynika z treści zaleceń należało m. in.: uzupełnić ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o dane dotyczące rowów, doprowadzić do trwałego zagospodarowania nieruchomości będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie ich w zarząd Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu - Lasy Państwowe, doprowadzić do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie lub udostępnienie na podstawie umów cywilno – prawnych oraz zagospodarować nieruchomość, zabudowaną budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położoną w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczoną geodezyjnie jako działka nr 330/3, AM-1, o powierzchni 0,4616 ha, celem uniknięcia ponoszenia dalszych kosztów związanych z jej utrzymaniem.

- Stosownie do art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami, roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu oraz nieruchomościami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste w 2018 r. zostało przekazane Wojewodzie Dolnośląskiemu. Sprawozdanie zostało sporządzone w zalecanej formie tabelarycznej i zawierało wszystkie wymagane dane i informacje.

Jak wynika z przekazanych informacji przez Panią Grażynę Biały, Naczelnika Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie

Powiatowym w Wałbrzychu, odnoszących się do realizacji zaleceń pokontrolnych z dnia 25 kwietnia 2014 r., tj. wymienionych w punkcie 1 – (uzupełnienie ewidencji) aktualizacja stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest na bieżąco oraz prowadzona jest ewidencja, zgodnie z art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

Tutejszy Wydział prowadzi na bieżąco i w sposób jednolity tj. tak jak dla pozostałych nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości, ewidencjonowanie nieruchomości stanowiących rowy.

Jednocześnie informuję, że w okresie objętym kontrolą w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa zaewidencjonowano:

- w roku 2014 - 99 działek o użytku W na powierzchni 11,9241 ha,
- w roku 2015 - 0,
- w roku 2016 - 10 działek u użytku W na powierzchni 0,65 ha,
- w roku 2017 - 9 działek o użytku W na powierzchni 1,4661 ha,
- w roku 2018 - 4 działki o użytku W na powierzchni 0,3865 ha.

Na dzień kontroli w zasobie nieruchomości zaewidencjonowano 122 działki sklasyfikowane jako rowy (użytek W) o powierzchni łącznej 14,4267 ha.

(dowód: akta kontroli str. 12 - 13)

W Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu zasób nieruchomości Skarbu Państwa prowadzony jest w programie Microsoft Excel w postaci tabelarycznej, zaś ewidencjonowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i osobom prawnym – w systemie informatycznym TurboEwid.

W programie został wyodrębniony zasób nieruchomości, który wg stanu na dzień kontroli obejmował 340 działek o łącznej powierzchni 53,8855 ha, w tym:

- nieruchomości obciążone użytkowaniem – 3 działki o łącznej powierzchni 1,9751 ha,
- nieruchomości zabudowane przeznaczone do zwrotu – nie stwierdzono,
- lasy i grunty pod zalesienia – nie stwierdzono,
- nieruchomości oddane w trwałe zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej – 119 działek o łącznej powierzchni 29,2696 ha,
- pozostałe nieruchomości (tereny przemysłowe, nieużytki, użytki rolne, rowy, inne) – 216 działek o łącznej powierzchni 22,6358 ha,
- nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym – nie stwierdzono

Nieruchomości objęte umowami cywilno-prawnymi w tym:

- najem – nie stwierdzono,
- dzierżawa – 2 działki o łącznej powierzchni 0,0050 ha.

Prowadzona jest również ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w formie elektronicznej w systemie TurboEwid:

- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste stanowi 747 działek o łącznej powierzchni 481,5159 ha, w tym:

- w odpłatnym użytkowaniu – 747 działek o powierzchni 481,5159 ha,
- w nieodpłatnym użytkowaniu – nie stwierdzono.

(dowód: akta kontroli str. 14 - 83)

Na podstawie przepisu art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, a także nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Poza tym zgodnie z art. 21 a przywołanej ustawy w skład zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 21 nie wchodzi grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne.

Natomiast nie podlegają ewidencji w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, ze zm.) stały się z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, a w stosunku do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie prawa własności (patrz przepis art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1 c powołanej ustawy, ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno odpowiadać zapisom katastru nieruchomości i obejmować w szczególności:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej użytkowania wieczystego,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie zasobu prowadzone jest w Starostwie powiatowym w Wałbrzychu w formie elektronicznej, w postaci tabelarycznej, na bazie programu Microsoft Excel i w systemie informatycznym TurboEwid. Jak wynika z przekazanych informacji przez Panią Grażynę Biały, Naczelnika Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami, zasób nieruchomości Skarbu Państwa jest systematycznie analizowany.

Ponadto, poza wymogami ustawy, ewidencja obejmuje również informacje o stanie zagospodarowania działki, sposobie jej wykorzystania, o zawartych umowach cywilnoprawnych. W przypadku działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd podane są również informacje, między innymi: wysokość opłaty rocznej, wysokość stawki procentowej opłaty, cenie 1 m², wartości nieruchomości, wysokości udzielonej bonifikaty czy też podstawy nabycia.

W prowadzonej ewidencji ujęte są zatem informacje o nieruchomościach m. in. (zgodnie z wymogami przepisu, określone w cytowanym wyżej art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami), odnoszące się do toczących się postępowań administracyjnych i sądowych tak, by z prowadzonej ewidencji można było uzyskać informacje zawierające wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Jak z powyższego wynika roczne sprawozdanie z ewidencji stanu zasobu nieruchomości Skarbu Państwa odpowiada wymogom ustawowym (pkt 1 zaleceń pokontrolnych).

(dowód: akta kontroli str.14 - 83)

Realizacja punktu 2 zaleceń pokontrolnych z dnia 25 kwietnia 2014 r., tj.: podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania 6 działek powierzchni 7,3257 ha będących lasami i gruntami leśnymi, poprzez przekazanie w zarząd PGL- Lasy Państwowe.

Z przedłożonych dokumentów i złożonej informacji przez Panią Naczelnik Wydziału wynika, że zostały podjęte skuteczne działania, realizujące tym samym pkt 2 ww. zaleceń pokontrolnych:

1) Decyzją znak SGN.6810.28.2014 z dnia 16 czerwca 2014 r. Starosta Wałbrzyski na podstawie art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o lasach przekazał nieodpłatnie w zarząd Lasów Państwowych – Nadleśnictwo Wałbrzych grunty przeznaczone do zalesienia o ogólnej powierzchni 0,8157 ha, stanowiące działki nr 356/3 i nr 8, położone w Boguszowie-Gorcach, obręb Nr 7 Kuźnice Świdnickie. Faktyczne przekazanie nastąpiło protokołem zdawczo odbiorczym z dnia 14 lipca 2014 r.

2) Wnioskiem z dnia 4 czerwca 2014 r. znak SGN.6810.24.2014 zwrócono się do Wojewody Dolnośląskiego o przekazanie w trybie art. 74 ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach oraz art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw we władanie Lasów Państwowych- Nadleśnictwo Wałbrzych 3 działek (działki nr 413/3, nr 126/1, nr 126/2) położonych w obrębie Nr 3 Boguszów, gmina Boguszów-Gorce o powierzchni łącznej 4,8323 ha oraz działki nr 235 obręb Golińsk, gmina Mieroszów o powierzchni 7,40 ha. Przekazanie prawa władania tymi gruntami nastąpiło protokołem zdawczo – odbiorczym z dnia 1 lipca 2014 r.

(dowód: akta kontroli str.84 - 93)

Realizacja punktu 3 zaleceń pokontrolnych z dnia 25 kwietnia 2014 r., tj.: podjąć skuteczne działania zmierzające do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie lub udostępnienie na podstawie umów cywilno - prawnych. Doprowadzić do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mieroszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha.

W stosunku do tych nieruchomości należało podjąć zintensyfikowane działania w celu ich trwałego zagospodarowania z zachowaniem szeroko rozumianego interesu właściciela, tj. Skarbu Państwa, z uwzględnieniem zasad prawidłowej i racjonalnej gospodarki – art. 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

Z przedłożonych dokumentów i złożonych wyjaśnień przez Panią Naczelnik Wydziału wynika, że:

W okresie objętym kontrolą zawarto dwie umowy użyczenia z Gminą Stare Bogaczowice i Gminą Mieroszów:

1) Nr 71.ZAB.6850.1.7.2015 z dnia 9 kwietnia 2015 dotycząca działki niezabudowanej nr 688/2 o powierzchni 0,0071 ha, położonej w Starych Bogaczowicach pod realizację zadania celu publicznego tj. ustanowienie miejsca pamięci narodowej poprzez umiejscowienie na gruncie kamienia pamiątkowego upamiętniającego 70 rocznicę repatriacji;

2) Nr 176.ZAB.6850.2.18.2015 z dnia 4 grudnia 2015 r. dotycząca działki zabudowanej budynkiem mieszkalno-użytkowym (była siedziba Komisariatu Policji w Mieroszowie) nr 88/1 o powierzchni 0,0230 ha w udziale 30/100 i działki nr 88/2 o powierzchni 0,2192 ha zabudowanej budynkiem gospodarczym w udziale 50/100.

Obie umowy zawarte zostały na okres pozyskania przez Starostę zgody Wojewody na dokonanie darowizny tych nieruchomości na rzecz samorządu terytorialnego. Umowa notarialna dotycząca darowizny nieruchomości opisanej w pkt.1. została zawarta w dniu 9 grudnia 2015 r. natomiast umowa dotycząca darowizny nieruchomości opisanej w pkt.2. została zawarta w dniu 18 stycznia 2017 r.

Jednocześnie na terenie działania Starostwa tj. w miejscowości Szczawno Zdrój funkcjonują 2 umowy dzierżawy gruntu zawarte z osobami fizycznymi na dzierżawę 2 nieruchomości zabudowanych garażami wniesionymi ze środków własnych. Opłaty z tego tytułu są waloryzowane i wnoszone przez dzierżawców na bieżąco. Umowy zostały zawarte w roku 2000 na czas nieokreślony i były już przedmiotem badania podczas poprzednich kontroli.

Tutejszy organ w okresie objętym kontrolą nie zawierał umów najmu.

(dowód: akta kontroli str.94 - 123)

Dokonując podsumowania tej części spraw objętych kontrolą należy odnotować brak wystarczających działań, zmierzających do trwałego zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa poprzez ich zbycie bądź udostępnienie na podstawie umów cywilno - prawnych (najem, dzierżawa) w szczególności do pozostających w zasobie 50 działek oznaczonych jako inne oraz 44 działek stanowiących użytki rolne.

Natomiast w pozostałej części punktu odnoszącej się do zbycia nieruchomości zabudowanej budynkiem biurowym i gospodarczym (po byłym przejściu granicznym), położonej w Golińsku, gmina Mioszów, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 330/3 o powierzchni 0,4616 ha przyjęto oświadczenie Pani Naczelnik Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami, z którego wynika m. in., że od momentu przejścia w/w nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa podejmowane były próby zmierzające do trwałego jej zagospodarowania.

Działania takie podejmowane były np. w grudniu 2008 r. kiedy to zwróciliśmy się do Komendanta Miejskiej Policji w Wałbrzychu z propozycją przejęcia nieruchomości w trwały zarząd na potrzeby Policji.

W styczniu 2009 r. oraz listopadzie 2010 r. zwracaliśmy się do Burmistrza Mioszowa o rozważenie możliwości pozyskania w drodze darowizny tej nieruchomości do zasobu Gminy na jej potrzeby własne np. na cele mieszkalne. Niestety odpowiedzi były negatywne.

Do Gminy zwracaliśmy się również o sprecyzowanie rodzaju działalności, którą można byłoby prowadzić na nieruchomości np. w przypadku jej wynajęcia do czasu zmiany zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego. Otrzymaliśmy odpowiedź, że prowadzona działalność musi mieścić się w ramach przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego. Dyspozycja w/w planu uniemożliwia jednak zagospodarowanie nieruchomości na jakikolwiek cel nie związany z infrastrukturą przejścia granicznego (którego już nie ma).

Należy również nadmienić, że już 22.04.2009r. wnioskowaliśmy o zmianę zapisów w studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego, a następnie w planie zagospodarowania przestrzennego dot. przedmiotowej nieruchomości na usługi nieuciążliwe (hotel, motel, gastronomia, sklepy) z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wielorodzinnej i socjalnej.(...)

Pismem z dnia 19.12.2013r. Z-ca Burmistrza Mioszowa poinformował tut. Urząd, że proponowane zmiany dot. przeznaczenia nieruchomości w Golińsku zostały uwzględnione w uchwale z dnia 30.09.2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Mioszów.(...)

Z pisma Burmistrza Miasta Mioszowa z dnia 4 maja 2016 r. wynika, że przewidywany termin uchwalenia w/w dokumentu planowany jest na III-IV kwartał 2016 r., zaś planu zagospodarowania przestrzennego w I kwartale 2017 r. Ponieważ jednak do końca stycznia b.r. nic się nie zmieniło w kwestii uchwalenia w/w dokumentów zwróciliśmy się do Burmistrza Mioszowa o udzielenie informacji na jakim etapie są prace dotyczące ich zmiany. Z pisma otrzymanego w dniu 22 lutego 2017 r. wynika, że Gmina jest w trakcie przygotowania materiałów dot. studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego celem przedłożenia ich do uzgodnienia i zaopiniowania właściwym organom, w tym Wojewodzie Dolnośląskiemu i Staroście Wałbrzyskiemu. Jednocześnie Burmistrz Mioszowa poinformował, że niezwłocznie po uchwaleniu Studium, w miarę posiadanych środków, przystąpi do sukcesywnego sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie m.in. przedmiotowej działki, w celu jak najszybszego ich uchwalenia i nadania terenowi nowej funkcji.

Niestety do dnia dzisiejszego plan zagospodarowania przestrzennego nie został uchwalony,

a z ostatniego pisma Burmistrza Mieroszowa z dnia 16 września 2019r. wynika, że „ w miarę możliwości zostanie przygotowany projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru zlokalizowanego w Golińsku w gminie Mieroszków oraz przygotowane zostanie zapytanie ofertowe na wykonanie pełnej dokumentacji planistycznej związanej z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, po rozstrzygnięciu którego Gmina Mieroszków przystąpi do zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Nieruchomość pozostaje nadal niezagospodarowana.

(dowód: akta kontroli str.124 - 172)

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu obciążających nieruchomości Skarbu Państwa oraz zalecenie opracowania kryteriów kwalifikowania nieruchomości do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z ww. tytułów (pkt 4 zaleceń pokontrolnych).

Zgodnie z przepisem art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.) w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wałbrzychu na przestrzeni lat 2015 do 2018 przeprowadził aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 200 nieruchomości obejmujących 286 działek na terenie 6 gmin wchodzących w skład Powiatu Wałbrzyskiego.

W zasobie Skarbu Państwa wg. stanu na dzień 1 stycznia 2015 r. na terenie powiatu wałbrzyskiego pozostawało 767 działek oddanych w użytkowanie wieczyste o powierzchni 470,2995 ha. W roku 2015 przeprowadzono aktualizację 52 nieruchomości obejmujących 77 działek położonych w Szczawnie Zdroju, co stanowiło 6,78 % wszystkich działek pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Opłaty roczne z tyt. użytkowania wieczystego gruntów objętych aktualizacją w roku 2015 w Szczawnie Zdroju wynosiły 137.456,56 zł, po aktualizacji 166.367,97 zł, co stanowiło wzrost o 21,03%.

W/g udzielonych wyjaśnień Pani Naczelnik:

W kolejnych latach kwota ta uległa zmniejszeniu w wyniku zmiany stawki z 3 % na 0,3 % dla Uzdrawiska Szczawno-Jedlina i z 3 % na 1 % dla firmy Potex sp. z o.o. związanych z trwałą zmianą korzystania z nieruchomości.

W związku z powyższym w roku 2017 opłaty wynosiły 128.989,67 zł natomiast w roku 2018 134.385,16 zł.

W roku 2016 przeprowadzono aktualizację na terenie trzech gmin, tj.:

- Stare Bogaczowice (12 nieruchomości), gdzie w roku 2016 opłaty wynosiły 108,88 zł, w wyniku aktualizacji opłata wzrosła:
 - w 2017 r. – do 217,76 zł – wzrost o 108,88 zł, tj. 100 % w stosunku do opłat z 2016 r.
 - w 2018 r. – do 656,38 zł – wzrost o 547,50 zł, tj. 502,85 % w stosunku do opłat z 2016 r. i 201,42 % w stosunku do opłat z 2017 r.,
 - w 2019 r. – do 1.095,00 zł – wzrost o 986,12 zł, tj. 905,69 % w stosunku do opłat z 2016 r. , 402,85 % w stosunku do roku 2017 i 66,82 % w stosunku do roku 2018.

- Czarny Bór (14 nieruchomości), gdzie w roku 2016 opłaty wynosiły 12.953,28 zł, w wyniku aktualizacji opłata wzrosła:
 - w 2017 r. – do 20.672,82 zł – wzrost o 7.719,54 zł, tj. 59,60 % w stosunku do opłat z 2016 r.
 - w 2018 r.– do 32.610,41 zł – wzrost o 19.657,13 zł, tj. 151,75 % w stosunku do opłat z 2016 r. i 57,75 % w stosunku do opłat z 2017 r.
 - w 2019 r. – do 44.276,32 zł – wzrost o 31.323,04 zł, tj. 241,82 % w stosunku do opłat z 2016 r., 114,18 % w stosunku do opłat z 2017 r. i 35,77 % w stosunku do opłat z 2018 r.

- Jedlina Zdrój (25 nieruchomości), gdzie opłaty w roku 2016 wynosiły 205.931,34 zł, a w wyniku aktualizacji wzrosły:
 - w 2017 r. – do 235.580,06 zł – wzrost o 29.648,72 zł, tj. 14,40 % w stosunku do opłat z 2016 r.
 - w 2018 r. – do 236.344,67 zł – wzrost o 31.065,55 zł, tj. 14,77 % w stosunku do opłat z 2016 r., 0,32 % w stosunku do roku 2017
 - w 2019 r. – 236.996,89 zł – wzrost o 31.065,55 zł, tj. o 15,09 % w stosunku do opłat z 2016 r., 0,60 % w stosunku do 2017 r, i 0,28 % w stosunku do opłat z 2018 r.

W/g udzielonych wyjaśnień:

W roku 2017 nie przeprowadzano aktualizacji opłat, natomiast w roku 2018 przeprowadzono aktualizację w Gminie Mieroszów oraz częściowo w Gminie Głuszyca tj.:

- *Mieroszów (81 nieruchomości), gdzie w roku 2018 opłaty wynosiły 133.423,52 zł a w wyniku dokonanej aktualizacji wzrosły do kwoty 166.448,44 – wzrost o 33.024,92 zł, tj. 24,78% w stosunku do roku 2018,*
- *Głuszyca (16 nieruchomości), gdzie w roku 2018 opłaty wynosiły 205.931,34 zł a w wyniku dokonanej aktualizacji wzrosły do kwoty 215.066,21 zł, tj. 4,44% w stosunku do opłat z 2018 r.*

Z dalszych wyjaśnień dotyczących opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu:

Tutejszy Wydział biorąc pod uwagę wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami oraz długi czasokres od poprzedniej aktualizacji opłat z tego tytułu w roku 2014 przeprowadził aktualizację opłat dla 3 nieruchomości Komendy Wojewódzkiej Policji (Boguszów-Gorce, Głuszyca i Mieroszów), 1 nieruchomości – Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej oraz ustalono opłaty dla 1 nieruchomości nabytej przez Komendę Wojewódzką Policji pod budowę Komisariatu w Szczawnie Zdroju.

Opłaty w roku 2014 za trwałe zarząd nieruchomości, z wyłączeniem działek w Szczawnie Zdroju, wynosiły 808,56 zł natomiast po ich aktualizacji – 1509,03 zł , co stanowi wzrost o 86,63%. Dla nieruchomości w Szczawnie Zdroju ustanowiono opłatę w wysokości 715,40 zł.

(dowód: akta kontroli str.173 - 198)

Odnosnie realizacji zaleceń pokontrolnych z 25 kwietnia 2014 r. zawartych w punktach od 5 do 6, nakazujących zakończenie procesu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (w ramach realizacji obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego) ustalono, że proces ten został zakończony.

Z wyjaśnienia Pani Grażyny Białej, Naczelnika Wydziału Administracji Architektoniczno-Budowlanej i Gospodarki Nieruchomościami w Starostwie Powiatowym w Wałbrzychu wynika, że:

Realizując przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego sporządzono i przekazano Wojewodzie stosowne wykazy nieruchomości.

O wywiązaniu się z obowiązku nałożonego w/w ustawą poinformowano Wojewodę pismem Nr SGN.6810.25.2014 z dnia 22 maja 2014 r., przedkładając oświadczenie o kompletności wykazu.

W załączeniu:

- pismo do Wojewody Dolnośląskiego z dnia 22.05.2014 r.

- oświadczenie o kompletności wykazu z dnia 22.05.2014 r.

(dowód: akta kontroli str.199 - 202)

Na podstawie udostępnionych w trakcie kontroli akt i oświadczeń, nie wnosi się uwag dotyczących zakończenia procesu ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w ramach realizacji obowiązków wynikających z powołanej wyżej ustawy.

Pouczenie

- zgodnie z art. 40 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) kierownik jednostki kontrolowanej ma prawo do zgłoszenia, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania projektu, umotywowanych, pisemnych zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego,
- na wniosek kierownika jednostki kontrolowanej, złożony przed upływem terminu zgłoszenia zastrzeżeń, termin ten może być przedłużony na czas oznaczony przez kierownika jednostki kontrolującej,
- kierownik jednostki kontrolującej ma prawo sprostowania w projekcie wystąpienia pokontrolnego w każdym czasie, z urzędu lub na wniosek kierownika jednostki kontrolowanej, błędów pisarskich lub innych oczywistych omyłek,
- projekt wystąpienia pokontrolnego, w którym dokonano sprostowania, przekazuje się kierownikowi jednostki kontrolowanej wraz z informacją o dokonanych zmianach,
- sprostowanie nie ma wpływu na bieg terminu zgłoszenia zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

DYREKTOR WYDZIAŁU

Tadeusz Borkowski

STARSZY INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

Piotr Jokiel

Lewicka Elżbieta