



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Kielcach

LKI.410.011.02.2023

Mirosław Gębski  
Starosta Kielecki  
Starostwo Powiatowe w Kielcach  
ul. Wrzosowa 44  
25-211 Kielce

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/075 – Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Kielcach, ul. Wrzosowa 44, 25-211 Kielce.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Mirosław Gębski, Starosta Kielecki (dalej: Starosta) od 23 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>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.</li><li>2. Realizacja obowiązków zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.</li><li>3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i dotyczących przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwania zgód na zbycie nieruchomości.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2023 (I kwartał). Badaniem zostały objęte działania jednostki kontrolowanej z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, gdy miało to 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 <sup>1</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach.
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Agnieszka Olejarz, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/73/2023 z 30 maja 2023 r.</li><li>2. Jerzy Stachowiak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LKI/71/2023 z 30 maja 2023 r.</li></ol>

(akta kontroli str. 1-5)

---

<sup>1</sup> Dz.U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>2</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

Starosta prowadził ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup>. Terminowo i w prawidłowej wysokości odprowadzał dochody z tytułu opłat pobieranych w związku z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Działania zmierzające do wyegzekwowania zaległych należności z tytułu udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2019-2023 były podejmowane bez zbędnej zwłoki, jednak niektóre z nich (tj. podjęcie wobec dłużnika działań informacyjnych oraz negocjacje w zakresie dobrowolnej zapłaty zaległości) nie zostały udokumentowane. W Starostwie nie prowadzono pozabilansowej ewidencji, w której zostałyby ujęte nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta i związku z tym nie przeprowadzano ich inwentaryzacji. Starosta prawidłowo udzielał ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. W Starostwie sukcesywnie, w miarę dostępnych środków finansowych, aktualizowano opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Analiza cen dziesięciu działek, dla których taka opłata nie była aktualizowana w ostatnich 6-9 latach, wykazała, że w siedmiu przypadkach, ewentualne jej przeprowadzenie mogłoby spowodować wzrost dochodów osiąganych z tego tytułu. Wszystkie objęte badaniem zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zostały wydane z przekroczeniem 12-miesięcznego terminu określonego w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>4</sup>.

Starosta podejmował głównie doraźne działania w celu zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. W przypadku budynków przemysłowych, które do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa weszły z mocy prawa oraz trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie przeprowadzono okresowych kontroli ich stanu technicznego na podstawie odpowiednio art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>5</sup> oraz art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 tej ustawy.

W terminach wskazanych w rozporządzeniach w sprawie sprawozdawczości budżetowej<sup>6</sup> przekazywał Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdania Rb-27ZZ z wykonania dochodów budżetowych związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami za I kwartał każdego roku objętego kontrolą oraz za IV kwartał roku 2020, 2021 i 2022. Dane w tych sprawozdaniach były zgodne z ewidencją księgową. Terminowo przedkładał również sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2020-2022 oraz plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024. Sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020 r. i 2022 r. oraz ww. plan zostały jednak sporządzone nierzetelnie, bowiem błędnie wykazano w nich dane dotyczące liczby tych nieruchomości. Starosta przekazywał Wojewodzie Świętokrzyskiemu informacje o umowach oraz innych czynnościach

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

<sup>3</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.

<sup>4</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 904, ze zm.

<sup>5</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.

<sup>6</sup> Tj. w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1564, ze zm.) i rozporządzeniu Ministra Finansów z 11 stycznia 2022 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 144, ze zm.).

prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. W dwóch przypadkach informacje te były niekompletne.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego

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. Do zadań Referatu gospodarki nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa (dalej: Referat), wchodzącego w skład Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (dalej: Wydział), należało m.in.: ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa; gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w tym zbywanie, nabywanie, wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, oddawanie jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd; sporządzanie i aktualizowanie wykazów nieruchomości Skarbu Państwa według przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości<sup>7</sup>; oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste, aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, zmiana stawek procentowych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 6, 32-34, 39-44)

Zadania związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, wg stanu na 31 marca 2023 r., realizowało:

- sześciu pracowników Referatu, których zakres czynności obejmował m.in.: gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, ewidencjonowanie tych nieruchomości, prowadzenie spraw dotyczących oddawania gruntów Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste lub przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz naliczania, aktualizacji, zamiany stawki procentowej, udzielania bonifikaty i wyznaczania nowego terminu płatności opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego;
- jeden pracownik Wieloosobowego stanowiska ds. regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu, który zajmował się przygotowaniem i składaniem wniosków do właściwych miejscowo sądów o założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa i powiatu kieleckiego;
- kierownik Referatu, do zadań którego należało m.in. kierowanie Referatem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, koordynacja wykonywanych działań oraz przestrzeganie terminowej i prawidłowej realizacji zadań przez poszczególnych pracowników.

Wszyscy ww. pracownicy posiadali wykształcenie i przygotowanie merytoryczne do realizacji powierzonych im zadań. Większość z ww. osób (sześć) w okresie objętym kontrolą uczestniczyła w specjalistycznych szkoleniach (np. *Publicznoprawne aspekty gospodarowania nieruchomościami, Gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa, Regulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego*).

(akta kontroli str. 435-445)

<sup>7</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1054.

Starosta wyjaśnił, że pracownicy Referatu dostęp do specjalistycznej wiedzy w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zapewniony mają poprzez Internetowy System Prawny LEX oraz przeprowadzane na bieżąco szkolenia (...). W Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od wielu lat, stale prenumerowane są „Nieruchomości” C.H. Beck, tj. periodyk zapewniający dostęp pracowników do aktualnej wiedzy na temat problemów gospodarowania nieruchomościami publicznymi. Ponadto, pracownicy mają dostęp do bieżącej obsługi prawnej świadczonej przez Zespół radców prawnych Starostwa.

Realizując zadania związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie posilkowano się zewnętrznymi kancelariami prawniczymi lub radcami prawnymi.

(akta kontroli str. 87)

1.2. Na koniec 2020 r. powierzchnia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa wynosiła 9849,2279 ha, a na 31 marca 2023 r. – 9851,4676 ha. Ponad 97% powierzchni tych gruntów udostępniono w trybie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Największą część z nich (ponad 90%) stanowiły nieruchomości przekazane w użytkowanie wieczyste.

Powierzchnia działek udostępnionych nieodpłatnie na 31 marca 2023 r. wynosiła 7840,8305 ha i stanowiła 79,6% powierzchni nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Powierzchnia ta w stosunku do 2020 r. wzrosła o 26,9095 ha.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa na 31 marca 2023 r. były budynki o powierzchni 32 829,85 m<sup>2</sup> i lokale o powierzchni 10,49 m<sup>2</sup>. W stosunku do 2020 r. powierzchnia budynków wzrosła o 11 867 m<sup>2</sup>, a lokali zmniejszyła o 1997,14 m<sup>2</sup>. Powierzchnia budynków udostępnionych nieodpłatnie zarówno na 31 grudnia 2020 r., jak i 31 marca 2023 r. wynosiła 455 m<sup>2</sup>.

Powierzchnia nieudostępnionych działek Skarbu Państwa na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 285,8544 ha, a na koniec marca 2023 r. – 244,6282 ha (tj. o 14,4% mniej).

(akta kontroli str. 446)

Starosta wyjaśnił: *Przyczyny nieudostępnienia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa wynikają z faktu, że w ewidencji gruntów i budynków (dalej: EGiB) nie wykazano podmiotów reprezentujących Skarb Państwa, a względem których zarządzanie, wykonywanie praw właścicielskich lub samo prawo własności faktycznie powinno przysługiwać na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa innym podmiotom niż Starosta Kielecki. Zaliczenie gruntów Skarbu Państwa do zasobów nieruchomości z właściwą ich reprezentacją, powinno zostać sformalizowane na wniosek ww. „właściwych podmiotów”, faktycznie przewidzianych w przepisach prawa do gospodarowania nimi oraz na podstawie dokumentów prawnych wydawanych przez wojewodę. Działki leśne stanowiące własność Skarbu Państwa, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>8</sup>, powinny znajdować się w zarządzie Lasów Państwowych. Grunty role, odnośnie których zgodnie z ustawą z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa<sup>9</sup>, wykonywanie prawa własności przysługuje Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa, lub które na podstawie art. 13 powyższej ustawy stały się własnością właściwych gmin, co nie zostało dotąd potwierdzone odpowiednimi decyzjami wojewody. Grunty oznaczone w EGiB jako Wp – wody płynące, odnośnie których zgodnie z art. 258 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne<sup>10</sup> prawa właścicielskie wykonują Wody Polskie, dotąd nie zostało potwierdzone stosownymi decyzjami administracyjnymi. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami*

<sup>8</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1356.

<sup>9</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 2329, ze zm.

<sup>10</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, ze zm.

*podejmował działania mające na celu weryfikację zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pod względem prawidłowej reprezentacji przez właściwe, przewidziane prawem podmioty. Celem weryfikacji władztwa Skarbu Państwa, które w myśl przepisów ustawy o lasach, winny stanowić mienie Skarbu Państwa będące w zarządzie Lasów Państwowych, oraz w związku z tym, że protokolarne przekazanie nieruchomości leśnych Skarbu Państwa Lasom Państwowym stanowi ustawowe zadanie wojewody – Wydział za pismem (...) z 1 marca 2022 r., przekazał do Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach informacje z bazy MIENIE Skarbu Państwa, odnoszące się do nieruchomości sklasyfikowanych jako lasy. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami kierował pisma do gmin powiatu kieleckiego w przedmiocie nabywania tytułu własności do nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przysługującego im prawa komunalizacji (...).*

*(akta kontroli str. 299-300, 318-334)*

Powierzchnia niedostępnych działek Skarbu Państwa nieprzynoszących dochodów a jedynie generujących koszty na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 10,1101 ha, a na 31 marca 2023 r. – 10,5101 ha. Koszty te, w wysokości ok. 11 tys. zł, to głównie podatek leśny i podatek od nieruchomości.

Powierzchnia niedostępnych budynków stanowiących własność Skarbu Państwa na 31 grudnia 2020 r. wynosiła 12 932,85 m<sup>2</sup>, a na 31 marca 2023 r. 14 255,32 m<sup>2</sup>, w tym nieprzynoszących dochodów, lecz generujących koszty z tytułu podatku od nieruchomości (w kwocie ok. 19,2 tys. zł) – 3362,50 m<sup>2</sup>.

*(akta kontroli str. 446)*

W odniesieniu do nieruchomości leśnych zlokalizowanych na terenie gmin Bodzentyn i Mniów, stanowiących własność Skarbu Państwa (stosownie do przepisów ustawy o lasach) i generujących koszty podatku leśnego, Starosta wyjaśnił, że *Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wystosował pismo (...) z 1 marca 2022 r. do Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, celem protokolarnego ich przekazania przez właściwy organ Lasom Państwowym.*

Z kolei w odniesieniu do działek nr 310/20, 310/21, 310/22 położonych w obrębie Promnik, gmina Strawczyn Starosta wyjaśnił, że *działki stanowią nieruchomości gruntowe zabudowane. Działki wraz z budynkami, obciążone wpisami hipotek w dziale IV ksiąg wieczystych, do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa weszły z mocy prawa, jako mienie pozostałe po wykreślonym z Krajowego Rejestru Sądowego podmiocie (...), na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>11</sup>. Zabudowane nieruchomości stanowiły przedmiot prowadzonego przez Naczelnika Drugiego Urzędu Skarbowego w Kielcach postępowania egzekucyjnego, które ostatecznie rozstrzygnięte zostało przez Naczelnego Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem sygn. akt III FSK 414/21 z 24 marca 2022 r., przesądzającym jednocześnie tytuł prawny Skarbu Państwa oraz możliwość gospodarowania nieruchomościami przez wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej Starostę Kieleckiego. W wyniku zakończonego postępowania sądowego, w związku z wpływającymi do Starostwa Powiatowego w Kielcach wnioskami osób fizycznych o zakup zabudowanych działek, pojawiła się sposobność rozporządzenia nieruchomości w trybie obrotu prawnego zgodnie z zainteresowaniem. W pierwszej kolejności reprezentujący Skarb Państwa Starosta Kielecki wystąpił do Sądu Rejonowego w Kielcach z wnioskami o wykreślenie z działu IV ksiąg wieczystych hipotek ustanowionych na rzecz wierzycieli. Obecnie VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Kielcach rozpoznaje wnioski złożone przez tuż. organ o wykreślenie przedmiotowych hipotek. Po zakończeniu przywołanych czynności*

<sup>11</sup> Dz. U. z 1997 r. Nr 121, poz. 770, ze zm.

przygotowawczych, tut. Wydział podejmie przewidziane prawem działania, zmierzające do sprzedaży będących przedmiotem zainteresowania zabudowanych działek Skarbu Państwa, zlokalizowanych w Promniku gm. Strawczyn.

(akta kontroli str. 301, 318, 319, 334-340, 366)

1.3. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa była prowadzona w Starostwie w programie „Mienie”, a także w programie „Użytkowanie wieczyste” i arkusza kalkulacyjnym Excel, w których prowadzono część ewidencji dotyczącą nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Badanie dobranych w sposób celowy 12 nieruchomości ujętych w ewidencji zasobu wykazało, że była ona prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Analiza ww. spraw wykazała, że umowy i decyzje o udostępnieniu nieruchomości Skarbu Państwa znajdują odzwierciedlenie w ww. ewidencji, a dane w niej ujęte są zgodne z danymi z ewidencji geodezyjnej. Zmiany w ewidencji zasobu były dokonywane na bieżąco.

(akta kontroli str. 45-69)

1.4. Zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Finansów<sup>12</sup> oraz stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszonym w Komunikacie Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska 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<sup>13</sup>, grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste przez jednostkę wykonującą uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do tych gruntów, nie stanowią składnika aktywów jednostki samorządu terytorialnego. Ujmuje się je w ewidencji pozabilansowej prowadzonej ilościowo i wartościowo.

W Starostwie nie prowadzono pozabilansowej ewidencji księgowej, w której ujmowane byłyby nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa i w związku z tym nie przeprowadzono ich inwentaryzacji wg stanu na ostatni dzień roku, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Starosta wyjaśnił, że: *Grunty stanowiące własność Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste przez jednostkę wykonującą uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do tych gruntów, nie stanowią składnika aktywów jst. W związku z powyższym w Starostwie dla tego majątku jest prowadzona pozabilansowa ewidencja ilościowa. Ewidencja ta posiada również wartość gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste odpłatnie. Wykazane wartości gruntów wynikają z wyceny nieruchomości – operatu szacunkowego. (...) Starostwo stosuje przepisy ustawy o rachunkowości<sup>14</sup>, natomiast korzystanie z Krajowych Standardów Rachunkowości nie jest obowiązkowe w myśl art. 10 ust. 3 ustawy o rachunkowości. (...) w przypadku zagadnienia dotyczącego ujmowania gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste przez jednostkę wykonującą uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do tych gruntów, w ewidencji pozabilansowej prowadzonej ilościowo i wartościowo, stanowiska jakie były prezentowane, choćby w trakcie konsultacji i szkoleń w jakich uczestniczyli pracownicy Wydziału Budżetu i Finansów Starostwa Powiatowego przez specjalistów z dziedziny rachunkowości nie były jednoznaczne w tym zakresie. Stąd też Starostwo Powiatowe nie wprowadziło ww. rozwiązań. Należy bowiem zwrócić uwagę na przeszkody natury praktycznej. Warunkiem ujmowania ww. gruntów w sposób*

<sup>12</sup> Pismo Ministerstwa Finansów ST1-4834-1044/06 z dnia 29 września 2006 r.

<sup>13</sup> Dz. Urz. MF z 2019 r. poz. 19.

<sup>14</sup> Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.)

wskazany w przedmiotowych Standardach, wymaga posiadania informacji odnośnie wartości początkowej, a takimi danymi Wydział Budżetu i Finansów nie dysponuje. W konsekwencji brak jest możliwości prowadzenia odpowiedniego konta księgowego, na którym ujmowane byłyby wszystkie nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa. Wynikający z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązek ewidencjonowania nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami realizowany jest przy użyciu programów komputerowych: MIENIE, UW-UŻYTKOWANIE WIECZYSTE oraz arkusza kalkulacyjnego Microsoft Excel. Przy wykorzystaniu systemów informatycznych MIENIE i UW-UŻYTKOWANIE WIECZYSTE służących do ewidencjonowania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, dokonywane jest porównywanie baz z danymi zawartymi w programie EWOPIS, w którym prowadzona jest geodezyjna ewidencja gruntów i budynków dla całego Powiatu Kieleckiego. Porównywanie danych pomiędzy programami pozwala na systemowe ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, w tym dopisywanie nowych nieruchomości do zasobu. Podstawowe informacje takie jak: gmina, obręb, identyfikator działki, powierzchnia, rodzaj użytków, podstawa prawna do nieruchomości – zaczytywane są z bazy programu EWOPIS, a pozostałe niezbędne informacje, tj. przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacje o zgłoszonych roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, dopisywane są bezpośrednio do ww. systemów, na podstawie dostępnych dla organu dokumentów. (...) w toku prowadzonych na bieżąco zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami, realizowana jest m.in. wycena nieruchomości Skarbu Państwa, na podstawie wykonywanych na zlecenie tut. organu oraz sporządzanych w danej sprawie przez rzeczoznawców majątkowych, operatów szacunkowych. Wynikające z ww. operatów szacunkowych wartości nieruchomości, ujawniane są następnie w bazach danych o nieruchomościach Skarbu Państwa w ramach bieżącego ich ewidencjonowania. Pełna baza danych o wartościach nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste, wynikających z operatów szacunkowych oraz mających bezpośrednie przełożenie przy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, zaewidencjonowana jest w programie UW-UŻYTKOWANIE WIECZYSTE oraz odnotowana w arkuszu kalkulacyjnym Microsoft Excel. Zaewidencjonowane w programie MIENIE wartości nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, odnotowane są na podstawie zrealizowanych operatów szacunkowych do nieruchomości będących przedmiotem procedowania w danej sprawie z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami nie dysponuje operatami szacunkowymi – wycenami gruntów, wykonywanymi przez rzeczoznawców majątkowych, do wszystkich nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa o powierzchni ogólnej 9851,4676 ha, pozyskanie których wiąże się z wydatkowaniem środków finansowych z przyznawanej przez Wojewodę Świętokrzyskiego dotacji celowej na gospodarkę gruntami i nieruchomościami. Przyznawana dotacja celowa w ograniczonej puli środków finansowych wykorzystywana jest w każdym roku budżetowym na pokrycie kosztów związanych z koniecznością realizacji bieżących zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami pozostających we właściwości Starosty Kieleckiego. Reasumując powyższe informuję, że w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami



zaewidencjonowane są wartości nieruchomości Skarbu Państwa wynikające z operatów szacunkowych, zrealizowanych w sprawach prowadzonych na bieżąco na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(akta kontroli str. 84-86)

1.5. Dochody wykonane z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w latach 2020-2023 (I kwartał) wyniosły odpowiednio: 4064,2 tys. zł, 6180,9 tys. zł, 5291,4 tys. zł i 4833,2 tys. zł. Największe wpływy osiągnęto z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Dochody te corocznie stanowiły ponad 85% wpływów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Przekazane do Wojewody Świętokrzyskiego dochody w powyższym okresie wyniosły odpowiednio: 2947,4 tys. zł, 4645,7 tys. zł, 3976,1 tys. zł i 312,3 tys. zł.

Należności pozostałe do zapłaty na 31 grudnia 2020 r. wyniosły 2335,1 tys. zł, 2021 r. – 1361 tys. zł, 2022 r. – 1530,9 tys. zł, a na 31 marca 2023 r. – 1936,7 tys. zł. Co roku najwyższe należności były z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 80, 81, 452, 456, 460, 462)

1.6. Analiza pobranych w marcu każdego roku objętego kontrolą dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wykazała, że dochody z opłat z tytułu trwałego zarządu, czynszu dzierżawnego i najmu, użytkowania wieczystego, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności zostały, w terminach wymaganych art. 255 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>15</sup>, po potrąceniu zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami 25% środków, które stanowiły dochód powiatu kieleckiego, przekazane na rachunek bieżący dochodów Wojewody Świętokrzyskiego.

(akta kontroli str. 464, 465)

1.7. W latach 2020-2023 (I kwartał) zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wyniosły odpowiednio (na koniec roku/kwartału): 1170,3 tys. zł, 1361 tys. zł, 1530,6 tys. zł i 1525 tys. zł.

Najwyższe zaległości w powyższym okresie, odpowiednio na koniec roku/kwartału wystąpiły z tytułu:

- użytkowania wieczystego: 708,2 tys. zł (60,5%), 877,9 tys. zł (64,5%), 947,4 tys. zł (61,9%) i 914,5 tys. zł (59,9%);
- wpływów z odsetek: 420,6 tys. zł (35,9%), 448,9 tys. zł (33%), 549,4 tys. zł (35,9%) i 577,3 tys. zł (37,8%).

Na koniec I kwartału 2023 r. w stosunku do 2020 r. najbardziej wzrosły zaległości z tytułu użytkowania wieczystego o 206,3 tys. zł (29,1%) oraz z tytułu wpływów z odsetek o 156,7 tys. zł (37,2%).

(akta kontroli str. 80, 81)

1.8. Za ustalanie i dochodzenie należności Skarbu Państwa z tytułu gospodarowania powierzonymi składnikami mienia na przestrzeni lat 2020-2023 (I kwartał) odpowiedzialne były łącznie<sup>16</sup> dwie pracownice Wydziału Budżetu i Finansów w stopniu inspektora.

(akta kontroli str. 74-79)

W Starostwie nie opracowano w formie pisemnej procedur windykacyjnych należności Skarbu Państwa.

<sup>15</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1270, ze zm.

<sup>16</sup> Z dniem 31 grudnia nastąpiła zmiana w związku z przejściem pracownicy na emeryturę.

Główna Księgowa wyjaśniła, że: *w jednostce nie są sformalizowane procedury windykacyjne należności Skarbu Państwa, ale funkcjonują wypracowane praktyki monitorowania i prowadzenia czynności windykacyjnych należności.*

(akta kontroli str. 91-93)

W latach 2020-2023 (I kwartał) salda zaległości części tytułów wzrosły. Dotyczy to:

- § 0550 *Użytkowanie wieczyste* w 2021 r. (wzrost o 169,7 tys. zł) i 2022 r. (wzrost o 69,5 tys. zł);
- § 0920 *Wpływy z odsetek* w 2021 r. (wzrost o 28,3 tys. zł), 2022 r. (wzrost o 100,5 tys. zł) i 2023 (I kwartał) – wzrost o 27,9 tys. zł.

(akta kontroli str. 80, 81)

Główna Księgowa wyjaśniła, że: *stan zaległości i skuteczność prowadzonych czynności windykacyjnych jest monitorowana na całym etapie przez Wydział oraz ponadto na etapie prowadzonego postępowania sądowego i egzekucyjnego przez Zespół Radców Prawnych. (...) Na skuteczność dochodzenia należności w kontrolowanym okresie złożyło się kilka czynników. Na mocy przepisów ustawowych wydłużono termin płatności należności z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2020 i termin płatności przypadł w roku 2021 co skumulowało się z należnościami za rok 2021. Niewątpliwie wprowadzenie ograniczeń covidowych wpłynęło negatywnie na kondycję finansową dłużników. Skumulowanie należności za dwa lata w jednym roku wpłynęło na mniejszą skuteczność prowadzonych czynności windykacyjnych. A ponadto należy wskazać, że po skierowaniu pozwu do Sądu wielokrotnie z uwagi na brak możliwości doręczenia korespondencji sądowej (tj. pozwu, nakazu zapłaty, wyroku) pozwanemu, Sąd zobowiązuje Skarb Państwa – Starostę Kieleckiego jako powoda do doręczenia ww. korespondencji za pośrednictwem komornika zgodnie z obowiązującymi przepisami postępowania cywilnego, co niewątpliwie wpływa na długość postępowania przez Sądem. Nie sposób również pominąć, że znaczna część pozwanych podejmuje przez Sądem wszelkie formalne czynności zmierzające do wydłużania postępowania (tj. skarżenie każdej czynności sądu, składanie pism procesowych obarczonych brakami formalnymi itp.). Ponadto, należy przypomnieć, że pozwanemu przysługuje prawo wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty lub apelacji od wyroku, co skutkuje dalszym wydłużeniem postępowania. W okresie covidowym Sądy funkcjonowały w obostrzonym reżimie, co skutkowało dłuższym terminem wydawania rozstrzygnięć, nakazów, wyroków, tytułów wykonawczych, co negatywnie wpłynęło na czynności windykacyjne prowadzone w imieniu Skarbu Państwa. Jednocześnie w kontrolowanym okresie znacznie wzrosła stopa procentowa odsetek za opóźnienie, co wpłynęło na wzrost odsetek od kwoty głównej. W kontrolowanym okresie nie odnotowano braku możliwości dochodzenia należności od dłużnika, postępowania egzekucyjne są w toku za wyjątkiem dłużników, którzy zmarli (ale w tym przypadku Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami prowadzi sprawę w celu ustalenia spadkobierców dłużnika) oraz ogłosili upadłość (w tym przypadku zgłoszono wierzytelność do postępowania upadłościowego).*

(akta kontroli str. 91, 93)

Badaniem czynności windykacyjnych prowadzonych w Starostwie objęto pięć zaległości z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste (wybranych przy uwzględnieniu ich najwyższej wysokości oraz czasu, który upłynął od terminu płatności). Występowanie z roszczeniami dotyczącymi zapłaty było realizowane w cywilnych postępowaniach sądowych. Analiza spraw dotyczących zaległości w łącznej kwocie 52,2 tys. zł wykazała, że kolejne czynności dokonywane były bez zbędnej zwłoki, a przerwy między tymi czynnościami były obiektywnie uzasadnione. Pracownicy Starostwa monitorowali podejmowane działania windykacyjne i egzekucyjne.

W sprawach tych postępowano zgodnie z wypracowanymi, niesformalizowanymi procedurami wewnętrznymi, obowiązującymi w tym obszarze, lecz nie dokumentowano podjęcia wobec dłużnika działań informacyjnych, a także negocjacji z dłużnikiem w zakresie dobrowolnej zapłaty zaległości, co opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 94-129)

1.9. Liczba pozytywnie rozpatrzonych w latach 2020-2023 (I kwartał) wniosków o udzielenie ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania należnościami Skarbu Państwa w zakresie przesunięcia terminu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów oraz kwoty udzielonych ulg wyniosły odpowiednio: trzy (77,2 tys. zł), jeden (26,1 tys. zł), trzy (88,5 tys. zł) i zero. Ulgę zastosowano na podstawie art. 71 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto w 2021 r. rozpatrzono pozytywnie dwa wnioski o udzielenie ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania należnościami Skarbu Państwa w zakresie obniżenia opłaty z użytkowanie wieczyste w związku z art. 15jca ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych<sup>17</sup> na łączną kwotę 162 tys. zł.

W latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta nie występował do Wojewody Świętokrzyskiego o zgodę na zawarcie ugody w sprawie spornej należności.

(akta kontroli str. 386)

W Starostwie nie opracowano własnych procedur wewnętrznych w obszarze udzielania ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 69)

Szczegółowym badaniem objęto pięć spraw dotyczących udzielenia ulg w latach 2020-2023 (I kwartał). Analiza dokumentacji wykazała, że wnioski o ich udzielenie zawierały uzasadnienia, a dokumenty potwierdzające stan faktyczny załączano do wniosków. We wszystkich przypadkach zachodziły przesłanki określone w art. 57 ustawy o finansach publicznych. Wnioski o ustalenie innego terminu uiszczenia opłaty rocznej zostały złożone terminowo, a ustalony nowy termin nie przekraczał danego roku kalendarzowego. Wydane rozstrzygnięcia zawierały uzasadnienia przyznania ulgi. W zbadanych przypadkach nie była wymagana zgoda Wojewody Świętokrzyskiego, a także nie zawierano ugód.

(akta kontroli str. 387-389)

1.10. W oparciu o zapisy księgowe kont zespołu 2 *Rozrachunki i rozliczenia* oraz konta 761 *Pozostałe koszty operacyjne* oraz konta 751 *Koszty finansowe* ustalono, że w latach 2020-2023 (I kwartał) nie wystąpiły należności przedawnione i w związku z tym faktem nie dokonywano ich spisania.

(akta kontroli str. 145, 146, 150, 151, 156, 158)

W latach 2020-2022 liczba i kwota należności (wraz z odsetkami) objętych odpisem aktualizacyjnym wyniosła odpowiednio: 103 (506,9 tys. zł), 41 (610,7 tys. zł) oraz 28 (653,2 tys. zł).

Kwoty odpisów były zgodne z ewidencją księgową i wynikały z zapisów na kontach 290, 761 i 751.

Na próbie pięciu najstarszych należności (na koniec 2022 r.) ustalano, że zostały one objęte odpisem aktualizacyjnym.

(akta kontroli str. 142, 147, 152, 159-168)

---

<sup>17</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1327, ze zm.

1.11. W latach 2020-2023 (I kwartał) Starostwo nie dokonywało sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 447)

1.12. Powierzchnia gruntów, budynków i lokali mieszkalnych oddanych odpłatnie w użytkowanie wieczyste wg stanu na koniec 2020 r., 2021 r., 2022 r. i na 31 marca 2023 r. wyniosła odpowiednio:

- grunty: 1738,1296 ha, 1736,0410 ha, 1756,5092 ha i 1756,5098 ha;
- budynki: 193 m<sup>2</sup>, 9865 m<sup>2</sup>, 10 533 m<sup>2</sup> i 10 533 m<sup>2</sup>;
- lokale: 10,49 m<sup>2</sup> w całym okresie.

Liczba działek, budynków i lokali wyniosła odpowiednio:

- działki: 1249, 1296, 1230 i 1230;
- budynki: jeden, 12, 13 i 13;
- lokale: trzy w całym okresie.

Wartość wg ewidencji księgowej ww. nieruchomości wyniosła odpowiednio: 171 096,3 tys. zł, 174 722,4 tys. zł, 179 058,2 tys. zł i 183 542 tys. zł.

Wysokość uzyskanych dochodów z tytułu użytkowania wieczystego wyniosła odpowiednio: 3463,4 tys. zł, 5548,8 tys. zł, 4687,4 tys. zł i 4634,6 tys. zł.

(akta kontroli str. 447)

Nieodpłatnie w użytkowanie wieczyste oddanych było: na 31 grudnia 2020 r. – 617 działek o łącznej powierzchni 7231,4258 ha i cztery budynki o powierzchni ogółem 455 m<sup>2</sup>, a na 31 marca 2023 r. – 635 działek o łącznej powierzchni 7241,8322 ha i tyle samo co na koniec 2020 r. budynków.

(akta kontroli str. 448)

W Starostwie nie opracowano własnych procedur wewnętrznych w obszarze oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 69)

W latach 2020-2023 (I kwartał) Starosta oddał w użytkowanie wieczyste dwie nieruchomości Skarbu Państwa. W obu przypadkach sprawy dotyczyły oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej położonej w obrębie geodezyjnym 0003 Dąbrowa Dolna, gmina Bodzentyn oznaczone w ewidencji gruntów jako działki:

- nr 171, 172 i 173 o łącznej powierzchni 0,5200 ha;
- nr 51, 52 i 53 o łącznej powierzchni 0,6200 ha.

Obie nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste Świętokrzyskiemu Parkowi Narodowemu na podstawie art. 10 ust. 5j, 5l i 5m ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody<sup>18</sup>, w ramach przysługującego mu prawa pierwokupu.

Ww. nieruchomości zostały oddane na następujących warunkach:

- przeznaczenie i cele ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na nieruchomości: cele publiczne tj. na cele ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody;
- sposób zagospodarowania nieruchomości: ochrona czynna;
- czas, na który zostanie ustanowione prawo użytkowania wieczystego na nieruchomości: 99 lat;
- opłaty i koszty związane z oddaniem przedmiotowej nieruchomości w użytkowanie wieczyste: zgodnie z art. 10 ust. 5l oraz 5m ww. ustawy, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wolne jest od podatków i opłat związanych z tym działaniem, a wynikające z niego wpisy do ksiąg wieczystych i ich zakładanie są wolne od opłat. Ponadto od parków narodowych nie pobiera się opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

---

<sup>18</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 1336, ze zm.

Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na oddanie w wieczyste ww. nieruchomości na rzecz Świętokrzyskiego Parku Narodowego zarządzeniami nr 58/2021 z 29 kwietnia 2021 r. oraz nr 77/2021 z 8 czerwca 2021 r. Wykonanie ww. zarządzeń powierzono Staroście Kieleckiemu, który w tej sprawie wydał zarządzenia: nr 75/2021 z 19 maja 2021 r. oraz nr 172/2021 z 1 października 2021 r.

(akta kontroli str. 169-204)

1.13. Przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności objęto w:

- 2020 r. – 36 działek o pow. 6,1650 ha, 28 budynków o pow. 2747,95 m<sup>2</sup> i 39 lokali o pow. 1997,14 m<sup>2</sup>;
- 2021 r. – jedną działkę o pow. 2,1044 ha i jeden lokal o pow. 40,60 m<sup>2</sup>;
- 2022 r. – cztery działki o pow. 0,5908 ha, dwa budynki o pow. 2878,97 m<sup>2</sup> i 41 lokali o pow. 2842,97 m<sup>2</sup>.

Wartość wg ewidencji księgowej ww. nieruchomości wyniosła odpowiednio: 2376,7 tys. zł, 262,8 tys. zł, 425,7 tys. zł.

W 2023 r. (do 31 marca) nie dokonano przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Wysokość uzyskanych dochodów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wyniosła: 113 339,43 zł w 2020 r., 82 333,07 zł w 2021 r., 70 912,66 zł w 2022 r. i 31 936,50 zł w 2023 r. (I kwartał).

(akta kontroli str. 447)

W Starostwie nie opracowano własnych procedur wewnętrznych w obszarze przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

(akta kontroli str. 69)

Szczegółowe badania przeprowadzone na próbie trzech spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe wykazało, że:

- wydane zaświadczenia zawierały wszystkie elementy wymagane art. 4 ust. 3 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
- wszystkie zaświadczenia wydane zostały z przekroczeniem 12-miesięcznego terminu<sup>19</sup>, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.;
- opłatę z tytułu przekształcenia ustalono z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie uregulowań określonych w art. 7 ww. ustawy;
- w badanych sprawach zachowano jednolitość postępowania;
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów we wszystkich przypadkach nastąpiło 1 stycznia 2019 r.;
- ostatniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz aktualizacji lub ustalenia stawek procentowych tych opłat dokonano odpowiednio: 12 grudnia 2013 r., 18 listopada 2016 r. i 18 listopada 2016 r.

(akta kontroli str. 210-220)

Kierownik Referatu odnośnie do długotrwałego braku aktualizacji opłaty rocznej dla pierwszej z ww. nieruchomości<sup>20</sup> wyjaśniła, że: *badana nieruchomość o funkcji użytkowej „tereny mieszkaniowe”, o stawce procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 1%, która nie generowała znacznych dochodów Skarbu Państwa, zaktualizowana w 2013 r. z datą obowiązywania od dnia 1 stycznia 2014 r.,*

<sup>19</sup> Jedno zaświadczenie zostało wydane 3 czerwca 2020 r., pozostałe dwa – 23 marca 2020 r.

<sup>20</sup> Tj. działka nr 876/1, obręb 0017 Zagnańsk.

na przestrzeni lat 2017-2018, tj. po upływie trzech lat od ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, nie została przewidziana w pierwszej kolejności do ponownej aktualizacji (...) w związku z tym, że w wyniku przeprowadzonej w 2013 r. aktualizacji opłaty rocznej odnotowano znaczny wzrost wartości nieruchomości, co w efekcie spowodowało, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej była wyższa niż dwukrotność opłaty dotychczasowej. Powyższe dało podstawy przewidywać, że wartość przedmiotowej nieruchomości nie uległa zmianie, a koszty przeprowadzenia ponownej aktualizacji przekroczą spodziewany zysk.

(akta kontroli str. 412, 415)

Starosta Kielecki wydał dwa postanowienia<sup>21</sup> o odmowie wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Odmowę uzasadniono w następujący sposób:

- nieruchomość stanowiły tereny mieszkaniowe z budynkiem usługowo-handlowym bądź budynkiem usługowo-mieszkalnym, wobec czego nie była objęta działaniem ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
- nieruchomość została ujawniona jako tereny przemysłowe, była zabudowana budynkami gospodarczymi oraz innymi, wobec czego nie była objęta ww. ustawą.

(akta kontroli str. 222, 225)

1.14. Powierzchnia gruntów, budynków i lokali mieszkalnych<sup>22</sup> oddanych odpłatnie w trwały zarząd wg stanu na koniec 2020 r., 2021 r., 2022 r. i na koniec I kwartału 2023 r. wyniosła odpowiednio:

- grunty: 4,5904 ha, 4,3746 ha, 4,3685 ha i 4,3685 ha;
- budynki: 6109 m<sup>2</sup>, 6037 m<sup>2</sup>, 6037 m<sup>2</sup> i 6037 m<sup>2</sup>;

Liczba działek i budynków oddanych w trwały zarząd wyniosła odpowiednio:

- działki: 19, 18, 18 i 18;
- budynki: 19, 18, 18 i 18;

Wartość wg ewidencji księgowej ww. nieruchomości wyniosła odpowiednio: 1741,5 tys. zł, 1670 tys. zł, 1670 tys. zł i 1670 tys. zł.

Wysokość uzyskanych dochodów z tytułu trwałego zarządu wyniosła odpowiednio: 3,8 tys. zł, 3,8 tys. zł, 3,7 tys. zł i 0,6 tys. zł.

(akta kontroli str. 447)

Nieodpłatnie w trwały zarząd oddanych było: na 31 grudnia 2020 r. – 3156 działek o łącznej powierzchni 582,4952 ha, a na 31 marca 2023 r. – 3138 działek o łącznej powierzchni 598,6683 ha.

(akta kontroli str. 448)

W Starostwie nie opracowano własnych procedur wewnętrznych w obszarze oddawania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 69)

W latach 2020-2023 (I kwartał) Starostwo nie oddawało w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 447, 448, 734)

1.15. Szczegółowym badaniem w zakresie aktualizacji opłat rocznych objęto 10 działek, wybranych do kontroli w sposób celowy. Były one uprzednio wyceniane w latach 2014-2017, a aktualizacja odbywała się w oparciu o operat szacunkowy

<sup>21</sup> Na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 13 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz art. 219 ustawy 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775, ze zm.).

<sup>22</sup> Starostwo nie posiada lokali mieszkalnych oddanych w trwały zarząd.

nieruchomości sporządzony przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Koszt jednego operatu szacunkowego wynosił od 230 zł do 471 zł. Łącznie na aktualizację opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poniesiono wydatki w kwocie 3,5 tys. zł. W trakcie kontroli porównano ustalone w oparciu o ww. wyceny wartości nieruchomości objętych badaniem z aktualnymi średnimi cenami nieruchomości przyjmowanymi do rozliczeń podatkowych przez właściwy urząd skarbowy<sup>23</sup>. Analiza wykazała, że w siedmiu<sup>24</sup> spośród 10 przypadków ceny 1m<sup>2</sup> nieruchomości wg danych urzędu skarbowego były wyższe – w przedziale od 12,57 zł do 69,51 zł – od wartości dotychczas stosowanych przez Starostwo. Łączna kwota dochodów z tytułu użytkowania wieczystego po uwzględnieniu średnich cen stosowanych w rozliczeniach podatkowych uległaby zwiększeniu, co opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 206, 207, 267)

W związku z aktualizowaniem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Kielcach (dalej: SKO) wpłynęło 10 odwołań złożonych przez użytkowników wieczystych do aktualizacji, z tego: sześć w 2020 r. i cztery w 2022 r. Spośród ww. 10 spraw – osiem rozpatrzonych zostało i zrealizowanych poprzez zawarcie ugody przed SKO, pozostałe dwa odwołania zostały przez SKO oddalone.

(akta kontroli str. 231-260)

W latach 2020-2022 wykonano aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa dla 361 (29,9%) działek o łącznej powierzchni 487,7706 ha (27,8%)<sup>25</sup>. Koszty tych aktualizacji dotyczyły wykonania operatów szacunkowych i stanowiły łącznie 54,4 tys. zł. Ponadto ustalono ww. opłaty dla 36 działek o łącznej powierzchni 29,3679 ha.

Spośród 1230 działek oddanych wg stanu na 31 marca 2023 r. w odpłatne użytkowanie wieczyste nie przeprowadzono w kontrolowanym okresie aktualizacji opłat dla 825 działek (67,1%) o powierzchni 1238,0967 ha (70,5%). Dla 17 działek ostatnia aktualizacja opłat lub ich ustalenie po raz pierwszy miało miejsce nie mniej niż 10 lat temu. Opłaty dla wszystkich 1230 działek zostały zaktualizowane w terminie nie dłuższym niż 20 lat.

(akta kontroli str. 268)

Kierownik Referatu wyjaśniając przyczyny, dla których nie przeprowadzono aktualizacji opłat w większym zakresie podała, że: (...) *Aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzane są sukcesywnie każdego roku, w miarę posiadanych środków finansowych przewidzianych na ten cel z przyznawanej z budżetu państwa dotacji celowej na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w danym roku budżetowym. Zlecając corocznie w trybie zamówień publicznych zakup operatów szacunkowych do postępowań aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, dysponując ograniczonymi środkami finansowymi z budżetu państwa na ten cel, uwzględnia się powierzchnie nieruchomości, sposób jej wykorzystania, obowiązującą stawkę procentową, jak również kalkulację, czy w wyniku poniesienia wydatków na sporządzenie operatów szacunkowych Skarb Państwa zwiększy swoje dochody. (...) w związku z ograniczoną ilością środków finansowych na sporządzenie operatów szacunkowych w każdym kolejnym roku budżetowym, zlecano wyceny nieruchomości na obszarach, gdzie wzrost wartości*

<sup>23</sup> Tj. Drugi Urząd Skarbowy w Kielcach.

<sup>24</sup> Były to działki: nr 441/11, 441/12 i 441/13 (obręb 0005 Zagrody), nr 642 (obręb 0001 Piekoszków), nr 639/53 (obręb 0004 Jaworznia), nr 510 (obręb 0015 Rykoszyn) i 820/10 (obręb 0017 Górki Szczukowskie).

<sup>25</sup> Na 31 marca 2023 r. liczba i powierzchnia działek, dla których zaktualizowano opłaty, w wyniku scalenia lub podziału zwiększyła się do 368 działek o łącznej pow. 489,0452 ha.

nieruchomości oraz opłat rocznych i dochodów Skarbu Państwa był zauważalny. Analizowanych 17 działek, których ostatnia aktualizacja miała miejsce nie mniej niż 10 lat temu, dotyczy gruntów dróg wewnętrznych i alejek pełniących funkcje komunikacyjną na osiedlu mieszkaniowym, jedna działka dotyczy terenów mieszkaniowych, ponadto tereny rolne, jak również przemysłowe. Tereny dróg wewnętrznych i komunikacji na osiedlu mieszkaniowym, generują znikomy dochód Skarbu Państwa względem kosztów wyceny – operatów szacunkowych, przewyższających potencjalne wpływy, tym samym częsta aktualizacja tego rodzaju gruntów, z uwzględnieniem kalkulacji finansowych, nie jest uzasadniona. Niemniej jednak opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek zajętych pod drogi wewnętrzne i alejki komunikacyjne na osiedlu mieszkaniowym podlegały w tutejszym Wydziale analizie w 2017 r., w wyniku której wypowiedziana została wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z 1% na 3% z zachowaniem dotychczasowej ceny gruntu. W odniesieniu do nieruchomości rolnych w ostatnich latach można było zaobserwować tendencje w spadku wartości takich nieruchomości w związku z wprowadzeniem ograniczeń w obrocie ziemią rolną, tym samym w pierwszej kolejności, z uwagi na ograniczony budżet dotacji celowej z przeznaczeniem na wykonanie operatów szacunkowych, aktualizacji podlegały w pierwszej kolejności nieruchomości przynoszące realny dochód Skarbu Państwa. W odniesieniu do terenów przemysłowych wyjaśnia się, że z uwagi na ograniczone środki finansowe dotacji celowej, niezbędne celem wykonania wycen nieruchomości, aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa przeprowadzane są systematycznie, corocznie – objęte badaniem działki sklasyfikowane jako tereny przemysłowe podlegają aktualizacji w bieżącym 2023 r., a pozyskanie operatów szacunkowych zlecone zostało w trybie zamówień publicznych.

(akta kontroli str. 412, 413)

W kontrolowanym okresie dla żadnej z 18 działek o powierzchni 4,3685 ha oddanych odpłatnie w trwały zarząd nie przeprowadzono aktualizacji opłat. Ostatnia aktualizacja dla tych działek miała miejsce w 2019 r.

(akta kontroli str. 268, 269)

Kierownik Referatu wyjaśniła, że: (...) Aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w latach objętych kontrolą nie przeprowadzono z uwagi na spodziewane wyższe koszty przeprowadzenia aktualizacji (koszty operatów szacunkowych), względem niewielkiego wzrostu dochodu Skarbu Państwa z tego tytułu. (...) powyższe ma związek z ograniczonymi środkami finansowymi przekazywanymi przez Świętokrzyski Urząd Wojewódzki na wszystkie zadania zlecone z zakresu administracji rządowej. Przyznane środki wydatkowane były przede wszystkim na realizację zadań bieżących związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. Między innymi z powyższego powodu Starosta odstąpił od aktualizacji opłat we wskazanych wyżej latach. Powodem był również przede wszystkim fakt, że zostałyby poniesione zbyt duże koszty sporządzenia operatów szacunkowych w stosunku do niewielkiego wzrostu dochodów, jakie można było uzyskać z tytułu opłat za trwały zarząd. Podkreślić bowiem należy, że w omawianym okresie dokonywano analizy w zakresie wstępnej oceny co do konieczności aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa i nie stwierdzono by wartości nieruchomości pozostające w trwałym zarządzie ulegały w kontrolowanym okresie znacznym zmianom. Zatem w ocenie Starosty nie zostały spełnione przesłanki wynikające z art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.



(akta kontroli str. 413, 414)

W Starostwie Powiatowym w Kielcach nie opracowano własnych procedur wewnętrznych w obszarze aktualizacji opłat.

Zastępca Dyrektora Wydziału wyjaśnia m.in., że aktualizacje opłat odbywają się na bieżąco oraz zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. W Wydziale podejmowane są corocznie czynności w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, w tym jak najkorzystniejszego dla Skarbu Państwa typowania nieruchomości pozostających w użytkowaniu wieczystym do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych, z uwzględnieniem zmian ich wartości, powierzchni, stawki procentowej. Pracownicy jednostki dokonują rozeznania rynku na podstawie zbiorów danych w tym operatów szacunkowych, a także danych pozyskiwanych z aktów notarialnych dotyczących sprzedaży prawa użytkowania wieczystego. Przy planowaniu aktualizacji kwalifikowano nieruchomości pod względem wartości nieruchomości, przy uwzględnieniu daty ostatniej wyceny nieruchomości, powierzchni wycenianej nieruchomości oraz prognozy kalkulacji, czy w wyniku poniesienia wydatku na sporządzenie operatów szacunkowych Skarb Państwa zwiększy swoje dochody.

(akta kontroli str. 264)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Wbrew wytycznym Ministerstwa Finansów z dnia 29 września 2006 r., a także niezgodnie ze stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszonym w Komunikacie Ministra Finansów z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie przyjęcia stanowiska 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 w Starostwie nie prowadzono pozabilansowej ewidencji, w której zostałyby ujęte nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste. W związku z tym nie przeprowadzono inwentaryzacji tych nieruchomości wg stanu na ostatni dzień roku.

Starosta brak ww. ewidencji pozabilansowej tłumaczył m.in. tym, że dla tego majątku jest prowadzona pozabilansowa ewidencja ilościowa oraz tym, że stanowiska, jakie były prezentowane, w trakcie konsultacji i szkoleń, w jakich uczestniczyli pracownicy Starostwa przez specjalistów z dziedziny rachunkowości nie były jednoznaczne w tym zakresie.

(akta kontroli str. 84-86)

Nieprowadzenie pozabilansowej ewidencji we wskazanym zakresie było działaniem nierzetelnym.

2. Analiza pięciu spraw dotyczących zaległości z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za lata 2019-2023 wykazała, że nie dokumentowano podjęcia wobec dłużnika działań informacyjnych, a także negocjacji z dłużnikiem w zakresie dobrowolnej zapłaty zaległości.

(akta kontroli str. 94, 98, 102, 106, 110, 114, 118, 122, 126)

Główna księgowa wyjaśniła, że: (...) Czynności te nie były dotychczas dokumentowane, ale są zwyczajowo przyjęte i skuteczne. Większość bowiem dłużników płacących po ustawowym terminie wymagalności, tj. 31 marca reaguje na monity telefoniczne. Z ewidencji księgowej jednoznacznie wynika, iż w miesiącu kwietniu i maju kilkudziesięciu dłużników dokonuje zapłaty zaległości. Mając na

względnie dużą ilość dłużników oraz obciążenie tą pracą jednego pracownika nie jest możliwe dokumentowanie każdej rozmowy w formie pisemnej.

(akta kontroli str. 266)

Nieudokumentowanie podjęcia wobec dłużnika działań informacyjnych oraz prowadzenia negocjacji z dłużnikiem w zakresie dobrowolnej zapłaty zaległości było działaniem nierzetelnym.

3. Badanie trzech spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe wykazało, że zaświadczenia<sup>26</sup> potwierdzające przekształcenie wydano z przekroczeniem 12-miesięcznego terminu określonego w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Od daty przekształcenia do wydania zaświadczenia upłynęło w jednym przypadku 17 miesięcy, a w pozostałych dwóch – 15 miesięcy i 22 dni.

(akta kontroli str. 210, 213, 217)

Kierownik Referatu wyjaśniła, że przekroczenie terminu wydania przedmiotowych zaświadczeń spowodowane było przede wszystkim bardzo dużą ilością nowych spraw do realizacji, nałożonych na Starostę ww. ustawą o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, ściśle połączonych z dotychczasowo realizowanymi licznymi zadaniami z zakresu obsługi prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, w połączeniu z szeregiem spraw jednocześnie wpływających do Urzędu z zakresu użytkowania wieczystego, realizowanych w Referacie gospodarki nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa przez jednego pracownika.

(akta kontroli str. 411)

4. Badanie w zakresie aktualizacji opłat rocznych 10 działek wycenianych uprzednio w latach 2014-2017 wykazało, że w siedmiu<sup>27</sup> przypadkach wartość 1m<sup>2</sup> nieruchomości przyjęta dla ustalenia tej opłaty odbiegała znacząco od cen rynkowych ustalonych w oparciu o średnie ceny stosowane w latach 2020-2022 do rozliczeń podatkowych przez właściwy urząd skarbowy. Ceny te były wyższe od wartości dotychczas stosowanych przez Starostwo w przedziale od 12,57 zł do 69,51 zł za m<sup>2</sup>. Pomimo znacznego upływu czasu od ostatniej wyceny nie dokonano aktualizacji opłat rocznych dla tych działek.

(akta kontroli str. 206, 207, 267)

Kierownik Referatu wyjaśniła, że: (...) z uwagi na to, że wydatki na opracowanie operatów szacunkowych są uzależnione od otrzymanych środków dotacji celowej z budżetu państwa, przyznawanej na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w danym roku budżetowym, (...) tym samym proces aktualizacji musi być rozłożony w czasie. Trzy spośród siedmiu analizowanych działek ujęte zostały w 2022 r. do aktualizacji poprzez pozyskanie operatu szacunkowego w trybie zamówień publicznych, niemniej jednak w wyniku rozeznania rynku zaproponowane przez rzeczoznawców majątkowych ceny za operaty szacunkowe ogółem przekroczyły możliwości budżetowe, tym samym aktualizacja opłaty ww. trzech działek, bez operatu szacunkowego, nie mogła być wykonana.

(akta kontroli str. 414, 421, 432)

<sup>26</sup> Tj. zaświadczenia dla działek: nr 876/1 obręb 0017 Zagnańsk, nr 14/132 obręb 0004 Dąbrowa oraz nr 14/140 obręb 0004 Dąbrowa.

<sup>27</sup> Były to działki: nr 441/11, 441/12 i 441/13 (obręb 0005 Zagrody), nr 642 (obręb 0001 Piekoszów), nr 639/53 (obręb 0004 Jaworznia), nr 510 (obręb 0015 Rykoszyn) i 820/10 (obręb 0017 Górki Szczukowskie).

W latach 2020-2022 łączna kwota dochodów wynikająca z dotychczas stosowanej dla ww. siedmiu działek opłaty rocznej wynosiła 13 090,18 zł rocznie, a po uwzględnieniu średnich cen stosowanych w rozliczeniach podatkowych dochody te wyniosłyby 65 811,67 zł. Byłyby one wyższe o 52 721,49 zł w skali roku, a w trzech latach objętych badaniem, tj. 2020-2022, łącznie o kwotę 158 164,46 zł. Powyższe wskazuje, że brak przedmiotowej aktualizacji nie zapewnił takiego poziomu dochodów z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, który byłby adekwatny do wartości udostępnionych nieruchomości.

(akta kontroli str. 267)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W Starostwie zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami prowadzono ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Podejmowano czynności w celu odzyskania zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, jednak nie dokumentowano podjęcia wobec dłużnika działań informacyjnych, a także negocjacji z dłużnikiem w zakresie dobrowolnej zapłaty zaległości. W Starostwie nie prowadzono pozabilansowej ewidencji, w której zostałyby ujęte nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta. Starosta terminowo i w odpowiedniej wysokości przekazywał na rachunek budżetu państwa dochody uzyskiwane z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa. Prawidłowo też udzielał ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz oddawał te nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Objęte badaniem zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wydane zostały z przekroczeniem obowiązującego 12-miesięcznego terminu. W latach 2020-2022 nie przeprowadzono aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 825 działek (67,1%), a także dla żadnej z 18 działek oddanych w trwały zarząd. Analiza cen rynkowych ustalonych w oparciu o średnie ceny stosowane w latach 2020-2022 do rozliczeń podatkowych przez właściwy urząd skarbowy dla dziesięciu działek, w przypadku których opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa nie była aktualizowana w ostatnich 6-9 latach, wykazała, że w siedmiu przypadkach ewentualna aktualizacja tych opłat mogłaby spowodować wzrost dochodów osiąganych z tego tytułu.

#### OBSZAR

## **2. Realizacja obowiązków zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.**

#### Opis stanu faktycznego

2.1. W obowiązujących w latach 2020-2023 (I kwartał) regulaminach organizacyjnych Starostwa, wśród zadań należących do Referatu, nie wyszczególniono wprost zadania związanego z zabezpieczaniem nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Z wyjaśnień Starosty wynika, że zawiera się ono w ogólnym sformułowaniu: *gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa*.

(akta kontroli str. 33-35, 41-43, 294)

Zadanie związane z zabezpieczaniem nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem nie zostało wprost przypisane jakiemukolwiek pracownikowi Referatu.

(akta kontroli str. 435-445)

Starosta wyjaśnił: *Zadania polegające na zabezpieczeniu nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem mieszczą się w art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zadania starostów związane z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz pisemnie powierzone zostały pracownikom Referatu gospodarki nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa w zakresach czynności w punktach: gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu*

*Państwa i Powiatu oraz rozpatrywanie wniosków organów administracji rządowej, organów administracji samorządowej, sądów powszechnych, jednostek organizacyjnych, osób fizycznych w sprawach związanych z nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu. W okresie objętym kontrolą ww. zadania faktycznie realizowane były przez trzech pracowników (...) i polegały na procedowaniu na wnioski urzędu gminy bądź wykonaniu zaleceń pokontrolnych konserwatora zabytków, zakończonych wycinką uszkodzonych drzew zagrażających nieruchomości Skarbu Państwa oraz zabezpieczeniem wejścia na zabytkowy obiekt Skarbu Państwa, poprzez zamontowanie furtki w ogrodzeniu.*

(akta kontroli str. 294, 295)

2.2. W Starostwie nie opracowano procedur wewnętrznych dotyczących zasad sprawowania nadzoru nad stanem technicznym nieruchomości Skarbu Państwa.

*Starosta wyjaśnił, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie przewidują tworzenia rzeczonych zasad w formie procedury wewnętrznej. Powyższe nie oznacza, że wszelkie czynności związane z bieżącymi czynnościami zarządzania nieruchomościami i nadzorowania ich stanu nie są wykonywane. Schemat działań w przedmiotowym obszarze wyznaczają bowiem stosowne przepisy prawa.*

(akta kontroli str. 87, 88)

W Starostwie, w latach 2020-2023 (I kwartał) w ramach kontroli zarządczej nie zidentyfikowano istotnego ryzyka dotyczącego zagwarantowania dobrostanu nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 89, 466-496)

2.3. W celu zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, w okresie objętym kontrolą podjęto działania zmierzające do:

- usunięcia, na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Bodzentyn z 7 września 2021 r., uszkodzonego drzewa znajdującego się na terenie cmentarza żydowskiego w Bodzentynie, które mogło spowodować szkody materialne oraz zagrażało zdrowiu i życiu ludzi (m.in. przeprowadzono oględziny nieruchomości, wystąpiono do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kielcach z wnioskiem o wydanie pozwolenia na wycinkę drzewa, przeprowadzono postępowanie na wykonanie prac polegających na wycięciu i usunięciu drzewa<sup>28</sup>). Drzewo usunięto 17 października 2022 r.;
- doraźnego zabezpieczenia, w związku z zaleceniami pokontrolnymi Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach wydanymi 27 czerwca 2022 r., wejścia na teren zabytkowego zespołu pałacowego w Piotrkowicach, poprzez zamontowanie na słupkach ogrodzeniowych siatki wzdłuż zabytkowego muru oraz furtki zamykanej na kłódkę (m.in. pozyskano środki z dotacji celowej i przeprowadzono postępowanie na wykonanie tych robót<sup>29</sup>). Ww. prace zostały zakończone 21 grudnia 2022 r.;
- oczyszczenia terenu sadu wchodzącego w skład zabytkowego zespołu pałacowego w Piotrkowicach, w związku z zaleceniami Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach wydanymi 27 czerwca 2022 r. (tj. pozyskano środki z dotacji celowej i wszczęto postępowanie na

<sup>28</sup> Pn. Wykonanie prac polegających na wycięciu i usunięciu drzewa na terenie cmentarza żydowskiego w Bodzentynie, objętego wpisem do rejestru zabytków nieruchomych pod nr A.221, na działce nr ewid. 2349/2 położonej w obrębie. 0001 Bodzentyn, gm. Bodzentyn.

<sup>29</sup> Pn. Wykonanie usługi związanej z realizacją bieżących zadań, polegającej na doraźnym zabezpieczeniu ogrodzenia, poprzez zabezpieczenie siatką ogrodzeniową na słupkach ubytku w zabytkowym murze, oraz wykonanie furtki z możliwością zamknięcia na kłódkę, na terenie zabytkowego zespołu pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego pod nr A.303/1-6, zlokalizowanego na działce nr 137 o pow. 10,22 ha, położonej w obrębie 0016 Piotrkowice, gm. Chmielnik.

przeprowadzenie prac na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, polegających na usunięciu samosiejek drzew i krzewów oraz zachwaszczenia z terenu sadu, oraz przycięcia krzewów znajdujących się wzdłuż ścieżki w celu przywrócenia formy żywopłotu i uczynienia zacierającego się przejścia). Termin wykonania zalecenia został ustalony na 31 grudnia 2023 r.

(akta kontroli str. 497-552)

W prognozach zamówień publicznych na 2022 r. i 2023 r. zaplanowano, odpowiednio w kwocie 90 tys. zł i 300 tys. zł, zakup usług związanych z utrzymaniem i gospodarowaniem nieruchomościami Powiatu Kieleckiego i Skarbu Państwa (polegających m.in. na wycince drzew, zabiegach i pracach konserwatorskich). Innych działań planowych w celu zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem w okresie objętym kontrolą nie podejmowano.

(akta kontroli str. 553-565)

Obiekty budowlane nieodpłatnie nabyte na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>30</sup> na rzecz Skarbu Państwa po podmiotach nieprzerejestrowanych<sup>31</sup>, nie były użytkowane ze względu na zły stan techniczny i w związku z tym nie były poddawane okresowym kontrolom stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, o czym dalej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W przypadku trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z art. 62 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy, Starosta nie był zobowiązany do przeprowadzenia okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, polegającej na sprawdzeniu stanu technicznego elementów budynku i instalacji narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania obiektu. Dwa budynki były nieużytkowane i nie były poddawane okresowym kontrolom w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 ustawy Prawo budowlane. Kontroli tych Starosta nie przeprowadzał również w trzecim budynku, którego właścicielem zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Busku-Zdroju z 6 czerwca 2023 r. stała się z mocy prawa przez zasiedzenie z dniem 1 października 2005 r. osoba fizyczna (o czym dalej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*).

*W przypadku budynku mieszkalnego zlokalizowanego w obrębie 01 Chmielnik miasto, budynek przez dziesiątki lat wykorzystywany był przez osoby fizyczne na zasadach samoistnych, które władaly obiektem jak właściciel, co udowodnione zostało przed Sądem w postępowaniu o zasiedzenie nieruchomości. W omawianym przypadku ponoszenie przez Skarb Państwa jakichkolwiek opłat – przeglądów, podatków, dostawy mediów, za osoby trzecie faktycznie użytkujące obiekt budowlany, nie znajduje potwierdzenia w przytaczanej wykładni przepisów prawa budowlanego, mogłoby jedynie narazić tutejszy Organ na nieuprawnione i niegospodarne wydatkowanie środków publicznych.*

(akta kontroli str. 298, 378-381, 705-718, 753-760)

W 2020 r. było 19 budynków oddanych w trwały zarząd, zaś w latach 2021-2023 (do 31 marca) – 18. W 2020 r. i 2021 r. wydierżawiono, wynajęto lub użyczono dwa budynki, a w pozostałym okresie objętym kontrolą – trzy. Obowiązki wynikające z art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane zostały poprzez stosowne zapisy w umowach sędowane na podmioty, którym Starosta wydierżawił, wynajął lub użyczył. Starosta nie dysponował informacjami o realizacji przez zarządców obowiązków określonych w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane.

<sup>30</sup> Dz. U. Nr 121, poz. 770, ze zm.

<sup>31</sup> Tj. po podmiotach, które z mocy prawa, w związku z niezłożeniem do 31 grudnia 2015 r. wniosku o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego, uznano za wykreślone z niego.

Starosta wyjaśnił: *Informacji o realizacji ww. obowiązku nie pozyskiwano od zarządzających, ponieważ nie było przesłanek by przypuszczać, że obowiązek ten nie był przez nich realizowany. Podmioty władające nieruchomościami jako trwały zarządca w odpowiedzi na zapytanie mailowe skierowane w trakcie kontroli NIK potwierdziły wykonywanie przeglądów technicznych. Ponadto, żaden przepis prawa nie zobowiązuje Starosty do pozyskiwania tego typu informacji.*

(akta kontroli str. 298, 310-317, 378-382)

W okresie objętym kontrolą – jak wyjaśnił Starosta – *nie zaistniały sytuacje, które zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, wymagałyby współpracy z właściwym miejscowo powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego w sprawach dotyczących stanu technicznego nieruchomości Skarbu Państwa i przeciwdziałania zniszczeniom. W przypadku obiektów budowlanych nadających się do użytkowania oraz udostępnionych zarządcy na mocy decyzji administracyjnej bądź na zasadach umownych, w ocenie tutejszego organu, z właściwym miejscowo powiatowym inspektorem nadzoru budowlanego, w miarę potrzeb, mógł kontaktować się faktyczny ich użytkownik.*

(akta kontroli str. 298)

2.4. Starosta podjął doraźne działania w celu zabezpieczenia nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem opisane w pkt 2.3 wystąpienia pokontrolnego.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że w okresie objętym kontrolą nie zidentyfikowano czynnika, który mógłby spowodować uszkodzenie lub zniszczenie nieruchomości Skarbu Państwa. Nie stwierdzono również by podmioty użytkujące nieruchomości Skarbu Państwa, zobowiązane do ich utrzymania w należytym stanie i właściwej ich eksploatacji<sup>32</sup>, nie realizowały tego obowiązku.

Starosta wyjaśnił: *W przypadku, gdy nie został jeszcze ustalony użytkownik nieruchomości Skarbu Państwa, celem utrzymania nieruchomości w niepogorszonej formie tutejszy organ podejmował przede wszystkim działania według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmierzające do ich udostępnienia zainteresowanym podmiotom. (...). W odniesieniu do udostępnionych nieruchomości Skarbu Państwa, tutejszy organ nie otrzymywał sygnałów, że były one eksploatowane w nienależyty sposób, oraz nie stwierdzono przypadków zaniedbywania tych nieruchomości, w związku z czym tutejszy organ nie monitorował realizacji obowiązków zarządzających, zobowiązanych umowami oraz na mocy decyzji do ich utrzymania w należytym stanie i właściwej eksploatacji. Starosta dodał, że należyty stan i przydatność do użytkowania nieruchomości udostępnionych potwierdzały oględziny nieruchomości przeprowadzane na gruncie w związku z zawieraniem kolejnych umów, przedmiotem których była ta sama nieruchomość, jak również powyższe potwierdzili w trakcie kontroli NIK zarządcy nieruchomości Skarbu Państwa, sprawujący trwały zarząd.*

(akta kontroli str. 298, 299, 310-317, 341-365)

Zdaniem NIK, aby należycie wypełnić obowiązki wynikające z art. 23 ust. 1 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta powinien monitorować stan obiektów budowlanych i podejmować działania w celu zachowania ich dobrostanu na niezmiennym poziomie.

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono nieprawidłowość polegającą na nieprowadzeniu:

- okresowych kontroli, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane – w przypadku budynków przemysłowych na gruntach Skarbu Państwa, które do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa weszły z mocy prawa,

Stwierdzona  
nieprawidłowość

<sup>32</sup> Na podstawie decyzji administracyjnej ustanawiającej trwały zarząd lub umów cywilnoprawnych.

- okresowych kontroli w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 ustawy Prawo budowlane – w przypadku trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Zastępca Dyrektora wyjaśniła: Zgodnie z literalnym brzmieniem art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane – obiekty budowlane powinny być w czasie ich użytkowania poddawane przez właściciela lub zarządcę kontroli stanu technicznego. Zatem ustawodawca wprowadza tu rozróżnienie na obiekty użytkowane i nieużytkowane. Przy czym wprost wskazuje, że wymóg ten dotyczy jedynie obiektów budowlanych użytkowanych. Powyższe oznacza, że a contrario nie jest wymagane wykonywanie przeglądów przez właściciela/zarządcę w rozumieniu art. 62 ust. 1 prawa budowlanego, obiektów nieużytkowanych. Innymi słowy, z tego obowiązku obiekty nieużytkowane są wyłączone. (...) przepisy Prawa budowlanego nie zawierają ustawowej definicji terminu „użytkowanie obiektu”, w związku z czym to, czy w danym przypadku ma miejsce użytkowanie, zależy od ustaleń dokonanych w konkretnej sprawie. W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, według którego, co do zasady, użytkowanie obiektu budowlanego należy rozumieć jako korzystanie, używanie przynajmniej części obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem. W orzecznictwie sądów administracyjnych przyjmuje się nadto, że „użytkowanie obiektu budowlanego” w świetle przepisów prawa budowlanego, należy rozpatrywać w znaczeniu języka powszechnego, a także w ujęciu prawa cywilnego, jako używanie rzeczy lub korzystanie z niej (Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach z dnia 11 stycznia 2013r. II SA/GI 936/12 Pojęcie „użytkowania obiektu budowlanego”). Warunek używania, korzystania z obiektu budowlanego, jako przesłanka do obowiązkowego przeprowadzania wymaganych prawem kontroli stanu technicznego budynku, wydaje się wynikać również z przepisów wykonawczych w tym zakresie, przykładowo rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych<sup>33</sup> (...) dokonuje się przeglądów instalacji, które są czynne – czyli używane. Aby ocenić, czy instalacje i urządzenia służące ochronie środowiska spełniają normy, to musiałyby w pierwszej kolejności takie urządzenia być usytuowane na nieruchomościach objętych kontrolą, a nadto urządzenia te - sanitarne służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, urządzenia filtrujące czy wygłuszające, winny być wykorzystywane, aby można było ocenić, czy prawidłowo pracują. Taka sytuacja nie ma miejsca na przedmiotowych nieruchomościach. Podobnie jest z instalacjami gazowymi. Jak można przeprowadzić kontrolę szczelności przewodów gazowych, kurków, zaworów odcinających, gazomierzy, urządzeń i aparatury w sytuacji, gdy do kontrolowanych obiektów nie jest podłączony gaz. Co do instalacji wentylacyjnej lub przewodów kominowych – brak pomieszczeń z urządzeniami gazowymi, grzewczymi. (...) Budynki przemysłowe w złym stanie technicznym na gruntach Skarbu Państwa, które do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa weszły z mocy prawa, nie były i nie są udostępniane osobom trzecim do korzystania z nich, jak również nie są użytkowane przez właściciela gruntu. Zgodnie z wykładnią jak wyżej, reprezentujący Skarb Państwa Starosta Kielecki, nie ponosił kosztów okresowych kontroli stanu technicznego nieużytkowanych obiektów budowlanych, instalacji i przewodów, jak również nie ponosił żadnych kosztów związanych z zakupem i dystrybucją w obszarze mediów w tym gazu, energii elektrycznej.

W odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa zabudowanych budynkami mieszkalnymi w obszarze siedliska (dwa budynki mieszkalne, oraz jeden budynek gospodarczy) wyjaśnia się, że powyższe stanowią mienie opuszczone, nie udostępniane osobom

---

<sup>33</sup> Dz. U. Nr 74, poz. 836 ze zm.

*trzecim do korzystania i nieużytkowane. (...) reprezentujący Skarb Państwa Starosta Kielecki w odniesieniu do budynków mieszkalnych nie ponosił żadnych kosztów doprowadzania czy zakupu mediów w tym gazu bądź energii elektrycznej. Wyjaśnia się, że tego rodzaju nieuzasadnione wydatki, mogłyby narazić tutejszy Organ na nieuprawnione i niegospodarne wydatkowanie środków publicznych.*

(akta kontroli str. 298, 378-381, 705-718, 753-760)

NIK zwraca uwagę, że dla przyjęcia faktu przystąpienia do użytkowania wystarczające jest wystąpienie stanu faktycznego polegającego na rozpoczęciu korzystania z obiektu. Przystąpienie do użytkowania jest działaniem jednorazowym. Późniejszy stan faktyczny w zakresie użytkowania należy ocenić już jako trwające użytkowanie (do czasu wydania decyzji o zakazie ich użytkowania z uwagi na zły stan techniczny na podstawie art. 66 ust. 1 pkt 1 lub pkt 3 w związku z ust. 2 ustawy Prawo budowlane). Jeżeli nieużytkowany lub niewykończony obiekt budowlany nie nadaje się do remontu, odbudowy lub wykończenia, właściwy organ nadzoru budowlanego powinien wydać decyzję nakazującą właścicielowi lub zarządcy rozbiórkę tego obiektu i uporządkowanie terenu oraz określając terminy przystąpienia do tych robót i ich zakończenia, stosownie do art. 67 ust. 1 ww. ustawy (z zastrzeżeniem art. 67 ust. 2-4 tej ustawy). Tym samym decyzja dotycząca dalszego postępowania w stosunku do nieużytkowanego obiektu budowlanego należy do właściwego organu nadzoru budowlanego.

Należy zaznaczyć, że Starosta sam w wyjaśnieniach stwierdził, że budynki przemysłowe na gruntach Skarbu Państwa są w złym stanie technicznym. W sytuacji, gdy właściciel ma wątpliwości odnośnie stanu technicznego obiektu budowlanego powinien zawiadomić właściwego miejscowo powiatowego inspektora nadzoru budowlanego, który właściwy jest podjąć stosowane kroki.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Podejmowane przez Starostę działania w celu zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem miały głównie charakter doraźny i interwencyjny. Starosta nie zapewnił przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 ustawy Prawo budowlane – w przypadku budynków przemysłowych, które do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa weszły z mocy prawa oraz okresowych kontroli w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 ustawy Prawo budowlane – w przypadku trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Zdaniem NIK Starosta powinien monitorować stan obiektów budowlanych i podejmować działania w celu zachowania ich dobrostanu na niezmiennym poziomie.

#### OBSZAR

### **3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i dotyczących przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwania zgód na zbycie nieruchomości**

#### Opis stanu faktycznego

W obowiązujących od 1 lipca 2020 r. regulaminach organizacyjnych Starostwa, wśród zadań należących do Referatu, wyszczególniono m.in. reprezentowanie Skarbu Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami; ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, prowadzenie sprawozdawczości, przygotowywanie i prowadzenie przetargów na nieruchomości Skarbu Państwa; gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w tym zbywanie, nabywanie, wydierżawianie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład



zasobu, oddawanie jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa w trwałe zarząd.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że zadanie związane z zapewnieniem wyceny nieruchomości Skarbu Państwa i uzyskaniem od Wojewody Świętokrzyskiego zgody na obrót nimi oraz zadania polegające na sporządzaniu i przedkładaniu ww. organowi sprawozdań z gospodarowania zasobem tych nieruchomości i planów wykorzystania tego zasobu zawarte zostały w ogólnie sformułowanym zadaniu *gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa*.

W regulaminie organizacyjnym Starostwa, przyjętym uchwałą Nr 7/25/2018 Zarządu Powiatu w Kielcach z 31 grudnia 2018 r., obowiązującym do 30 czerwca 2020 r., ww. zadania były wyszczególnione w ramach powierzonego Referatowi zadania *gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa* (§ 32).

(akta kontroli str. 39-42, 44, 294, 566)

W latach 2020-2023 (I kwartał) ww. zadania realizowało trzech pracowników Referatu, za wyjątkiem zadania polegającego na sporządzaniu planu wykorzystania zasobu Skarbu Państwa, które realizowała jedna z tych osób. Pracownik, mimo iż sporządzał w okresie objętym kontrolą plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024, nie miał tego zadania przypisanego w zakresie czynności, podobnie jak zadania polegającego na sporządzaniu rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa (pozostałych dwóch pracowników, w swych zakresach czynności miało powierzona realizację tego zadania).

(akta kontroli str. 435-445, 567-572)

Starosta wyjaśnił, że *zadania polegające na sporządzaniu planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jak również na sporządzaniu sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, ze względu na wynikające z nich informacje oraz konieczność analizy zaewidencjonowanych danych o nieruchomościach, realizowane są przez pracownika, który ewidencjonuje mienie Skarbu Państwa i Powiatu (obsługa programu MIENIE) oraz prowadzi sprawy związane z rozpatrywaniem wniosków podmiotów zainteresowanych obrotem nieruchomościami. W związku z powyższym, niewymienione wprost w zakresie czynności pracownika zadania (...), w dorozumieniu realizowane są przez ww. pracownika, w ramach przywołanego ewidencjonowania mienia Skarbu Państwa, jak również rozpatrywania wniosków w sprawach związanych z nieruchomościami Skarbu Państwa. Starosta dodał również, że w zakresach czynności (...) widnieje zapis dotyczący wykonywania dodatkowych poleceń służbowych przełożonych, otrzymywanych zgodnie z podległością służbową i posiadanymi kwalifikacjami, przez który rozumieć należy wykonywanie powierzonych czynności m.in. sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jak również zadania polegającego na sporządzaniu sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.*

(akta kontroli str. 295)

Zadanie związane z uzyskaniem od Wojewody Świętokrzyskiego zgody na obrót nieruchomościami Skarbu Państwa nie zostało wprost przypisane w zakresach czynności realizującym je ww. trzem pracownikom. Z wyjaśnień Starosty wynika, że zostało one uwzględnione w zakresach czynności w ramach zadań: *gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu lub rozpatrywanie wniosków organów administracji rządowej, organów administracji samorządowej, sądów powszechnych, jednostek organizacyjnych, osób fizycznych w sprawach związanych z nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu.*

(akta kontroli str. 295, 435-445)

W Starostwie nie opracowano procedur realizacji zadania związanego z zapewnieniem wyceny nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskaniem od Wojewody Świętokrzyskiego zgody na obrót tymi nieruchomościami, a także zadań polegających na sporządzaniu sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa oraz planów wykorzystania tego zasobu, ponieważ – jak wyjaśnił Starosta – *przepisy prawa regulujące powyższy zakres spraw nie przewidują tworzenia procedur wewnętrznych.*

Nadzór nad realizacją ww. zadań – jak wyjaśnił Starosta – *polegał na ich weryfikowaniu co do zgodności z wytycznymi wynikającymi z przepisu prawa oraz wzorów do stosowania nadesłanych przez wojewodę; monitorowaniu zmian w przepisach prawa w tym zakresie oraz ocenie ilości czynności niezbędnych do wykonania obowiązku. Celem usprawnienia realizacji zadań zorganizowane zostały szkolenia i webinaria, w tym informujące jak poprawnie wykonywać plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto, celem usprawnienia nadzoru, obsługa programu MIENIE Skarbu Państwa tj. bazy danych do sprawozdawczości, powierzona została jednemu pracownikowi.*

(akta kontroli str. 296, 297, 306-309)

3.1. Od 9 września 2021 r., tj. od dnia wejścia w życie przepisu obligującego starostę do sporządzania i przedkładania wojewodzie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami) obowiązywał jeden plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowany na lata 2022-2024. W terminie określonym w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>34</sup>, tj. 8 marca 2021 r. plan został przedłożony Wojewodzie Świętokrzyskiemu, który zatwierdził go 29 marca 2021 r. Plan zawierał wszystkie informacje, o których mowa w art. 23 ust. 1db ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>35</sup>. Plan został sporządzony nierzetelnie, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. W okresie do 8 września 2021 r. obowiązywał zaakceptowany przez Wojewodę Świętokrzyski plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na lata 2019-2021.

(akta kontroli str. 719-733, 736-752)

3.2. Starosta terminowo przekazał Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2020-2022.

W sprawozdaniu za 2020 r. błędnie podano liczbę i powierzchnię działek, w stosunku do których prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności (wykazano w nim 33 działki o łącznej powierzchni 5,6400 ha zamiast 36 działek o całkowitej powierzchni 6,1650 ha). W związku z tą nieprawidłowością, stwierdzoną podczas kontroli przeprowadzonej przez pracowników Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach, sformułowany został w wystąpieniu pokontrolnym z 17 grudnia 2021. wniosek o treści *Sporządzanie corocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, które Starosta Kielecki zobligowany jest na mocy art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami przekazywać Wojewodzie Świętokrzyskiemu, w sposób rzetelny i w oparciu o rzeczywisty stan faktycznych*. Dane wykazane w sprawozdaniu za 2021 r. były kompletne i spójne z analizowanymi w trakcie kontroli dokumentami. Sprawozdanie za 2022 r. zostało sporządzone nierzetelnie, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

<sup>34</sup> Dz. U. poz. 1561.

<sup>35</sup> Za wyjątkiem sprawozdania z realizacji aktualnego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, obejmującego okres następujący po okresie objętym poprzednim sprawozdaniem, o którym mowa w art. 23 ust. 1db pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, pierwszy plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie zawiera ww. sprawozdania.

(akta kontroli str. 446-449, 576-600)

Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa sporządzano w formie tabelarycznej określonej przez Wojewodę Świętokrzyskiego.

(akta kontroli str.302-305)

3.3. Starosta terminowo przekazywał Wojewodzie Świętokrzyskiemu sprawozdania Rb-27ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami za I kwartał każdego roku objętego kontrolą oraz za IV kwartał roku 2020, 2021 i 2022. Dane wykazane w tych sprawozdaniach były zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji księgowej.

(akta kontroli str. 450-463, 574, 575)

3.4. W okresie objętym kontrolą Starosta złożył do Wojewody Świętokrzyskiego 16 wniosków o wyrażenie zgody na zbycie lub udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa, z tego: jeden dotyczący sprzedaży  $\frac{3}{4}$  udziału Skarbu Państwa w nieruchomości<sup>36</sup>, osiem dotyczących zbycia czterech nieruchomości w formie darowizny<sup>37</sup>, dwa dotyczące oddania w użytkowanie wieczyste dwóch nieruchomości gruntowych<sup>38</sup>, dwa dotyczące dzierżawy dwóch nieruchomości<sup>39</sup> i trzy dotyczące użyczenia dwóch nieruchomości<sup>40</sup>. Uzyskał zgodę na rozdysponowanie ośmiu nieruchomości.

Analiza wszystkich ww. wniosków wykazała, że 10 wniosków spełniało wymogi określone w art. 23a ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; a pozostałe sześć wniosków<sup>41</sup> nie zawierało wartości nieruchomości i ceny nieruchomości. Do wniosków tych nie dołączono dokumentów potwierdzających wartość nieruchomości. Do jednego z sześciu wniosków nie dołączono również informacji, że nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa. Było to – jak wyjaśnił Starostwa – wynikiem przeoczenia. Wniosek w tym zakresie został uzupełniony. Trzy wnioski, w związku z tym, że nie spełniały wymogów określonych w art. 23a ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 oraz nie zostały w wymaganym terminie uzupełnione, zostały przez Wojewodę Świętokrzyskiego zwrócone. Jeden wniosek, pomimo iż nie został uzupełniony w wyznaczonym terminie, nie został zwrócony. W przypadku dwóch wniosków niespełniających powyższych wymagań, Wojewoda Świętokrzyski nie wyraził zgody na zbycie nieruchomości z powodu braku wystarczających przesłanek, które w pełni uzasadniałyby darowanie Gminie Chęciny działki nr 425/3 o pow. 0,2150 ha z przeznaczeniem na budowę ogólnodostępnego i bezpłatnego parkingu przy

<sup>36</sup> Tj. nieruchomości oznaczonej jako działka nr 722, obręb Chańcza, gm. Raków o pow. 0,27 ha.

<sup>37</sup> Cztery wnioski o wyrażenie zgody na zbycie w formie darowizny działki nr 425/3, obręb Tokarnia, gm. Chęciny o pow. 0,2150 ha (w trzech przypadkach Wojewoda Świętokrzyski nie wyraził zgody lub zwrócił wniosek), dwa – działek o numerach: 288/4, 288/5, 306/3, 308/3, 1285/18, 1442/1, 1443/1, 1444/1, 1445/1, obręb Gruszka, gm. Zagnańsk o łącznej pow. 0,8942 ha (jeden z nich został ze zwrócony), jeden – działki nr 2291/1, obręb Chęciny, gm. Chęciny o pow. 0,2175 ha i jeden – działek nr 547/7 i 547/10, obręb Wola Kopcowa, gm. Masłów o łącznej pow. 0,0194 ha.

<sup>38</sup> Nieruchomości oznaczonej jako działki nr 51, 52 i 53, obręb Dąbrowa Dolna, gm. Bodzentyn o łącznej pow. 0,62 ha oraz nieruchomości oznaczonej jako działki nr 171, 172 i 173, obręb Dąbrowa Dolna, gm. Bodzentyn o łącznej pow. 0,52 ha.

<sup>39</sup> Działki nr 2205/3, obręb Raków, gm. Raków o pow. 0,1866 ha oraz działki nr 3180, obręb Raków, gm. Raków o pow. 0,26 ha.

<sup>40</sup> Jeden wniosek o wyrażenie zgody na użyczenie nieruchomości oznaczonej działkami nr 2039/1, 2039/2 i 2039/3, obręb Nowa Słupia, gm. Nowa Słupia o łącznej pow. 1,3447 ha oraz dwa – działki nr 2039/2 obręb Nowa Słupia, gm. Nowa Słupia o pow. 0,5487 ha.

<sup>41</sup> Pięć wniosków dotyczących zbycia w formie darowizny: działki nr 425/3 o pow. 0,2150 ha (obrab 0016 Tokarnia, gm. Chęciny), działek nr 288/4, 288/5, 306/3, 308/3, 1285/18, 1442/1, 1443/1, 1444/1 i 1445/1 o łącznej pow. 0,8942 ha 0004 Gruszka, gm. Zagnańsk) i działek nr 547/7 i 547/10 o pow. 0,0194 ha (obrab 0011 Wola Kopcowa, gm. Masłów) oraz jednego wniosku dotyczącego sprzedaży działki nr 722 o pow. 0,27 ha (0003 Chańcza, gm. Raków).

Sanktuarium. Jednocześnie zasugerował czasowe użyczenie lub dzierżawę tej nieruchomości. Ostatecznie ww. działka, za zgodą Wojewody Świętokrzyskiego (będącą odpowiedzią na czwarty z kolei wniosek Starosty) została zbyta w formie darowizny.

(akta kontroli str. 629-694)

Starosta wyjaśnił: *Do sześciu wniosków składanych do Wojewody Świętokrzyskiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości Skarbu Państwa w formie darowizny bądź sprzedaży nie dołączono operatu szacunkowego, chcąc oszczędzić środki finansowe przyznawane w dotacji celowej na sporządzanie m.in. operatów szacunkowych oraz gospodarować środkami finansowymi z budżetu państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. (...). W momencie składania do Wojewody wniosku z propozycją zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w formie darowizny bądź sprzedaży, ocena wniosku leży w gestii Wojewody, tut. organ natomiast nie zna rozstrzygnięcia nadzoru w przedmiocie sprawy. Proponowane we wnioskach Starosty formy zbycia nieruchomości czasami nie znajdują akceptacji organu nadzorującego oraz w konsekwencji Wojewoda odmawia udzielenia wnioskowanej zgody, sugerując jednocześnie inną, w ocenie Wojewody bardziej racjonalną formę zagospodarowania nieruchomości. W takim przypadku zakupiony operat szacunkowy sporządzony do celów zgodnych z pierwotnie złożonym wnioskiem, traci przydatność. Nie bez znaczenia pozostaje fakt, że operat szacunkowy w sprawach o charakterze cywilnoprawnym dot. darowizny czy sprzedaży, pozyskiwany jest zgodnie z procedurą zamówień publicznych, co dodatkowo wydłuża realizację złożonego przez podmioty zainteresowane zagospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa wniosku, a jednocześnie propozycja Starosty przedkładana we wniosku kierowanym do Wojewody, może uzyskać skutek odmowny. W ocenie Starosty tak sformułowany przepis art. 23a ust. 1 pkt 2 i ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zobowiązujący do składania operatu szacunkowego jednocześnie z wnioskiem o wyrażenie zgody, w sytuacji gdy brak jest pewności co do decyzji Wojewody, nie pozwala na racjonalne i oszczędne gospodarowanie środkami publicznymi.*

(akta kontroli str. 698, 699)

Starosta, odrębnym pismem lub wraz z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, przekazywał do Wojewody Świętokrzyskiego informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z prowadzonym w okresie objętym kontrolą obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W 14 z 16 przypadków informacje spełniały wymogi określone w art. 23 ust. 4 ww. ustawy. W pozostałych dwóch, informacje nie zawierały wymaganej wartości nieruchomości, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 651, 682, 700-703)

3.5. W latach 2020-2023 (I kwartał) w Starostwie nie przeprowadzano kontroli wewnętrznych ani zadań audytowych obejmujących swym zakresem gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 301, 383)

3.6. Wpływ na realizację zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa – według Starosty – ma usytuowanie tych nieruchomości (grunty położone są na terenie dziewięciu gmin wiejskich i 10 gmin miejsko-wiejskich, a ich łączna powierzchnia wynosi 9851,4676 ha), które – jak wyjaśnił – *stwarza ograniczenia natury technicznej w realizacji tych zadań i wymaga znacznych środków finansowych. Na realizację wszystkich zadań z zakresu gospodarowania*

*nieruchomościami Skarbu Państwa o powierzchni ogólnej jak wyżej, przewidziana jest dotacja celowa przydzielana corocznie w ograniczonej kwocie (...). Środki finansowe z budżetu państwa przydzielane na początku danego roku budżetowego, na wniosek tutejszego organu w trakcie roku muszą być zwiększane – w latach 2020-2022 zwiększenie dotacji celowej o blisko siedemset tysięcy złotych, celem terminowej realizacji wszystkich zadań związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, o tak dużej powierzchni ogólnej. Starosta wyjaśnił również, że niewątpliwie jednym z elementów realizacji gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa jest ich udostępnianie i zbywanie, celem pozyskiwania z tego tytułu dochodów. (...) częstą przyczyną nieudostępnienia czy też zbywania nieruchomości przez Starostę Kieleckiego w kontrolowanym okresie był brak zainteresowania ze strony podmiotów zewnętrznych, co wynikało z nieatrakcyjności położenia nieruchomości, braku możliwości zagospodarowania, niekorzystnego kształtu działek, braku dostępu do drogi publicznej, ograniczeń wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenie powiatu kieleckiego nieruchomości nieudostępnione to przede wszystkim działki znajdujące się pod drogami wewnętrznymi, dojazdowymi, pod gruntami sklasyfikowanymi jako wody płynące, rowy, terenami zieleni urządzonej i trwałymi użytkami zielonymi. Starosta wskazał także na problemy przy stosowaniu obowiązujących przepisów i prawidłowej interpretacji obowiązujących norm prawnych. Jako przykład podał regulacje ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, które – jak wyjaśnił – niosą wiele wątpliwości, a ich rozwiązanie do tej pory nie doczekało się rozstrzygnięć w orzecznictwie sądów powszechnych, czy też jednoznacznych stanowisk w doktrynie i wśród komentatorów.*

(akta kontroli str. 86-87)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

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

1. Starosta nierzetelnie sporządził plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024. W planie błędnie podano wielkość zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na 31 grudnia 2021 r. Nie uwzględniono w nim 55 działek o łącznej powierzchni 10,9132 ha.

Zastępca Dyrektora Wydziału podała, że ww. działki na dzień sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024 udostępnione były w odpłatnej formie i jako już udostępnione nie wymagały zagospodarowania. Sporządzając ww. plan – jak wyjaśniła Zastępca Dyrektora – w pierwszej kolejności skupiono się na analizie nieruchomości planowanych w latach 2022-2024 do zagospodarowania, co może tłumaczyć zaistniałą sytuację.

(akta kontroli str. 384, 719-726)

2. Starosta nierzetelnie sporządził sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2022 r. W sprawozdaniu tym, omyłkowo – jak wyjaśnił Starosta – nie uwzględniono wszystkich działek, w stosunku do których prawo użytkowania wieczystego zostało przekształcone w prawo własności (zamiast czterech działek o łącznej powierzchni 0,5908 ha podano dwie działki o całkowitej powierzchni 0,2622 ha). Wynikiem omyłki było również wykazanie w niewłaściwej pozycji powierzchni pomieszczeń (276,53 m<sup>2</sup>) wynajmowanych w budynku posadowionym na działce nr 2039/2, obręb Nowa Słupia o powierzchni 0,5487 ha (tj. w dot. powierzchni działek w ha zamiast w dot. powierzchni lokali w m<sup>2</sup>). Ponadto w sprawozdaniu nie uwzględniono trzech działek<sup>42</sup> o łącznej powierzchni 1,3447 ha, będących w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, co – jak wyjaśnił

<sup>42</sup> Działek nr 2039/1, 2039/2 i 2039/3, obręb Nowa Słupia.

Starosta – wynikało z przyczyn technicznych – czynność modyfikacji opisu działek nie została całkowicie zakończona poprzez brak zapisu operacji „zmiana gospodarowania” w systemie. W efekcie na dzień sporządzania sprawozdania ww. działki stanowiące własność Skarbu Państwa wciąż generowały się jako udostępnione w formie użytkowania wieczystego. (...) na 31 grudnia 2022 r. ww. działki nie stanowiły już przedmiotu użytkowania wieczystego, pozostawały we własności Skarbu Państwa, o czym adresat sprawozdania – Wojewoda Świętokrzyski informowany był przez tut. organ na bieżąco. Obecnie „zmiana gospodarowania” w systemie została skorygowana, poprawnie zapisana oraz przedstawia stan zgodny ze stanem faktycznym.

(akta kontroli str. 446-449, 596-624, 627, 628)

3. Dwie przekazane do Wojewody Świętokrzyskiego przez Starostę informacje o umowach zbycia w formie darowizny dwóch nieruchomości nie zawierały wszystkich wymaganych danych, o których mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W informacjach tych nie podano wartości nieruchomości, co było niezgodne z art. 23 ust. 4 pkt 2 ww. ustawy.

Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że nie ujęto wartości nieruchomości, ponieważ była ona przekazana na etapie składania wniosku o zgodę na darowiznę wraz z kompletem dokumentów źródłowych. W przedmiotowych sprawach wraz z wnioskiem przesłano do Wojewody operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości, a w przypadku sprawy GN-I.6840.1.3.2021.KZD wraz z dodatkowymi wyjaśnieniami. Z uwagi na powyższe Wojewoda Świętokrzyski na każdym etapie sprawy dysponował kompletem informacji dotyczących sprawy w tym wartości nieruchomości przekazywanych w darowiznie pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego.

(akta kontroli str. 651, 682, 700-703, 736)

Powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie, ponieważ art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wyraźnie wskazuje, co powinna zawierać informacja o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. Podanie wartości nieruchomości wymagane jest zarówno we wniosku o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości, jak i w powyższej informacji.

#### OCENA CZĄSTKOWA

Starosta w terminach wskazanych w rozporządzeniach w sprawie sprawozdawczości budżetowej przekazywał do Wojewody Świętokrzyskiego objęte szczegółową analizą sprawozdania Rb-27ZZ z wykonania dochodów budżetowych związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami. Dane w tych sprawozdaniach były zgodne z ewidencją księgową. Sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2020-2022 oraz plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024 zostały terminowo przedłożone Wojewodzie Świętokrzyskiemu, jednak sporządzono je nierzetelnie (za wyjątkiem sprawozdania za 2021 r.). Starosta przekazywał Wojewodzie Świętokrzyskiemu informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, przy czym w dwóch z 16 przypadków nie zawierały one wszystkich wymaganych danych.

## IV. Uwagi i wnioski

- Wnioski W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:
1. Podjęcie działań w celu wprowadzenia pozabilansowej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.
  2. Dokumentowanie podjęcia wobec dłużników działań informacyjnych oraz negocjacji w zakresie dobrowolnej zapłaty zaległości z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste.
  3. Podejmowanie działań mających na celu jak najszybsze wydawanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie dotyczących nieruchomości, w przypadku których upłynął termin wskazany w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
  4. Podjęcie działań w celu ustalenia nieruchomości, których wartość znacząco odbiega od cen rynkowych, a następnie zaktualizowanie dla nich opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
  5. Przeprowadzanie okresowych kontroli stanu technicznego obiektów budowlanych na podstawie odpowiednio art. 62 ust. 1 oraz art. 62 ust. 1 pkt 1 lit. b i c oraz pkt 2 ustawy Prawo budowlane w budynkach, w których nie były one wykonywane.
  6. Rzetelne sporządzanie sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i planów wykorzystania zasobu tych nieruchomości.
  7. Przekazywanie Wojewodzie Świętokrzyskiemu kompletnych informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.
- Uwaga Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków

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

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

Kielce,      września 2023 r.

Kontrolerzy  
Agnieszka Olejarz  
główny specjalista kontroli  
państwowej

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Kielcach  
p.o. Wicedyrektor  
Krzysztof Wilkosz

.....  
*podpis*

.....  
*podpis*

Jerzy Stachowiak  
główny specjalista kontroli  
państwowej

.....  
*podpis*