



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Kielcach

LKI.410.011.03.2023

Pan
Bogdan Wenta
Prezydent Miasta Kielce
Urząd Miasta Kielce
ul. Rynek 1
25-303 Kielce

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Zmienione zgodnie z treścią uchwały Komisji Rozstrzygającej w Najwyższej Izbie Kontroli
nr KPK-KPO.441.168.2023 z dnia 22 listopada 2023 r.

P/23/075 Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Kielce, ul. Rynek 1, 25-303 Kielce (dalej: Urząd).
Kierownik jednostki kontrolowanej	Bogdan Wenta, Prezydent Miasta Kielce od 22 listopada 2018 r. (dalej także Prezydent).
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Realizacja dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz podejmowanie działań zmierzających do wyegzekwowania zaległości w związku z nieterminowym regulowaniem zobowiązań z tego tytułu.2. Realizacja obowiązków zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.3. Realizacja wobec wojewody obowiązków sprawozdawczych i dotyczących przedkładania do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz uzyskiwania zgód na zbycie nieruchomości.
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2023 (I kwartał). Badaniem 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 ¹ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę Kontrolerzy	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Kielcach. <ol style="list-style-type: none">1. Violetta Nowak, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie nr LKI/77/2023 z 11 lipca 2023 r.2. Magdalena Kaczmarczyk, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie nr LKI/78/2023 z 11 lipca 2023 r.

(akta kontroli str.1-5)

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

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W okresie objętym kontrolą, prowadzona w Urzędzie, ewidencja zasobu nieruchomości SP, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³ nie spełniała niektórych wymogów określonych w art. 23 ust. 1c ww. ustawy, a w odniesieniu do objętych badaniem trzech nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste nie była rzetelna. Dochody z tytułu opłat pobieranych w związku z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami SP odprowadzane terminowo i w prawidłowej wysokości. W trzech z pięciu zbadanych przypadkach zaległości nie podejmowano jednak właściwych działań związanych z ich odzyskaniem, w tym nie przestrzegano przyjętych w Urzędzie wewnętrznych zasad windykacji należności i nie dokumentowano prowadzonego monitoringu przebiegu postępowania egzekucyjnego. Ponadto w jednym przypadku nie dokonano zgłoszenia, w wymaganym terminie, kompletnej wierzytelności do syndyka masy upadłości, a część tej należności (25,1 tys. zł) nie została ujęta w księgach rachunkowych Urzędu. Prezydent prawidłowo udzielał ulg w spłacie zaległych należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP, jednak na podstawie wniosków składanych w trybie art. 71 ust. 4 ugn dokonywał rozłożenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na raty, mimo że przepis ten przewiduje wyłącznie ustalenie innego terminu zapłaty.

Przekazywanie nieruchomości SP w trwałą zarząd oraz przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów odbywało się na zasadach określonych w ugn oraz w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁴, przy czym większość zaświadczeń (87%) potwierdzających przekształcenie została wydana po terminie określonym w tej ustawie. Ponadto w przypadku dwóch z trzech poddanych szczegółowej analizie spraw stwierdzono niedotrzymanie terminów określonych w art. 4 ust. 7 i art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu.

Przy ustalaniu rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla sześciu z 10 objętych badaniem podmiotów, podjęto działania mające na celu dostosowanie stawki opłat z tytułu użytkowania wieczystego do faktycznego sposobu użytkowania gruntu dopiero po upływie od dwóch do dziesięciu lat od zmiany sposobu użytkowania, co skutkowało zaniżeniem dochodu SP z tego tytułu w kwocie co najmniej o 29 tys. zł. Dopuszczono także by jeden podmiot korzystał ze zwolnienia z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przez 12 lat, mimo braku podstawy prawnej do takiego zwolnienia, co wpłynęło na niezyskanie w okresie objętym kontrolą części należności w wysokości 1,9 tys. zł. Działanie takie nie realizowało wymogu art. 42 ust. 5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych⁵ zgodnie z którym jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Konieczność realizacji przez Urząd zadań wynikających z ustawy o przekształceniu spowodowała znaczące ograniczenie tempa aktualizacji opłat rocznych dla nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym (w latach 2020-2023 zaktualizowano te opłaty w ośmiu przypadkach, podczas gdy w latach 2017-2019 – dla 131, a w latach 2014-2016 – dla 509). W efekcie według stanu na koniec I kwartału

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

³ Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. dalej: ugn.

⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 904; dalej: ustawa o przekształceniu.

⁵ Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.

2023 r. w odniesieniu do 17 nieruchomości obowiązywały opłaty roczne ustalone w latach 1999-2004, a dla 46 przed 1999 r. Analiza wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustalonych dla trzech z 10 wybranych do badania nieruchomości, dla których opłata ta została ustalona w 1994 r., 2009 r. i 2010 r. wskazuje na ryzyko zaniżenia dochodów SP z tytułu użytkowania wieczystego tych nieruchomości. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu była dokonywana sukcesywnie.

Prezydent terminowo wywiązywał się z obowiązków przedstawienia Wojewodzie Świętokrzyskiemu (dalej: Wojewoda) planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024 i rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami SP za lata 2020-2022, przy czym ww. plany nie zawierały elementów wymaganych art. 23 ust. 1db pkt 1 lit. b i pkt 3 lit. d ugn, a w sprawozdaniach nie uwzględniono prawidłowych danych dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Terminowo przekazywano sprawozdania Rb-27ZZ⁶, dane w tych sprawozdaniach, na dzień ich sporządzenia, były zgodne z ewidencją księgową. Wygenerowane w trakcie kontroli zestawienia dotyczące zaległości wykazały jednak na ten sam dzień wyższe salda niż przedstawione w ww. sprawozdaniach. Było to spowodowane m.in. opóźnieniem (wynoszącym od 20 dni do 182 dni) we wprowadzaniu do systemu księgowego Urzędu, naliczanych automatycznie, odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym oraz błędnym działaniem tego systemu, co zidentyfikowano w związku z kontrolą NIK.

Prezydent powierzył realizację zadań wynikających m.in. z art. 23 ust. 1 pkt 4 ugn, jednostce budżetowej Miasta (Miejskiemu Zarządowi Budynków⁷) i podejmował działania nadzorcze dotyczące jej funkcjonowania pod względem finansowym, prawnym i organizacyjnym.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁸ kontrolowanej działalności

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

1. W okresie objętym kontrolą zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej związane m.in. z gospodarowaniem nieruchomościami SP, zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu⁹, przypisano Wydziałom: Gospodarki Nieruchomościami¹⁰ (dalej: Wydział GN); Podatków, Zarządzania Należnościami i Windykacji¹¹ (dalej:

⁶ Tj. sprawozdania z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami przekazywano w terminach wskazanych 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.).

⁷ Dalej: MZB.

⁸ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁹ Zarządzenie Nr 148/2019 Prezydenta z 15 kwietnia 2019 r. w sprawie nadania Urzędowi Miasta Kielce Regulaminu Organizacyjnego (ze zm.).

¹⁰ W skład, którego wchodziły komórki organizacyjne m.in.: Referat Skarbu Państwa (dalej: Referat SP), Referat Środków Trwałych (dalej: Referat ŚT), Referat Obrotu Prawa Użytkowania Wieczystego (dalej: Referat OPUW).

¹¹ W skład, którego wchodziły komórki organizacyjne m.in.: Referat Windykacji Należności Publicznoprawnych i Ulg (dalej: Referat WNPIU), Referat Windykacji Należności Cywilnoprawnych (dalej: Referat WNC).

Wydział PNW); Budżetu i Księgowości¹² (dalej: Wydział BK). Do obszaru działania ww. wydziałów (w zakresie związanym z przedmiotem kontroli) należało w szczególności:

- w Wydziale GN – zbywanie i nabywanie nieruchomości, lokali mieszkalnych i użytkowych; oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości; rozwiązywanie prawa użytkowania wieczystego; prowadzenie spraw związanych z trwałym zarządem; dzierżawa i najem nieruchomości; użyczenie nieruchomości; prowadzenie rejestru środków trwałych nieruchomości SP;
- w Wydziale PNW – analizowanie i windykacja należności budżetowych, uzgadnianie sald należności, weryfikowanie nadpłat i zaległości w zakresie dochodów, w tym realizowanych przez Wydział GN;
- w Wydziale BK – obsługa finansowo-księgowa dochodów i terminowe odprowadzanie ich na rachunek bieżący Urzędu, ewidencjonowanie dochodów i terminowe odprowadzanie ich do budżetu państwa; sporządzanie sprawozdawczości budżetowej (statystycznej) w zakresie dochodów i wydatków.

(akta kontroli str. 6-66)

W szczegółowym zakresie zadań Wydziału GN¹³, w odniesieniu do poszczególnych referatów, wskazano działania mające na celu m.in. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych i trwałego zarządu. W szczegółowym zakresie zadań Wydziałów PNW i BK¹⁴ wskazano podobne zadania, jak te wynikające z regulaminu organizacyjnego Urzędu.

(akta kontroli str. 67-86, 93-181, 185-203)

Zadaniami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami SP, wg stanu na 31 marca 2023 r., zajmowało się odpowiednio: w Wydziale GN – 13 pracowników, w Wydziałach PNW i BK – po sześciu pracowników. Pracownicy w zakresach czynności i odpowiedzialności mieli przypisaną realizację spraw z tego obszaru. W regulaminie organizacyjnym Urzędu, zakresach zadań dwóch wydziałów oraz zakresie czynności jednego z pracowników nie ujęto wszystkich realizowanych zadań, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Wszyscy pracownicy posiadali odpowiednie kwalifikacje do wykonywania powierzonych im zadań. Większość ww. osób, w okresie objętym kontrolą, uczestniczyła w specjalistycznych szkoleniach.

(akta kontroli str. 208-468)

Kierujący ww. wydziałami wyjaśnili, że pracownicy mają dostęp do odpowiednich, przydatnych w ich pracy systemów informacji prawnej, literatury fachowej (prenumerowanych czasopism, tj. *Nieruchomości*, *Finanse Publiczne*, *Przegląd Podatków Lokalnych i Finansów Samorządowych*, *Prawo Pomocy Publicznej*), dzielą się wiedzą i materiałami ze szkoleń. Ponadto Dyrektor Wydziału GN dodała, że *pracownicy mają dostęp do bieżącej obsługi prawnej świadczonej przez radców prawnych Urzędu Miasta w Kielcach*.

(akta kontroli str. 218, 364-368)

W kontrolowanym okresie do 31 stycznia 2022 r. obsługa prawna Urzędu wykonywana była przez Biuro Prawne wchodzące w skład Kancelarii Prezydenta¹⁵. Od 1 lutego 2022 r. do 31 marca 2023 r. w zakresie bieżącej działalności obsługa

¹² W skład, którego wchodziły komórki organizacyjne m.in.: Referat Księgowości Dochodów oraz Rozliczeń Podatku VAT (przed 1 lutym 2022 r. odrębnie Referat Rozliczeń Podatku VAT i Referat Księgowości Dochodów Urzędu, dalej: Referat Dochodów) oraz Referat Wydatków Urzędu, Ewidencji Inwestycji i Majątku.

¹³ Wprowadzonym zarządzeniem wewnętrznym Nr 1/2019 Dyrektora Wydziału GN z 25 lipca 2019 r.

¹⁴ Wprowadzonych zarządzeniami wewnętrznymi: Nr 1/2019 Dyrektora Wydziału PNW z 18 czerwca 2019 r. (ze zm.) oraz Dyrektora Wydziału BK: 1/2019 z 27 czerwca 2019 r., 1/2021 z 31 sierpnia 2021 r. i 1/2022 z 1 lutego 2022 r.

¹⁵ Ponadto od 9 listopada 2021 r. do 31 grudnia 2021 r. Urząd korzystał z doraźnej obsługi prawnej świadczonej przez zewnętrzną kancelarię prawną (sporządzanie opinii prawnych).

prawna Urzędu była realizowana wyłącznie, na podstawie umów z zewnętrzną kancelarią prawną.

(akta kontroli str. 469-547)

2. Według stanu na koniec 2020 r. i I kwartału 2023 r., powierzchnie stanowiące własność SP, którymi gospodarował Prezydent wyniosły odpowiednio 1191,9045 ha i 1186,3241 ha.

W tym okresie spośród ww. nieruchomości, w trybie określonym w ugn udostępniono działki/nieruchomości o powierzchni: 978,3261 ha i 995,3315 ha¹⁶, tj. 82,1% i 83,9%, głównie poprzez:

- przekazanie w użytkowanie wieczyste – 736,1593 ha (w tym odpłatnie 591,9687 ha) i 732,5354 ha (w tym odpłatnie 587,4545 ha);
- oddanie w trwały zarząd – odpowiednio: 227,6275 ha (w tym odpłatnie 100,9334 ha) i 255,4983 ha (w tym odpłatnie 100,8817 ha);
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 9,2558 ha i 0,1111 ha (wszystkie odpłatnie);
- oddanie w najem i dzierżawę – 2,4609 ha i 2,04 ha (wszystkie odpłatnie);
- udostępnionych w innej formie (w użyczeniu i użytkowaniu) – 1,9525 ha i 4,0211 ha (wszystkie nieodpłatnie).

Powierzchnia gruntów udostępnionych w ww. formach w I kwartale 2023 r. w stosunku do 2020 r. wzrosła o 1,7%. Powierzchnia nieudostępnionych działek SP w 2020 r. wyniosła 213,5784 ha, a w I kwartale 2023 r. – 190,9926 ha (tj. o 10,6% mniej).

(akta kontroli str. 1459-1462)

Odnośnie przyczyn braku udostępnienia ww. działek/nieruchomości Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła, że (...) udostępnianie nieruchomości z zasobu następuje na wniosek zainteresowanych podmiotów – osób fizycznych bądź prawnych. Jedynie w przypadku obciążania osób fizycznych bądź prawnych opłatą za bezumowne korzystanie z gruntów Skarbu Państwa (w sytuacji ujawnienia takiego stanu przez organ), organ ma możliwość podjęcia odpowiednich działań, zmierzających do udostępnienia nieruchomości. W zakresie ilości działek nieudostępnionych w poszczególnych latach, jak również ich wartości według ewidencji księgowej w związku z brakiem jednolitego systemu ewidencji, o którym mowa w art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, przekazanie precyzyjnych danych w powyższym zakresie będzie niemożliwe. Niezależnie od powyższego WGN [Wydział GN] podejmie działania zmierzające do prowadzenia jednolitej ewidencji, na bazie której będą robione rejestry zgodne z wymogami określonymi w art. 23 ust.1 pkt 1 ugn.

(akta kontroli str. 2619-2620)

Powierzchnia budynków/lokali stanowiących własność SP wyniosła: 9877,89 m² na koniec 2020 r. i 10921,39 m² na koniec I kwartału 2023 r., w tym powierzchnie odpowiednio: udostępnione (w trybie określonym w ugn) – 6159,25 m² i 7265,75 m² (wzrost o 18%) oraz niebędące przedmiotem udostępnienia – 3718,64 m² i 3655,64 m² (spadek o 1,7%). Wśród powierzchni budynków/lokali nieudostępnionych znajdowały się takie, które nie przyniosły dochodów a generowały koszty (dotyczyło to 2950,64 m²).

(akta kontroli str. 1459)

Dyrektor i Zastępca Dyrektora MZB jako przyczyny braku udostępnienia budynków/lokali wskazali: roszczenia o zwrot nieruchomości, zły stan techniczny nieruchomości (w tym dotyczący nieruchomości, której dotyczyło ww. roszczenie), w tym przeznaczenie do rozbiórki, próbę przekształcenia budynku na obiekt kultury (do chwili obecnej nie udało się zrealizować), sprawę w sądzie o zniesienie współwłasności. Ponadto poinformowali o braku danych dotyczących wartości księgowej.

¹⁶ W tym nieodpłatnie udostępniono: 272,8372 ha i 303,7186 ha.

Odnosnie do budynków/lokali niebędących przedmiotem udostępnienia, które w kontrolowanym okresie nie przyniosły dochodów, a generowały koszty ww. osoby wskazały, że dotyczyło to trzech budynków, jednego lokalu oraz lokalizacji, w której znajdowało się wiele lokali (w trakcie roku różne z nich były wolne, pustostany stanowiły pomiędzy 3-5 lokali), a przyczyny były analogiczne jak wskazano powyżej (poza przeznaczonymi do rozbiórki). W kontrolowanym okresie MZB ogłosiło 11 przetargów ustnych nieograniczonych (licytacji) na wynajem lokali użytkowych (znajdujących się w jednej lokalizacji). Po bezskutecznym przeprowadzeniu trzech przetargów ustnych na wynajem tych lokali, MZB wystąpił do Prezydenta¹⁷ o wyrażenie zgody na wynajęcie ich w drodze negocjacji. Prezydent przychylił się do tego wniosku.

Na utrzymanie ww. nieruchomości MZB poniosło koszty w wysokości odpowiednio: w 2020 r. – 62,1 tys. zł, w 2021 r. – 229,2 tys. zł, w 2022 r. – 935,8 tys. zł i I kwartale 2023 r. – 14,2 tys. zł. Dotyczyły one zakupu niezbędnych usług wynikających z bieżącego utrzymania nieruchomości, w tym m.in. koszty centralnego ogrzewania, energii elektrycznej oraz niezbędnych napraw i remontów. W przypadku jednej z nieruchomości poniesione koszty dotyczyły zabezpieczenia obiektów wpisanych do rejestru zabytków i związane były z zaleceniami pokontrolnymi Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach z 12 marca 2021 r.

(akta kontroli str. 949-953, 1468-1490)

W kontrolowanym okresie nie było powierzchni działek/nieruchomości i budynków/lokali udostępnionych w trybie określonym w ugn, które nie przyniosły dochodów a generowały koszty.

(akta kontroli str. 1459)

3. Ewidencja nieruchomości SP prowadzona była w Urzędzie w formie elektronicznych zestawień (w plikach Word). Ewidencja prowadzona była w dwóch referatach w podziale na poszczególne formy udostępnienia nieruchomości, w tym w Referacie OPUW użytkowanie wieczyste (dla poszczególnych obrębów), a pozostałe w Referacie SP, tj. trwałe zarząd (odrębnie odpłatny i bez opłat), dzierżawa, udostępnienie pod infrastrukturę, bezumowne korzystanie z gruntu SP¹⁸, ustanowienie służebności, użyczenie i nieodpłatne użytkowanie. Ww. zestawienia nie zawierały wszystkich elementów wskazanych w art. 23 ust. 1c ugn, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1499-1759)

Na próbie 11 nieruchomości¹⁹ ustalono, że umowy i decyzje o udostępnieniu nieruchomości SP znajdują odzwierciedlenie w ww. ewidencjach. Ponadto z analizy ww. spraw wynika, że w zestawieniach dotyczących użytkowania wieczystego dla trzech nieruchomości wykazano nierzetelne dane, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1756-1759)

4. Na próbie 49 nieruchomości (gruntów) ustalono, że zgodnie z wytycznymi Ministerstwa Finansów oraz stanowiskiem Komitetu Standardów Rachunkowości²⁰, a także obowiązującymi w Urzędzie zasadami (polityką) rachunkowości²¹, grunty

¹⁷ Pismem znak: NL.4151.13.19.2022.MR z 27 czerwca 2022 r. W załączonym do pisma wykazie ujęty był jeden przedmiotowy lokal.

¹⁸ Brak w I kwartale 2023 r.

¹⁹ Dobranych w sposób celowy, przy uwzględnieniu m.in. różnego sposobu udostępnienia nieruchomości, a także ich powierzchni. Wytypowane nieruchomości obejmowały od jednej do kilkunastu działek.

²⁰ Pismo Ministerstwa Finansów ST1-4834-1044/06 z dnia 29 września 2006 r. oraz komunikat 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 (Dz. Urz. MF z 2019 r. poz. 19).

²¹ Zarządzenie nr 559/2019 Prezydenta z 31 grudnia 2019 r. w sprawie ustalenia zasad rachunkowości dla budżetu Miasta Kielce i Urzędu Miasta Kielce (ze zm.).

ujmowane były w ewidencji pozabilansowej – na koncie 911 *Środki trwałe Skarbu Państwa*. Ponadto jeden budynek ujęty był w ewidencji ilościowej.

Konto pozabilansowe 911, jak wskazano w zasadach (polityce) rachunkowości, służyło do ewidencji stanu oraz zwiększeń i zmniejszeń wartości środków trwałych związanych z wykonywaną działalnością Urzędu a stanowiących własność lub będących we władaniu SP. Na stronie Wn konta ujmuje się przychody środków trwałych, użytkowanych na podstawie decyzji administracyjnych lub nabywanych na podstawie aktów notarialnych, przychody środków trwałych nowo ujawnionych i nieodpłatne ich przyjęcie. Na stronie Ma ujmuje się wycofanie środków trwałych z używania na skutek ich likwidacji, z powodu zniszczenia lub zużycia, sprzedaży oraz nieodpłatnego przekazania oraz ujawnione niedobory środków trwałych. W Urzędzie przeprowadzano inwentaryzację ww. gruntów SP oraz jednego budynku oddanego w użyczenie, wg stanu na 31 grudnia odpowiednio 2020 r., 2021 r. i 2022 r.

(akta kontroli str. 1791-1841, 1904-1992, 2002, 2945)

5. Dochody uzyskane przez Prezydenta z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP w kolejnych latach wynosiły: w 2020 r. – 12 611 tys. zł (w tym w Urzędzie 12 330,4 tys. zł i MZB 280,6 tys. zł), w 2021 r. – 16 381,8 tys. zł (w Urzędzie 16 115,3 tys. zł i MZB 266,5 tys. zł), w 2022 r. – 14 375 tys. zł (w Urzędzie 13 997,1 tys. zł i MZB 377,9 tys. zł) oraz w I kwartale 2023 r. – 10 245,4 tys. zł (w Urzędzie 10 145,8 tys. zł i MZB 99,6 tys. zł.). Przekazane Wojewodzie dochody, w analogicznych okresach, wyniosły odpowiednio: 8500,6 tys. zł, 12 311,4 tys. zł, 10 795,5 tys. zł i 1515,8 tys. zł. Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (§ 0550) stanowiły największy udział w ww. dochodach i w latach 2020-2023 (I kwartał) wyniosły odpowiednio: 10 824 tys. zł, 14 718,4 tys. zł, 13 013,8 tys. zł i 9725,3 tys. zł, tj. 87,8%, 91,3%, 93% i 95,9% łącznych dochodów uzyskanych z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP.

(akta kontroli str. 2015)

Należności ogółem pozostałe do zapłaty na koniec lat 2020-2023 (I kw.) kształtowały się następująco: 2732 tys. zł (z tego w Urzędzie 2645 tys. zł i MZB 87 tys. zł), 3448,1 tys. zł (w Urzędzie 3364,4 tys. zł i MZB 83,7 tys. zł), 3751 tys. zł (w Urzędzie 3650,3 tys. zł i MZB 100,7 tys. zł) oraz 7181,7 tys. zł (w Urzędzie 7084,9 tys. zł i MZB 96,8 tys. zł). Najwyższy poziom należności pozostałych do zapłaty dotyczył użytkowania wieczystego oraz odsetek i wynosił odpowiednio: w 2020 r. – 1497,8 tys. zł i 862,9 tys. zł (co stanowiło odpowiednio 54,8% i 31,6% należności ogółem pozostałych do zapłaty); w 2021 r. – 2135,2 tys. zł i 952,2 tys. zł (61,9% i 27,6%); w 2022 r. – 2404 tys. zł i 1032,3 tys. zł (64,1% i 27,5%) oraz w I kwartale 2023 r. – 5564,6 tys. zł i 1051,2 tys. zł (77,5% i 14,6%).

(akta kontroli str. 2015)

6. Analiza pobranych w marcu każdego roku objętego kontrolą dochodów związanych z realizacją przez Prezydenta zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami SP wykazała, że uzyskane dochody, po poniższych potrąceniach stanowiących dochód Miasta Kielce, przekazywane były na rachunek bankowy Wojewody w terminach określonych w art. 255 ust. 1 pkt 1 i 2 oraz ust. 2 ustawy o finansach publicznych.

Kwoty przypadające dla Miasta Kielce naliczone zostały prawidłowo i wynosiły odpowiednio:

- 25% w przypadku wpływów osiąganych z tytułu trwałego zarządu, użytkowania wieczystego, czynszu dzierżawnego i najmu, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz od odsetek za nieterminowe wnoszenie tych należności (zgodnie z art. 23 ust. 3 ugn i art. 12 ustawy o przekształceniu);
- 5% w przypadku dochodów uzyskiwanych z udostępnienia nieruchomości gruntowej i bezumownego korzystania z gruntu (zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 6

ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego²²).

(akta kontroli str. 2017-2019, 2815-2853)

7. Zaległości ogółem z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP wynosiły: w 2020 r. – 2706,4 tys. zł (w tym zaległości odpowiednio: w Urzędzie 2627,6 tys. zł i MZB 78,8 tys. zł), w 2021 r. – 3430,3 tys. zł (3348,1 tys. zł i 82,2 tys. zł), w 2022 r. – 3681,5 tys. zł (3590,9 tys. zł i 90,6 tys. zł) oraz w I kwartale 2023 r. – 3570,6 tys. zł (3474,3 tys. zł i 96,3 tys. zł).

W porównaniu do kwoty zaległości na dzień 31 grudnia 2020 r. (2706,4 tys. zł), w kolejnych latach stanowiły one odpowiednio: 126,8%, 136%, 131,9%.

Najwyższe zaległości, w okresie 2020-2023 (I kwartał), odnotowano z tytułu:

- opłat za użytkowanie wieczyste i wynosiły one odpowiednio: 1497,8 tys. zł, 2135,2 tys. zł, 2365,4 tys. zł i 2253,2 tys. zł (tj.: 55,3%, 62,3%, 64,3% i 63,1% wszystkich zaległości w dziale 700 *Gospodarka mieszkaniowa*, rozdział 70005 *Gospodarka gruntami i nieruchomościami*);
- odsetek należnych z tytułu nieterminowych płatności i wynosiły one odpowiednio: 862,9 tys. zł, 952,2 tys. zł, 1026,8 tys. zł i 1042,4 tys. zł²³ (odpowiednio: 31,9%, 27,8%, 27,9% i 29,2%).

Na koniec I kwartału 2023 r. w stosunku do 2020 r. najbardziej wzrosły zaległości z tytułu użytkowania wieczystego o 755,4 tys. zł (tj. 50,4%) oraz z tytułu wpływów z odsetek o 179,5 tys. zł (20,8%).

(akta kontroli str. 2015, 2024-2025)

Mimo że dane dotyczące zaległości wykazane w sprawozdaniach Rb-27ZZ za I i IV kwartał kontrolowanego okresu, na dzień ich sporządzenia były zgodne z ewidencją księgową analityczną to w trakcie kontroli ustalono, że dane dotyczące zaległości uległy zmianom, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 2026-2085, 2094-2109, 2738)

8. W kontrolowanym okresie za ustalanie należności SP odpowiedzialnych było siedem osób. Prowadzenie działań windykacyjnych związanych z ww. należnościami przypisane było do realizacji czterem pracownikom. W okresie do końca stycznia 2022 r. egzekucją należności SP zajmowało się Biuro Prawne funkcjonujące w Urzędzie, a następnie czynności te przejęła zewnętrzna kancelaria prawna, z którą Prezydent zawarł umowy na obsługę Urzędu.

W Urzędzie obowiązywały wewnętrzne zasady dotyczące windykacji należności.

(akta kontroli str. 469-547, 2161-2233, 2235)

Z analizy dokumentacji wynika, że w okresie od 2020 r. do 2023 r. (I kwartał) salda zaległości z tytułu użytkowania wieczystego (§ 0550) i odsetek (§ 0920) systematycznie wzrastały. Odnosząc się do przyczyny powyższego stanu pracownicy zajmujący się windykacją należności w Referacie WNC wyjaśnili, że (...). *Działania windykacyjne prowadzone wobec tych podmiotów [wieczystych użytkowników] są nieskuteczne i umarzane przez komornika wobec stwierdzenia bezskuteczności egzekucji, na podstawie art. 824 § 1 pkt 3 kpc, zgodnie z którym, jeżeli jest oczywiste, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych, postępowanie egzekucyjne jest umarzane. Wobec powyższego każdego roku generowane są nowe opłaty, które zwiększają saldo zadłużenia dla tych samych dłużników. Należy zaznaczyć, że mimo prowadzonej windykacji na drodze sądowej i egzekucyjnej przez komornika, wierzyciel nie uzyskuje żadnych środków pieniężnych. Tym samym saldo odsetek nieustannie wzrasta od tych podmiotów. (...). Znaczną część odsetek naliczonych stanowią odsetki naliczane od dłużników w upadłości.*

²² Dz. U. z 2022 r. poz. 2267 ze zm.

²³ Z tego w MZB odpowiednio: 1,2 tys. zł, 1 tys. zł, 1,1 tys. zł i 1,3 tys. zł.

Odnosnie do sposobu monitorowania stanu zaległości i skuteczności prowadzonych czynności windykacyjnych ww. pracownicy wskazali na: prowadzenie analiz długu poprzez weryfikację list dłużników; wystawianie wezwań do zapłaty, a w przypadku braku wpłaty przekazywanie poszczególnych spraw do Kancelarii Prezydenta (do realizacji przez zewnętrzną kancelarię prawną) celem przekazania na drogę postępowania sądowego, a następnie postępowania egzekucyjnego; na podstawie dokumentów otrzymanych z Kancelarii Prezydenta dokonywanie analizy spraw, które zostały objęte dalszymi czynnościami mającymi na celu wyegzekwowanie zaległości np. egzekucją z nieruchomości, zabezpieczeniem należności poprzez wpis hipoteki przymusowej, w przypadku upadłości dłużnika – zgłoszeniem wierzytelności do masy upadłościowej, przeniesieniem odpowiedzialności na członków zarządu na podstawie art. 299 § 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych²⁴.

Wyjaśniając, od kogo dochodzenie zaległości nie było skuteczne i dlaczego stan taki miał miejsce ww. pracownicy wskazali na podmioty, *których zaległości dotyczą kilku lat i objęte są postępowaniem sądowym i egzekucyjnym, a także które kończą się wydaniem postanowienia o umorzeniu postępowania ze względu na bezskuteczność. Zadłużenia tych dłużników sukcesywnie narastają. Niektórzy posiadają majątek, ale pomimo prowadzenia egzekucji z majątku dłużnika (nieruchomości) nie dochodzi do ich sprzedaży. Na rynku nie ma zainteresowania zakupem tych nieruchomości. Ponadto w większości postępowań upadłościowych nie są odzyskiwane zaległe należności, które są wykazywane przez kilka lat (proces wieloletni). Powoduje to zwiększenie salda z tytułu użytkowania wieczystego, jak i odsetek.*

(akta kontroli str. 2434-2452)

Analiza podejmowanych czynności windykacyjnych dotyczących pięciu objętych szczegółowym badaniem zaległości²⁵ wykazała, że: w dwóch sprawach postępowano niezgodnie z wewnętrznymi zasadami w zakresie windykacji należności, również w dwóch sprawach nie dokumentowano prowadzonego monitoringu przebiegu postępowania egzekucyjnego, w jednej sprawie nie zgłoszono kompletnej wierzytelności do syndyka masy upadłości w wymaganym terminie, a także nie ujęto w ewidencji księgowej części zaktualizowanej należności, co opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 2236-2369, 2466)

9. W kontrolowanym okresie do Urzędu wpłynęło 111 wniosków o udzielenie ulg w spłacie należności z tytułu gospodarowania należnościami SP, z tego Prezydent pozytywnie rozpatrzył 94 na łączną kwotę 2 901,2 tys. zł, w tym: w 2020 r. – 25 (na kwotę 963 tys. zł), w 2021 r. – 24 (669,2 tys. zł), w 2022 r. – 24 (644,1 tys. zł) i w 2023 r. (I kwartał) – 21 (624,9 tys. zł). Spośród ww. udzielonych ulg trzy dotyczyły rozłożenia na raty zaległości z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej (jedna w 2021 r. i dwie w 2022 r.), a wszystkie pozostałe ustalenia innego terminu zapłaty opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu SP (na podstawie art. 71 ust. 4 ugn).

(akta kontroli str. 2467-2468, 2551-2564, 2983)

W Urzędzie obowiązywała instrukcja udzielania ulg²⁶. W instrukcji wskazano m.in.: udzielenia ulg dokonuje się na wniosek zobowiązanego; po analizie zebranych dokumentów pracownik weryfikuje całość zebranego materiału i przygotowuje projekt pisma do Wojewody o wyrażenie zgody na udzielenie ulgi wraz ze stanowiskiem

²⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 1467 ze zm.

²⁵ Cztery zaległości z tytułu opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste i jedna z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej wybranych przy uwzględnieniu ich najwyższej wysokości i zagrożenia ich przedawnienia. Zaległości w łącznej kwocie 542,8 tys. zł.

²⁶ Instrukcja postępowania w zakresie udzielania na wniosek zobowiązanego ulg w spłacie zobowiązań podatkowych, niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym oraz należności o charakterze cywilnoprawnym w Urzędzie Miasta Kielce wprowadzona zarządzeniem Prezydenta nr 446/2020 z 10 grudnia 2020 r.

i uzasadnieniem Prezydenta; po uzyskaniu stanowiska Wojewody przygotowywane jest ostateczne rozstrzygnięcie w sprawie; kopia pisma przekazywana jest do Referatu WNC oraz Wydziału BK, celem dokonania odpowiednich zapisów w księgach rachunkowych Urzędu. Ponadto obowiązywały w Urzędzie karty usług dotyczące m.in. umorzenia, odroczenia, rozłożenia na raty należności o charakterze cywilnoprawnym. W kartach usług jako wymagane dokumenty wskazano: wniosek strony w sprawie oraz inne dokumenty niezbędne do właściwego rozstrzygnięcia sprawy, tj. potwierdzające ważny interes dłużnika lub interes publiczny, informacje o otrzymanej pomocy publicznej, inne na żądanie organu w trakcie prowadzonego postępowania.

W kontrolowanym okresie w Urzędzie nie obowiązywały wewnętrzne uregulowania dotyczące sposobu rozpatrywania wniosków na podstawie art. 71 ust. 4 ugn.

(akta kontroli str. 2521-2544, 2565)

Na podstawie badania wszystkich trzech udzielonych, w kontrolowanym okresie, ulg z tytułu zaległości w opłacie za użytkowanie wieczyste ustalono, że:

- wszystkie wnioski o ich udzielenie zawierały uzasadnienia (trudna sytuacja finansowa), potwierdzone w załączonych do wniosku dokumentach (w przypadku braku dokumentów m.in. potwierdzających sytuację ekonomiczną dłużników, wykazu pomocy *de minimis* Urząd wzywał do ich uzupełnienia);
- w stosunku do wszystkich wnioskodawców zachodziły przesłanki określone w art. 57 pkt 2 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych²⁷, zgodnie z którym należności pieniężne mogą być rozkładane na raty m.in. w przypadkach uzasadnionych możliwościami płatniczymi dłużnika;
- we wszystkich sprawach występowało do Wojewody o wyrażenie zgody na udzielenie ulgi wraz ze wskazaniem uzasadnienia oraz uzyskano takie zgody;
- Prezydent, we wszystkich sprawach, zawarł porozumienia z dłużnikami, które zawierały uzasadnienia rozłożenia na raty;
- wszystkie postępowania prowadzone były zgodnie z instrukcją udzielania ulg oraz kartami usług.

(akta kontroli str. 2481-2520)

Na próbie trzech spraw²⁸ dotyczących udzielonych ulg w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu SP, rozpatrzonych na podstawie art. 71 ust. 4 ugn stwierdzono, że:

- wszystkie wnioski zostały złożone nie później niż 14 dni przed upływem terminu płatności;
- we wnioskach: powoływano się na trudną sytuację finansową, załączano formularz informacji przedstawianych przez podmiot ubiegający się o pomoc *de minimis* (w jednym przypadku braku formularza, dokumentacja była uzupełniona po pisemnym zawiadomieniu Urzędu); wskazywano prośbę o rozłożenie opłaty na raty;
- wszystkie ulgi polegały na rozłożeniu opłaty na raty, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- ustalano nowe terminy zapłaty nieprzekraczające danego roku kalendarzowego.

(akta kontroli str. 2565-2618)

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

(akta kontroli str. 1111)

10. W kontrolowanym okresie w Urzędzie nie dokonywano spisania należności przedawnionych z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP.

²⁷ Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 ze zm.

²⁸ Po jednej z lat 2021-2023 (I kwartał) z uwzględnieniem najwyższej kwoty opłaty rocznej (dla różnych kontrahentów).

(akta kontroli str. 2624)

Odpisy aktualizujące należności dokonywane były na dzień bilansowy zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości Urzędu. W szczególności dla należności przeterminowanych ustalono zasadę wiekowania zależnie od przedziału czasowego zalegania z płatnością: do 1 roku nie dokonywano odpisów aktualizujących, powyżej 1 roku do 2 lat dokonywano odpisów w wysokości 20% tych należności, powyżej 2 lat do 3 lat w wysokości 50% i powyżej 3 lat w wysokości 100%, a od dłużników postawionych w stan likwidacji, upadłości lub kwestionowanych przez dłużników do wysokości niepokrytej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności. Odpisy aktualizujące należności główne i odsetki od nich, ujmowane były w księgach rachunkowych Urzędu narastająco poprzez przypisanie/odpisanie ich różnicy pomiędzy naliczonymi odpisami na koniec danego roku, a ujętymi w roku poprzednim.

(akta kontroli str.1791-1841, 2647)

W związku z powyższym sposobem ujęcia w księgach rachunkowych Urzędu odpisów aktualizujących, w okresie objętym kontrolą, dokonano łącznie dla 2078 dłużników na kwotę należności 284,9 tys. zł²⁹, w tym odpowiednio w 2020 r. dla 746 kontrahentów na kwotę 115,5 tys. zł, w 2021 r. – 664 na kwotę 253,3 tys. zł; w 2022 r. – 667 na kwotę „-” 43,7 tys. zł i w I kwartale 2023 r. – jednego na kwotę „-” 40,2 tys. zł. Wg stanu na koniec poszczególnych okresów, wartość odpisów aktualizujących należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP wyniosła odpowiednio: 2378,6 tys. zł, 2631,9 tys. zł, 2588,2 tys. zł i 2548 tys. zł.

(akta kontroli str. 2646)

Sposób ujęcia w księgach rachunkowych Urzędu odpisów aktualizujących potwierdza, że pięć najstarszych należności (na koniec 2022 r.) zostało nimi objęte.

(akta kontroli str. 2647, 2700-2702)

11. W okresie objętym kontrolą nie dokonano sprzedaży nieruchomości z zasobu SP. Prezydent skierował do Wojewody dwa wnioski o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości z zasobu SP, tj. na sprzedaż: w drodze bezprzetargowej prawa własności działki³⁰ oraz lokalu mieszkalnego³¹. Tylko w pierwszym przypadku Wojewoda nie wyraził zgody na sprzedaż ww. działki, zaś sprzedaż lokalu mieszkalnego nie została sfinalizowana w okresie objętym kontrolą.

(akta kontroli str. 293-310)

12. W latach 2020-2023 (I kwartał) nie została przekazana żadna nieruchomość z zasobu SP w użytkowanie wieczyste. W tym okresie zmieniła się liczba działek i powierzchnia pozostająca w wieczystym użytkowaniu. Jak wynika z wyjaśnień kierownika Referatu OPUW było to skutkiem decyzji uwłaszczeniowych wydanych przez Wojewodę³² oraz przeprowadzonej w 2022 r. modernizacji ewidencji gruntów miasta Kielce.

(akta kontroli str. 1112, 1559-1740)

13. W okresie objętym kontrolą Prezydent wydał 2467 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w tym 2405 poświadczających przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r. wydano z urzędu na podstawie art. 4 ust. 1 pkt 1, ust. 2 i 4 ustawy o przekształceniu, a 62 – na wniosek właścicieli, tj. w związku z art. 13 tej ustawy. W tym okresie zaświadczenia na wniosek zostały

²⁹ Obejmującą należność główną oraz odsetki, w tym uwzględnione są przypisy i odpisy. W łącznej liczbie dłużników uwzględnieni są tacy, którzy w poprzednich latach nie płacili należności.

³⁰ Wniosek z 28 lutego 2023 r. dotyczący działki o pow.0,0047 ha.

³¹ Wniosek z 21 września 2021 r. dotyczący lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości.

³² Wojewoda wydał w okresie objętym kontrolą ponad 20 decyzji stwierdzających nabycie przez PKP S. A z mocy prawa użytkowania wieczystego działek o łącznej powierzchni prawie 15 ha, wydana została również decyzja dla Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie terminalu gazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu, stwierdzająca nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu o łącznej powierzchni 0,3654 ha.

wydane w przypadku przekształcenia odpowiednio 92, 76, 16³³ i dwóch działek o powierzchni odpowiednio 9,2558 ha, 6,2227 ha, 2,008 ha i 0,1111 ha. Nie wystąpiły przypadki odmowy wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów SP zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Zaświadczenia poświadczające przekształcenie z dniem 1 stycznia 2019 r. sporządzone w okresie objętym kontrolą (2405, tj. 87% wszystkich)³⁴ wydano z przekroczeniem terminu określonego w art. 4 ust. 2 ww. tj. po upływie 12 miesięcy od dnia przekształcenia, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1071-1084)

W Urzędzie nie opracowano procedur postępowania w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP. Z wyjaśnień udzielonych przez Dyrektora Wydziału GN wynika, że na podstawie Zarządzenia Nr 289/2019 Prezydenta z 25 czerwca 2019 roku opracowano *Karty Usług*, które co prawda nie stanowią procedur w pojęciu o dokumentacji systemowej, ponieważ w Urzędzie nie obowiązuje taka dokumentacja, ale opisują reguły działania w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami³⁵.

(akta kontroli str. 457)

Analiza trzech wybranych spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe wykazała, że:

- w dwóch przypadkach zaświadczenie potwierdzające przekształcenie nieruchomości z dniem 1 stycznia 2019 r. wydane zostało z urzędu³⁶, a w jednym – potwierdzające przekształcenie z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania – na wniosek użytkownika;³⁷
- tylko jedno zaświadczenie zostało wydane terminowo, tj. zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o przekształceniu, pozostałe nieterminowo, tj. niezgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy i Urząd nie poinformował stron tych postępowań o przyczynach zwłoki, nie wskazał nowego terminu załatwienia sprawy oraz nie pouczył o prawie wniesienia ponaglenia, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- wszystkie zaświadczenie potwierdzające przekształcenie zawierały elementy wymagane art. 4 ust. 3 ustawy;
- dwa zaświadczenia zostały przekazane do Sądu Rejonowego w Kielcach VI Wydziału Ksiąg Wieczystych z opóźnieniem, tj. po upływie terminu określonego w art. 4 ust. 7 tej ustawy (tj. po upływie średnio trzech miesięcy), o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- właściciele nieruchomości przekształconych z urzędu zgłosili zamiar jednorazowego wniesienia opłaty z tytułu przekształcenia w terminie określonym w art. 20 ust. 2 ustawy o przekształceniu, mogli więc skorzystać z bonifikaty przewidzianej w art. 9 ust. 3 pkt 1 ww. ustawy (60%), w jednym przypadku wniesiono opłatę jednorazową w czwartym roku po przekształceniu (z uwagi na czynności prawne związane z nabyciem ww. nieruchomości jako spadku), zastosowano bonifikatę 30% (art. 9 ust. 3 pkt 4 ustawy o przekształceniu) i ustalono okres wnoszenia wpłat na 17 lat;

³³ Dodatkowo jedną działkę przekształcono na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. 2005 r. Nr 175 poz. 1459).

³⁴ W 2019 r. wydano 539 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie, w tym 183 na wniosek właścicieli.

³⁵ W okresie objętym kontrolą obowiązywały następujące Karty Usług nr: GN/101/2019 (dzierżawa i najem nieruchomości), GN/100/2019 (udostępnienie nieruchomości publicznych w celu budowy urządzeń infrastruktury technicznej lub pod zaplecze budowy, rusztowania itp.), GN/106/2019 (sprzedaż nieruchomości), GN/105/2019 (zwrot nieruchomości na rzecz byłych właścicieli) oraz GN/107/2019 (przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).

³⁶ Sprawy nr 6836.2.1.1321.2021 i 6826.2.1.6.2022.

³⁷ Sprawa nr 6826.2.1.5.2022.

- we wszystkich badanych przypadkach opłatę z tytułu przekształcenia ustalono z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie uregulowań. W badanych sprawach, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, będącej podstawą wyliczenia opłaty przekształceniowej wynikała z aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub określenia stawki procentowej i wysokości tych opłat, dokonanej w: 2011 r., 2012 r. i 2016 r.;
- w jednym przypadku informacja o wysokości opłaty jednorazowej została wysłana z opóźnieniem, tj. po terminie wynikającym z art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu.

(akta kontroli str. 1085-1101)

14. Liczba działek, na których ustanowiono trwałe zarząd wyniosła wg stanu na 31 grudnia 2020-2022 i koniec I kwartału 2023 r. odpowiednio: 1267; 1449; 1530; 1535 (w tym odpłatny zarząd ustanowiono na 130, 131, 143 i 143 działkach, którymi dysponowało 19, 19, 20 i 20 podmiotów)³⁸ o całkowitej powierzchni: 227,6275 ha, 252,5948 ha, 255,0605 ha i 255,4983 ha. Zmiany w liczbie działek i powierzchni wynikały z oddania nieruchomości w trwałe zarząd, wygaszenia trwałego zarządu³⁹ oraz podziału działek⁴⁰.

(akta kontroli str. 992-1011)

W okresie objętym kontrolą Urząd prowadził trzy sprawy dotyczące ustanowienia trwałego zarządu. Dwie z nich dotyczyły przekazania, na podstawie art. 48 ust. 1 ugn, części nieruchomości będącej w trwałym zarządzie sprawowanym przez Komendę Wojewódzką Policji (KWP) na rzecz (1) Karpackiego Oddziału Straży Granicznej (KOSG)⁴¹, (2) Komendy Wojewódzkiej Straży Pożarnej (KWSP)⁴² przy czym jednostki te uzyskały wcześniej odpowiednią zgodę organów je nadzorujących. W związku z wnioskami złożonymi 24 stycznia 2022 r. Prezydent wydał w dniach 25 i 28 kwietnia 2022 r. decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu KOSG i KWSP na ww. nieruchomościach⁴³.

Objęcie tych nieruchomości nastąpiło 31 maja i 1 czerwca 2022 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zgodnie z art. 45 ust. 3 ugn.

Decyzją GN-IV.6844.4.2019.MK z 20 marca 2020 r. Prezydent oddał w trwałe zarząd na rzecz Sądu Rejonowego w Kielcach nieruchomość o pow. 0,0327 ha⁴⁴.

Opłaty z tytułu trwałego zarządu ustalono w tych sprawach na podstawie aktualnej wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, z zastosowaniem stawki procentowej, zgodnie z art. 83 ust. 2 ugn z uwzględnieniem celu, na jaki nieruchomość została oddana. Decyzje dotyczące ww. spraw zawierały elementy wymienione w art. 45 ust. 2 oraz 48 ust. 2 ugn (w tym, w związku z wygaszeniem trwałego zarządu KWP na tych działkach), jednak jedna z nich nie zawierała terminu zagospodarowania nieruchomości (wymaganego art. 45 ust. 2 pkt 6 ugn), mimo że została wydana z przeznaczeniem na budowę garaży, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

³⁸ Pozostałe w nieodpłatnym trwałym zarządzie (na podstawie art. 60 ust. 1 art. 83 ust. 3 ugn oraz art. 6 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych, Dz. U. z 2023 r. poz. 1400).

³⁹ Wygaszenie prawa przysługującego Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury w Krakowie do nieruchomości obr. 0023 jako działka 471/58 o pow. 0,3366 ha w związku z planowanym doposażeniem Wojskowej Specjalistycznej Przychodni Lekarskiej SP ZOZ w Kielcach, nadzorowanej przez Ministra Obrony Narodowej.

⁴⁰ W 2021 r. dotyczyło to np. podziału działki 270/1 będącej w dyspozycji komendy Wojewódzkiej Straży Pożarnej na 12 działek.

⁴¹ Części działki 60/105 o powierzchni 0,1032 ha wyodrębnionej z działki 60/20 w obrębie 022 (w zarządzie KWP pozostała działka 60/106 o powierzchni 22,6416 ha) położonej w Kielcach na ul. Kusocińskiego w celu wybudowania garaży dla pojazdów, którymi dysponowała jednostka.

⁴² Działki 60/107 (obręb 022) o powierzchni 1,2438 ha, wydzielonej z nieruchomości oznaczonej jako działka 60/41 położonej w Kielcach na ul. Kusocińskiego w celu stworzenia poligonu pożarniczego.

⁴³ GN-IV.6844.2.2022.MN i GN-IV.6844.1.2022.

⁴⁴ Działka 13/6 obr. 0017.

(akta kontroli str. 1012-1046)

15. W okresie objętym kontrolą Urząd dokonał przeszacowania czterech nieruchomości SP będących w trwałym zarządzie (o powierzchni 2,3908 ha). Według stanu na 31 marca 2023 r. opłaty z tytułu trwałego zarządu ustalono lub zaktualizowano w latach: 2020-2023 dla pięciu nieruchomości (o pow. 2,4235 ha tj. 2% ogólnej powierzchni oddanej w trwały zarząd), obejmujących 10 działek (7% ze 143 objętych odpłatnym trwałym zarządem); w latach 2017-2019 dla siedmiu nieruchomości (o powierzchni 4,0451 ha tj. 4%), obejmujących 36 działek (25%); w latach 2014-2016 – 22 nieruchomości (o powierzchni 67,0335 ha tj. 66%), obejmującej 49 działek (25%); w latach 2011-2013 – 14 nieruchomości (o powierzchni 25,0867 ha, tj. 25%), obejmujących 39 działek (27%); zaś dla sześciu nieruchomości (o powierzchni 2,2929 ha – 3%) obejmującej dziewięć działek ustalono ww. opłaty w latach 2009-2010.

W okresie objętym kontrolą wydatkowano na ww. operaty – 3321 zł, na ich podstawie sporządzono decyzje o podwyższeniu rocznej opłaty z tego tytułu o (łącznie) 5687,70 zł (opłata ta była wyższa średnio o 78% od poprzednio obowiązującej), tj. uzyskano efekt ekonomiczny tego działania już w pierwszym roku po dokonaniu aktualizacji.

W marcu 2023 r. zlecono określenie wartości 17 kolejnych nieruchomości będących w trwałym zarządzie (w odniesieniu do czterech z nich operaty zostały złożone 29 marca 2023 r.)⁴⁵, skutkujących aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu dla tych nieruchomości od 2024 r.

Do przeszacowania kierowano głównie nieruchomości, których wartość ustalono najdawniej, tj. w latach: 2014-2016 (pięć nieruchomości o powierzchni 30,6468 ha, tj. 46% wycenionych w tych latach); 2011-2013 (osiem nieruchomości o powierzchni 23,1019 ha, tj. 92% wycenionych w tym okresie) oraz w latach 2005-2010 (cztery nieruchomości, tj. 74% najdawniej wycenionych).

Od 2020 r. do końca I kwartału 2023 r. dokonano przeszacowania siedmiu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste o łącznej powierzchni 0,6968 ha. Nie wydatkowano w tym czasie środków na operaty szacunkowe, gdyż zlecono je jednostce budżetowej Urzędu (Centrum Usług Miejskich), a w odniesieniu do każdej z analizowanych nieruchomości została podwyższona roczna opłata z tytułu użytkowania wieczystego. Przykładowo, po przeszacowaniu jednej z nieruchomości zaktualizowana opłata z tytułu użytkowania wieczystego wyniosła (w rozbiciu na trzy lata) w 2023 r. - 10 175,54 zł; 2024 r. - 49 142,77 zł; od 2025 r. - 88 110,00 zł (opłata wypowiedana wynosiła – 5087,77 zł).

W latach 2017-2019 zaktualizowano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego dla 131 nieruchomości (o pow. 34,2738 ha, tj. 5,8% ogólnej powierzchni nieruchomości oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste według stanu na 31 marca 2023 r.); w latach 2014-2016 – 509 nieruchomości (o pow. 119,1401, tj. 20,3%); w latach 2011-2013 – 874 nieruchomości (pow. 248,7035, tj. 42,3%); w latach 2005-2010 – 502 nieruchomości (pow. 175,7077 ha, tj. 30%).

Dla 63 nieruchomości (o pow. stanowiącej 1,6% ogólnej powierzchni oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste według stanu na 31 marca 2023 r.) dokonano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego 20 lat temu lub dawniej, w tym dla 46 (5,2834 ha) przed 1999 r., co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1105-1106, 992-1001)

Ogólne wydatki na wyceny nieruchomości, w tym w związku z aktualizacją opłat rocznych nieruchomości będących w trwałym zarządzie, wynosiły w latach 2020-2022 odpowiednio: 7441,50 zł; 14 575,50 zł i 12 589,05 zł, co stanowiło 2%, 5% i 1% dotacji

⁴⁵ Większość postanowień Prezydenta w tej sprawie wydano do 15 marca 2023 r.

celowych na realizację zadań z zakresu administracji rządowej otrzymanych od Wojewody.

(akta kontroli str. 1223)

W okresie objętym kontrolą w sprawach dotyczących ustalonych przez Urząd aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kielcach (SKO) wydało dziewięć orzeczeń, z czego:

- w czterech sprawach uznano, że aktualizacja była nieuzasadniona⁴⁶;
- w dwóch sprawach rzeczoznawca majątkowy skorygował (obniżył) zakwestionowaną wartość nieruchomości w trakcie rozprawy⁴⁷: w jednej – zaktualizowana wysokość opłaty wynosiła 359 541 zł, a na podstawie ugody zmniejszono wysokość opłaty do 310 000 zł (obniżona o 14%); w drugiej – opłata powinna wynieść 4920 zł, a po ugodzie wyniosła 4100 zł (została obniżona o 17%);
- w trzech sprawach obniżono opłatę na drodze ugody przed SKO⁴⁸ (1) kwota oferowana 64 290 zł, po ugodzie ustalona w wysokości 55 000 (obniżona o 14%); (2) kwota oferowana – 130,37 zł, a po ugodzie – o 123,85 zł (obniżka o 5%); (3) kwota oferowana – 5005,05 zł, a po ugodzie – 4500,05 zł (obniżka o 10%).

Prezydent wniósł sprzeciw od orzeczeń SKO opisanych w pierwszym tire (art. 80 ugn). W toku postępowania sądowego zawarto ugody: w dwóch przypadkach przed mediatorem sądowym obniżono opłatę o odpowiednio 33% i 25%, w trzecim obniżono opłatę o 21%, a w czwartym biegły sądowy skorygował operat szacunkowy, w konsekwencji opłata została ustalona na podstawie nowej wyceny.

W dokumentacji ww. spraw znajdowały się notatki służbowe dotyczące przebiegu postępowania ws. zawarcia ugód.

Nie dokonywano pisemnej analizy skutków zawarcia ww. ugód, dotyczących oferowanej przez Urząd opłaty rocznej. NIK zauważa, że zgodnie z art. 54a ustawy o finansach publicznych jednostka sektora finansów publicznych może zawrzeć ugodę w sprawie spornej należności cywilnoprawnej w przypadku dokonania oceny, że skutki ugody są dla tej jednostki lub odpowiednio SP albo budżetu jednostki samorządu terytorialnego korzystniejsze niż prawdopodobny wynik postępowania sądowego albo arbitrażowego.

(akta kontroli str. 1232-1390)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *ugoda w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie jest ugodą, o której mowa powyżej. Ugoda zawierana w tym zakresie jest specjalnym rodzajem ugody, wynikającym z przepisów ugn służącym do zakończenia sprawy – w toku postępowania aktualizacyjnego wysokość należności zostaje dopiero ustalona. Wypowiedzenie przez Skarb Państwa dotychczasowej opłaty zawiera jedynie „propozycję” nowej opłaty, a zawarcie ugody jest jednym z elementów takiego postępowania, zmierzającym do ustalenia nowej wysokości opłaty rocznej. W postępowaniu aktualizacyjnym użytkownik wieczysty, który nie przyjmuje „propozycji” nowej opłaty, ustawowo kieruje wnioskiem do SKO, które – jako mediator – ma dążyć do zawarcia ugody pomiędzy właścicielem a użytkownikiem wieczystym. (...) W ustawie o finansach publicznych „ugoda” została wprowadzona pomiędzy przepisami definiującymi „głównego księgowego jednostki” a tymi opisującymi zasady stosowania ulg w spłacie należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym – umarzania w całości lub części, odraczania, rozkładania na raty. W ocenie Wydziału zasady te miałyby zastosowanie np. przy egzekwowaniu i windykacji już ustalonej opłaty rocznej, a nie w toku ustalania jej wysokości. W związku z prezentowanym przez Wydział stanowiskiem, nie dokonywano pisemnej oceny skutków jej zawarcia przed zawarciem ugody.*

⁴⁶ Dotyczących aktualizacji opłaty dla nieruchomości: (1) dz. 580/3 obr. 009 i 577/3 obr. 0009, (2) dz. 566, 590 obr.0009 i dz. 576 i 590 obr. 0009.

⁴⁷ (1) dz. 1813 obr. 0009 i (2) dz.577/2 obr. 0009.

⁴⁸ (1) dz. 21/41, 21/43, 21/80 obr.0010; (2) udział w dz. 579/3, 579/5, 579/2 obr.009 i dz.579/8 obr. 009.

(akta kontroli str.1403-1404)

Prezydent wyjaśnił: *radcy prawni reprezentujący Skarb Państwa w postępowaniu sądowym i mediacyjnym posiadają wiedzę w zakresie postępowania przed sądami cywilnymi. Posiadają również wiedzę merytoryczną dotyczącą przedmiotu sprawy – wiedzę w zakresie gospodarki nieruchomościami, w tym aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W toku prowadzonych spraw konsultują się z pracownikami wydziału merytorycznego, przedstawiają do oceny złożone w postępowaniu dowody i wnioski. Są przygotowani do mediacji i ugód prowadzonych w imieniu Prezydenta Miasta Kielce.*

(akta kontroli str. 1396)

Na podstawie badania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dziesięciu nieruchomości gruntowych SP stwierdzono, że:

- Prezydent ustalił opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego dla sześciu podmiotów⁴⁹ przy zastosowaniu stawki (1%) ustalonej wcześniej dla poprzedniego użytkownika tych nieruchomości tj. PGE Elektrociepłowni Kielce SA⁵⁰. Ustalona stawka, zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn powinna dotyczyć nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową). Obecni użytkownicy wieczystości nie realizowali wymienionych w tym przepisie zadań oraz celów publicznych (o czym świadczą dane w rejestrach ww. przedsiębiorców w Krajowym Rejestrze Sądowym). Urząd podjął działania mające na celu ustalenie właściwej stawki (3%) dla ww. sześciu podmiotów (w trybie art. 73 ust. 2d ugn, tj. poprzez przedstawienie w formie pisemnego oświadczenia propozycji zmiany celu użytkowania wieczystego) dopiero w 2023 r., skutkiem czego nie uzyskano dochodów z tytułu rocznej opłaty za użytkowanie wieczyste za poprzednie lata⁵¹, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- dla jednego podmiotu⁵² ustalono wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie decyzji Wojewody Kieleckiego z 21 listopada 1994 r. – w wysokości 1929,42 zł⁵³. NIK stwierdza, że uwzględniając szacunkową wartość nieruchomości gruntowych w tym rejonie, stosowanych przez właściwy terytorialnie urząd skarbowy do określania wymiaru podatku od czynności cywilnoprawnych oraz spadków i darowizn, niedoszacowanie opłaty rocznej mogło wynosić w przypadku tej nieruchomości nawet 10 933,38 zł rocznie, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- ww. podmiot był zwolniony w okresie objętym kontrolą (w latach 2002-2023) z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, mimo że stracił uprawnienia do zwolnienia z tych opłat, wynikające z art. 18a nieobowiązującej już ustawy z 25 lipca 1985 r. o jednostkach badawczo-rozwojowych⁵⁴. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformującej system nauki⁵⁵ z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych⁵⁶ (1 październik 2010 r.) straciła moc ustawa o jednostkach badawczo-rozwojowych. Stwierdzono także, że podmiot ten po przekształceniu w 2008 r. w spółkę z o.o. utracił

⁴⁹ (1) działki 5/41, 5/54 obręb 0005 (2) (działki 5/48, 5/52, 5/62 obręb 0005); (3) (działki 2/14, 3/16 obręb 0005); (4) (działki nr 5/98, 5/99 obręb 0005); (5) (działki nr 3/18, 3/22, 5/85, 5/97 obręb 0005); (6) (działki nr 2/16, 3/24, 3/28, 3/30, 5/115, 5/117, 5/119, 5/121, 5/123, 379/1, 380, 381, 382, 383 obręb 0005).

⁵⁰ Pismo znak: GNG.IV.3125-1-509/2010 z 26 października 2010 r.

⁵¹ W przypadku kolejnych podmiotów z przypisu 54 (1) za lata 2013-2023; (2) 2013-2023; (3) 2015-2023; (4) 2021-2023; (5) i (6) 2022-2023.

⁵² Obejmującej działki w obrębie 0024 (nr 1152/21, 1152/22).

⁵³ Pismo znak GG.VII-72240/197/94.

⁵⁴ Dz.U. 1985 Nr 36 poz. 170. Jednostki badawczo-rozwojowe są zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność SP lub własność gminy, z wyjątkiem części tych gruntów wykorzystywanej wyłącznie do działalności gospodarczej.

⁵⁵ Dz. U. Nr 96, poz. 620 ze zm.

⁵⁶ Dz. U. Nr 96, poz. 618.

status instytutu badawczego. Urząd wystąpił jednak dopiero 4 stycznia 2023 r. z informacją o należnej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego i uzyskał zwrot zaległych opłat za lata 2020-2022 (uwzględniając trzyletni okres przedawnionych roszczeń z tytułu użytkowania wieczystego). Wskutek podjęcia ww. działań z opóźnieniem 12 lat, utracono dochody z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste za poprzednie lata, w wysokości 17 364,78 zł, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;

– w odniesieniu do innych dwóch nieruchomości dla których określono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie wartości nieruchomości ustalonej w operatach szacunkowych z 2009 r. i 2010 r. stwierdzono (na podstawie informacji uzyskanej z właściwego urzędu skarbowego, dotyczącej średniej wartości 1m² działek przyjmowanej w do określania wymiaru podatku od czynności cywilnoprawnych oraz spadków i darowizn rozliczeniach podatkowych na 2020 r.), że szacunkowe ceny porównywalnych nieruchomości były wyższe od wartości przyjętej do ustalenia opłat. Niedooszacowanie opłaty rocznej mogło wynosić w przypadku tych nieruchomości odpowiednio: 42 365,78 zł 10 793,85 zł, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

– analizowane aktualizacje opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości były prowadzone z uwzględnieniem racjonalnych przesłanek oraz kryteriów ekonomicznych. W wyniku przeszacowania ustalono wyższą opłatę, która kompensowała wydatki na operat szacunkowy już w pierwszym roku po jego wykonaniu⁵⁷.

(akta kontroli str.1107-1182, 1425-1426,1430)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W regulaminie organizacyjnym Urzędu, szczegółowych zakresach zadań Wydziałów: PNW i BK oraz zakresie czynności jednego pracownika nie ujęto faktycznie realizowanych przez nich zadań.

Zadanie z zakresu administracji rządowej polegające na:

- rozpatrywaniu wniosków o ulgę w spłacie należności SP, nie zostało ujęte w regulaminie organizacyjnym Urzędu, szczegółowym zakresie zadań Wydziału PNW oraz zakresie czynności i odpowiedzialności pracownika wykonującego to zadanie;
- sporządzaniu sprawozdawczości budżetowej w zakresie dochodów, nie przypisano w zakresie zadań Wydziału BK, mimo że pracownik tej komórki realizował ten obowiązek.

(akta kontroli str. 6-85, 93-181, 314, 217-218)

Zgodnie ze standardem kontroli zarządczej II A *Środowisko wewnętrzne*, pkt 3 *Struktura organizacyjna* oraz pkt 4 *Delegowanie uprawnień* Komunikatu nr 23 Ministra Finansów z 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych⁵⁸ należy precyzyjnie określić zakres uprawnień delegowanych poszczególnym osobom zarządzającym lub pracownikom. Zakres zadań, uprawnień i odpowiedzialności jednostek, poszczególnych komórek organizacyjnych jednostki oraz zakres podległości pracowników powinien być określony w formie pisemnej w sposób przejrzysty i spójny.

Osobami odpowiedzialnymi za szczegółowe określenia zakresu zadań ww. wydziałów oraz czynności dla pracownika, zgodnie z § 11 ust. 8 oraz § 18 ust. 5 regulaminu organizacyjnego Urzędu, były odpowiednio:

⁵⁷ Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pomniejszona o koszty wyceny – w zależności od przypadku – była wyższa od poprzednio ustalonej w granicach od 4668,74 zł do nawet 97 870,92 zł.

⁵⁸ Dz. Urz. MF z 2009 r. Nr 15, poz. 84.

- Dyrektor Wydział PNW, która wyjaśniła, że przyczyną braku wskazanych regulacji było niedopatrzenie. Ponadto dodała, że wystąpiła do Prezydenta z prośbą o wprowadzenie w powyższym zakresie zmian w regulaminie organizacyjnym i po ich naniesieniu dokonane zostaną odpowiednie zmiany w regulaminie wewnętrznym i zakresie czynności pracownika;
- Dyrektor Wydział BK, która jako przyczynę powyższej sytuacji wskazała przeoczenie.

(akta kontroli str. 86-88, 182-183)

Prezydent odnośnie nieujęcia w regulaminie organizacyjnym, w zakresie działania Wydziału PNW, zadania polegających na prowadzeniu spraw związanych z udzielaniem ulg, wyjaśnił, że wynikało to z niedopatrzenia.

(akta kontroli str. 89-91)

W związku z dokonaniem stosownych zmian w dokumentach Urzędu, NIK nie formułuje wniosku pokontrolnego.

(akta kontroli str. 92, 184, 2881-2888)

2. W prowadzonej w Urzędzie ewidencji nieruchomości SP⁵⁹ nie ujmowano elementów wymaganych w art. 23 ust. 1c pkt 1, 4, 6 i 7 ugn, tj.:

- oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej (w odniesieniu do następujących form udostępnienia nieruchomości: dzierżawy; użyczenia i nieodpłatnego użytkowania; trwałego zarządu odpłatnego i bez opłat; ustanowienia służebności; udostępnienia pod infrastrukturę);
- przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (w odniesieniu do wszystkich objętych badaniem form udostępnienia nieruchomości, poza użytkowaniem wieczystym);
- informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (w odniesieniu do wszystkich objętych badaniem form udostępnienia nieruchomości);
- informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (jw.).

(akta kontroli str. 1756-1759)

Zastępca Prezydenta i Dyrektor Wydziału GN wyjaśniły, że w prowadzonych (...) ewidencjach (...) wykorzystywane są dane dotyczące nieruchomości ujawniane w ewidencji gruntów i budynków Miasta Kielce, w systemie Geo-Info prowadzonym przez Wydział Geodezji. Zakres danych ujęty w zestawieniach uzupełniany jest „ręcznie” – z dokumentów z akt spraw oraz z bazy EGİB [ewidencji gruntów i budynków]. Dane przestrzenne – przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego czy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, dostępne jest do pozyskania w systemie informatycznym ISDP w Miejskim Systemie Informacji Przestrzennej (...). Z kolei informacje o zgłoszonych roszczeniach i prowadzonych postępowaniach administracyjnych i sądowych dostępne są we wdrożonym systemie SOWA. W odniesieniu do każdej nieruchomości, dane te możliwe są do uzyskania i wykorzystania w bieżącej pracy (...). W aktualnym stanie, w przypadku ewidencji prowadzonych w formie elektronicznych tabel – w plikach Word, z uwagi na pewne ograniczenia techniczne edytora tekstowego nie jest możliwe zgromadzenie wszystkich danych w jednym zestawieniu. Kopiowanie (albo przepisywanie) do tabel opracowanych jako pliki w edytorze tekstowym Word danych zawartych we wdrożonych w Urzędzie informatycznych systemach gromadzenia danych, mija się z celem funkcjonowania ewidencji, o której mowa w art. 23 ugn. Konieczne jest usystematyzowanie i ujednoczenie tych danych, w celu zasilenia nimi bazy danych i stworzenia pełnej ewidencji – jako narzędzia informatycznego, zgodnie z wymogami art. 23 ugn.

⁵⁹ Dotyczącej: dzierżawy; użyczenia i nieodpłatnego użytkowania; trwałego zarządu odpłatnego i bez opłat; ustanowienia służebności; udostępnienia pod infrastrukturę; użytkowania wieczystego.

Działania takie są już wdrażane w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 2889-2896)

Kierownik Referatu OPUW, odnosząc się do prowadzonej ewidencji w referacie, udzieliła takich samych wyjaśnień. Ponadto dodała, że *poprzez kopiowanie i wklejanie z systemu ISDP danych opisowych – zestawienia tabelaryczne zostały uzupełnione o dane o przeznaczeniu w planie/studium. Dane takie – jak wszystkie zestawione w tabelach w plikach Word podlegają jedynie weryfikacji „ręcznej” (czyli w przypadku ewentualnej zmiany planu/studium, ponowne kopiowanie i wklejanie z bazy danych przestrzennych), a takie działanie – oprócz tego, że jest czasochłonne – nie przynosi jakiegось wymiernego efektu. W mojej ocenie, jest nie do końca racjonalne.*

(akta kontroli str. 2901-2903)

Kierownik Referatu SP wyjaśniła, że (...) *informacje i dane nie są elementem prowadzonych w plikach Word ewidencjach dla poszczególnych form udostępnienia nieruchomości, ponieważ pliki te nie są powiązane z ww. systemami [EGiB, ISDP i SOWA] i nie mogą być automatycznie zaczytywane po wprowadzeniu zmian danych w tych systemach, a ich „ręczna” aktualizacja stanowiłaby potencjalne źródło błędów i rozbieżności. Z uwagi na to, informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa (...), ustalane są każdorazowo na potrzeby czynności związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa w oparciu o dostępne systemy (EGiB, SOWA, ISDP), które zawierają aktualizowane na bieżąco dane.*

(akta kontroli str. 2897-2900)

NIK zwraca uwagę, że ewidencja nieruchomości SP powinna stanowić jeden zbiór danych, zawierający kompletne informacje wskazane w art. 23 ust. 1c ugn.

3. Prowadzona w Urzędzie ewidencja nieruchomości SP dotycząca użytkowania wieczystego była niezetelna. Na próbie trzech podanych analizie informacji dotyczących takich nieruchomości ustalono, że:

- w jednym przypadku⁶⁰ nie wskazano daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ujęto tylko nr dokumentu podstawy aktualizacji;
- w dwóch przypadkach⁶¹ nie odnotowano zgłoszonych roszczeń dotyczących zwrotu nieruchomości;
- w jednej⁶² nie ujęto informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym w sprawie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach;
- w odniesieniu do jednej⁶³ wskazano położenie nieruchomości na dwóch ulicach, mimo że w ewidencji gruntów i budynków zlokalizowana była na trzech.

(akta kontroli str. 1756)

Zastępca Prezydenta, Dyrektor Wydziału GN i Kierownik Referatu OPUW wyjaśniły, że dane w zestawieniach uzupełniane są „ręcznie”, a powyższe braki dotyczące niewskazania daty ostatniej aktualizacji i pominięcie jednej z ulic w położeniu nieruchomości, noszą znamiona oczywistej omyłki pisarskiej. Odnosząc się do braku odnotowania zgłoszonych roszczeń czy też nieujęcia informacji o toczącym się postępowaniu administracyjnym osoby te wskazały, że z uwagi na pewne ograniczenia techniczne edytora tekstowego Word, nie jest możliwe uwzględnienie tych danych w tabelach.

(akta kontroli str. 2889-2896, 2901-2903)

⁶⁰ K11L/00043999/9 (obręb 0024), tj. jedna nieruchomość w skład, której wychodziło 16 działek.

⁶¹ Nieruchomości oznaczone księgami wieczystymi nr: K11L/00043999/9 (obręb 0024) oraz K11L/00051214/2 (obręb 0004), tj. jedna nieruchomość w skład, której wychodziło 18 działek.

⁶² Działka nr 643/8 (obręb 0024).

⁶³ Nieruchomość oznaczona księgą wieczystą nr: K11L/00043999/9 (obręb 0024).

4. Wygenerowane w Urzędzie w trakcie kontroli z podsystemu księgowego analitycznego⁶⁴ dane dotyczące zaległości, wykazały większe salda z tytułu należności głównej i odsetek, niż przekazane do Wydziału BK na koniec I i IV kwartału kontrolowanego okresu, na potrzeby sporządzenia sprawozdań Rb-27ZZ. Rozbieżności odnośnie do należności: publicznoprawnych wyniosły łącznie 55,42 zł⁶⁵, a cywilnoprawnych 9,8 tys. zł (w tym należność główna 1 tys. zł i odsetki 8,8 tys. zł), gdyż w kontrolowanym okresie:

- nie zidentyfikowano ryzyka *błędnej działalności systemu*⁶⁶. Błąd ten dotyczył wyliczeń odsetek w przypadku częściowej zapłaty należności przez kontrahenta, tj. w momencie przeksięgowania wpłat na pojedynczych kartach kontowych system powrócił do liczenia odsetek od terminu płatności, zamiast od daty wpłaty ostatniej częściowej zapłaty. Natomiast błędy dotyczące dwóch należności głównych polegały na: ujęciu w marcu 2023 r. w księgach rachunkowych storna, które dotyczyło należności z marca 2022 r. i zmieniło w tym miesiącu dane oraz wykazaniu danych jako per saldo należności i zobowiązań, mimo że powinny być one ujmowane odrębnie;
- z opóźnieniem wprowadzano w podsystemie księgowym, w parametrach *słownika* odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym z tytułu zwrotu nieruchomości SP (art. 136 ust. 3 ugn) tj. w kontrolowanym okresie od 20 dni do 182 dni (dla osób fizycznych)⁶⁷ i od 29 dni do 266 dni (dla osób prawnych)⁶⁸. Ponadto w systemie księgowym nie ujęto przedmiotowych odsetek należnych od osób prawnych od 8 września 2022 r., mimo że obowiązująca stawka roczna uległa zmianie;
- błędnie naliczono odsetki od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej⁶⁹.

(akta kontroli str. 2026-2114, 2122-2144, 2405-2433)

⁶⁴ Zintegrowanego Systemu Wspomagania Zarządzania Miastem OTAGO podsystem WPBUD i WOGRU, które dokonują wyliczeń kwot odsetek automatycznie na dany dzień.

⁶⁵ Od osób fizycznych w I kwartale 2020 r. zawyżono odsetki o 1,45 zł, a w IV kwartale 2021 r. i w I kwartale 2022 r. zaniżono odsetki odpowiednio o kwotę 12,65 zł i 44,22 zł.

⁶⁶ OTAGO podsystemu WOGRU. Odsetki z tytułu wieczystego użytkowania SP zwiększyły się wg stanu odpowiednio na: 31 marca 2020 r. o 1,7 tys. zł; 31 grudnia 2020 r. o 0,1 tys. zł; 31 marca 2021 r. o 0,1 tys. zł; 31 grudnia 2021 r. o 1 tys. zł; 31 marca 2022 r. o 0,5 tys. zł; 31 grudnia 2022 r. i 31 marca 2023 r. z tytułu wieczystego użytkowania SP po 0,7 tys. zł. Natomiast należność główna z tytułu opłaty przekształceniowej SP zwiększyła się odpowiednio: 31 marca 2020 r. o 0,9 tys. zł; 31 marca 2022 r. o 0,1 tys. zł.

⁶⁷ Wprowadzono je odpowiednio: 18 czerwca 2020 r. za okres: od 1 stycznia 2020 r. do 17 marca 2020 r. w wysokości 7% (po 169 dniach od początku okresu objętego kontrolą), od 18 marca 2020 r. do 8 kwietnia 2020 r. – 6,5% (po 92 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania), od 9 kwietnia 2020 r. do 28 maja 2020 r. – 6% (po 70 dniach), od 29 maja 2020 r. do 6 października 2021 r. – 5,6% (po 20 dniach); 7 kwietnia 2022 r. za okres: od 7 października 2021 r. do 3 listopada 2021 r. w wysokości 6% (po 182 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania), od 4 listopada 2021 r. do 8 grudnia 2021 r. – 6,75% (po 154 dniach), od 9 grudnia 2021 r. do 4 stycznia 2022 r. – 7,25% (po 119 dniach), od 5 stycznia 2022 r. do 8 lutego 2022 r. – 7,75% (po 92 dniach), od 9 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r. – 8,25% (po 57 dniach), od 9 marca 2022 r. do 6 kwietnia 2022 r. – 9% (po 29 dniach); 9 czerwca 2022 r. za okres od 6 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. w wysokości 10,75% (po 34 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania); 8 lipca 2022 r. za okres od 9 czerwca 2022 r. do 7 lipca 2022 r. w wysokości 11,5% (po 29 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania); 8 listopada 2022 r. za okres od 8 września 2022 r. w wysokości 12,25% (po 61 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania).

⁶⁸ Wprowadzono je odpowiednio: 23 września 2020 r. za okres: od 1 stycznia 2020 r. do 17 marca 2020 r. w wysokości 7% (po 266 dniach od początku okresu objętego kontrolą), od 18 marca 2020 r. do 8 kwietnia 2020 r. – 6,5% (po 189 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania), od 9 kwietnia 2020 r. do 28 maja 2020 r. – 6% (po 167 dniach), od 29 maja 2020 r. do 6 października 2021 r. – 5,6% (po 117 dniach); 9 czerwca 2022 r. za okres: od 07 października 2021 r. do 3 listopada 2021 r. w wysokości 6% (po 245 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania), od 4 listopada 2021 r. do 8 grudnia 2021 r. – 6,75% (po 217 dniach), od 9 grudnia 2021 r. do 4 stycznia 2022 r. – 7,25% (po 182 dniach), od 5 stycznia 2022 r. do 8 lutego 2022 r. – 7,75% (po 155 dniach), od 9 lutego 2022 r. do 8 marca 2022 r. – 8,25% (po 120 dniach), od 9 marca 2022 r. do 6 kwietnia 2022 r. – 9% (92 dniach), od 7 kwietnia 2022 r. do 5 maja 2022 r. – 10% (63 dniach), od 6 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. – 10,75% (po 34 dniach); 8 lipca 2022 r. za okres od 9 czerwca 2022 r. do 7 lipca 2022 r. w wysokości 11,5% (po 29 dniach od terminu rozpoczęcia ich obowiązywania).

⁶⁹ Wg stanu na 31 marca 2021 r. w wysokości 0,8 tys. zł.

Osobami dokonującymi w podsystemie księgowym analitycznym zmian stawek odsetek ustawowych, dotyczących należności publicznoprawnych były:

- ówczesny Kierownik Referatu WNPIU⁷⁰, która wyjaśniła, że opóźnienie wynikało (...) z natłoku ilości wykonywanych obowiązków, ilości obsługiwanych świadczeń. Ponadto duża rotacja kadry (szczególnie w latach 2020-2021 z powodu stanu epidemii wywołanego zakażeniami wirusem SARS-CoV-2), utrudniała nam wykonywanie obowiązków. (...). Ponadto odnośnie do braku ujęcia w systemie odsetek od osób prawnych od 8 września 2022 r. wyjaśniła, że wynikało to z przeoczenia ze względu na bardzo dużą ilość obsługiwanych świadczeń i słownik został uzupełniony.
- Małgorzata Zawadzka główny specjalista w Referacie WNPIU wyjaśniła, że przyczyną (...) była duża ilość obowiązków spowodowana ilością obsługiwanych świadczeń, jak również braki kadrowe, które opóźniły uzupełnianie na bieżąco słowników.

(akta kontroli str. 2145-2154)

NIK zwraca uwagę, że wysokość prawidłowo naliczonych odsetek, obowiązujących w danym okresie, miała wpływ na dokonywane przez kontrahentów spłaty zaległości z tytułu zwrotu nieruchomości SP. NIK zauważa, że mimo braku w kontrolowanym okresie zaległości od osób prawnych istniało ryzyko nienaliczenia odsetek w odpowiedniej wysokości w przypadku, gdy zaszłaby taka potrzeba, bowiem do programu nie wprowadzano obowiązującej ich stawki w danym okresie czasu.

(akta kontroli str. 2115)

Osobami odpowiedzialnymi za niezidentyfikowanie ryzyka błędnego działania systemu były:

Dyrektor Wydziału PNW, która wyjaśniła, że (...) powstało ono nie wskutek błędu po stronie pracowników Referatu [WNC] (co dałoby większe szanse na wyłapanie błędu), lecz po stronie oprogramowania (błędne algorytmy). W związku z powyższym w tak obszernym zakresie ewidencji, na której pracuje Referat są one trudne do wychwycenia i niewidoczne. W bieżącej pracy Referatu Windykacji Należności Cywilnoprawnych nie wykryto ww. błędów. Błąd również nie został wcześniej zasygnalizowany przez kontrahentów, czy też pracowników innych wydziałów Urzędu (Wydział Gospodarki Nieruchomościami, Wydział Budżetu i Księgowości). Ponadto dodała, że po zasygnalizowaniu problemu przez NIK ww. błąd systemowy natychmiast został zgłoszony do OTAGO.

Kierownik Referatu WNC, która wyjaśniła, że błędne działanie systemu informatycznego (...) zostało wykryte na podstawie wygenerowanego zestawienia zaległości w czasie kontroli Najwyższej Izby Kontroli. (...). Z odpowiedzi uzyskanej od OTAGO wynika, że błędy powstają na kartach, które zostały przerachowane (na tych kartach algorytm źle naliczył odsetki). Nie mieliśmy świadomości, że takie różnice istnieją. W kontrolowanym okresie np. na świadczeniu wieczyste użytkowanie Skarbu Państwa liczba przerachowań wynosi 2369 szt., natomiast kart, które wykazują błędy jest około 10 szt. Jako użytkownicy systemu nie mamy możliwości kontroli algorytmów i jaki mają one wpływ na operacje wykonane na kartach kontowych. Ponadto odnośnie do wyliczenia odsetek dodała: (...). Algorytm został poprawiony przez OTAGO i obecnie działa poprawnie (przy wyliczeniu odsetek system poprawnie pobiera już datę, od której odsetki mają być wyliczone). Natomiast błędy, które zostały zgłoszone zostały poprawione tylko w jednym przypadku. Na dzień dzisiejszy OTAGO nadal weryfikuje i poprawia błędne zapisy na kartach we wszystkich okresach objętych kontrolą. W odniesieniu do należności głównych wyjaśniła, że (...) Z analizy wynika, iż na karcie zarejestrowano bieżące storno z datą

⁷⁰ Obecnie Zastępca Dyrektora Wydziału PNW sprawująca od 1 września 2022 r. bezpośredni nadzór nad pracą Referatu WNPIU.

11 marca 2023 r., które dotyczyło marca 2022 r. Storno dotyczyło naliczonej opłaty jednorazowej i wykonane w dacie bieżącej 2023 r. nie powinno zmieniać danych listy dłużników. (...) na zgłoszonych kartach system odczytał dane jako per saldo należności i zobowiązań, które muszą być odczytywane odrębnie. (...) na chwilę obecną należności główne nie wykazują różnicy.

(akta kontroli str. 2155-2160, 2417, 2433)

Odnosnie błędnego naliczenia odsetek od opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej, Kierownik Referatu WNC wyjaśniła, że (...), pomyłkowo obliczono odsetki, zamiast od daty wymagalności raty, zostały obliczone od daty ogłoszenia upadłości. W kolejnym okresie sprawozdawczym pomyłka została poprawiona i w następnym okresach kwartalnych odsetki są wyliczane prawidłowo.

(akta kontroli str. 2405-2407)

W trakcie kontroli dokonano poprawy naliczenia odsetek dotyczących jednej należności (wg stanu na 31 marca 2021 r. z tytułu bezumownego korzystania z gruntu dotyczącego kwoty 3,2 tys.) oraz wszystkich należności głównych z tytułu opłaty przekształceniowej w łącznej kwocie 1 tys. zł.

(akta kontroli str. 2408, 2427-2433)

5. W Urzędzie, w trzech z pięciu zbadanych przypadków zaległości z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP, nie podejmowano właściwych działań związanych z ich odzyskaniem, w szczególności:

- a) postępowano niezgodnie z wewnętrznymi zasadami windykacji należności, gdyż:
- w jednej zbadanej sprawie upomnienie za niezapłaconą ratę opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej wystawione zostało niezgodnie z § 14 ust. 1 *Instrukcji postępowania w zakresie windykacji niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym (z wyłączeniem podatków i opłat lokalnych) oraz w zakresie udzielania ulg w spłacie niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym (z wyłączeniem podatków i opłat lokalnych) obowiązującej w Urzędzie Miasta Kielce⁷¹, tj. po upływie ponad 3,5 miesiąca.*

(akta kontroli str. 2185-2206, 2332-2334)

Zgodnie z ww. regulacją upomnienie wystawia się w terminie do 2 miesięcy od daty powstania zaległości. Zaległość z tytułu niezapłaconej raty powstała 1 kwietnia 2020 r., a upomnienie wystawiono 17 września 2020 r.

(akta kontroli str. 2185-2206)

Główny specjalista w Referacie WNPIU, odpowiedzialna za wystawienie upomnienia, wyjaśniła, że przyczyną (...) była duża ilość obowiązków spowodowana ilością obsługiwanych świadczeń, jak również braki kadrowe związane z pandemią COVID-19, które opóźniły realizację zadania.

(akta kontroli str. 2403-2404)

Ówczesna Kierownik Referatu WNPIU, która podpisała upomnienie wyjaśniła, że opóźnienie (...) wynikało z dużej rotacji kadry i braków kadrowych w tym czasie, spowodowanych przede wszystkim stanem epidemii (...), który to nie dawał nam możliwości terminowej realizacji różnych zadań z przyczyn od nas niezależnych.

(akta kontroli str. 2453-2454)

- w jednej sprawie (dotyczącej opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu) nie dokonywano na bieżąco monitorowania prowadzonego postępowania poprzez dokonanie przeglądu akt sprawy, wbrew § 11 ust. 2 *Instrukcji postępowania w zakresie windykacji należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny*

⁷¹ Stanowiącej załącznik nr 2 do zarządzenia Prezydenta nr 454/2017.

oraz w zakresie udzielania ulg w spłacie tych należności w formie umorzenia z urzędu⁷² (dalej: Instrukcja windykacji należności).

Zgodnie z ww. regulacją pracownik windykacji powinien dokonać przeglądu akt sprawy nie rzadziej niż raz w danym roku kalendarzowym. Ostatnie pismo w sprawie Referat WNC otrzymał z Biura Prawnego 13 lipca 2021 r., w załączeniu były kserokopie zawiadomień o zajęciach wierzytelności współników spółki.

(akta kontroli str. 2207-2217, 2252-2275)

Referent w Referacie WNC prowadząca sprawę wyjaśniła, że (...) nie zostało wysłane zapytanie do Kancelarii Prezydenta (...) wskutek niedopatrzenia. W związku z dużą ilością prowadzonych spraw windykacyjnych na stanowisku pracy, które są bardzo często sprawami skomplikowanymi i wymagającymi dogłębnej analizy oraz czasochłonne, zapytanie nie zostało wysłane w obowiązującym terminie.

(akta kontroli str. 2450-2452)

W trakcie kontroli pozyskano informację o pobieraniu środków finansowych przez komornika sądowego we wskazanej sprawie, co udokumentowano notatką służbową.

(akta kontroli str. 2259)

- b) w dwóch sprawach (dotyczących opłat za wieczyste użytkowanie gruntu) nie dokumentowano prowadzonego monitoringu przebiegu postępowania egzekucyjnego.

Obowiązek ww. monitoringu poprzez kierowanie zapytań do komorników sądowych o przebieg postępowania wynikał z § 10 ust. 3 Instrukcji windykacji należności.

(akta kontroli str. 2207-2217, 2252-2280)

Zastępca Prezydenta wyjaśniła, że (...) W sprawach szczególnie skomplikowanych z punktu widzenia egzekucji roszczeń, sporządzane są oczywiście przez pełnomocników stosowne notatki. Jednakże, w przypadku egzekucji roszczeń od [wskazanych] dłużników (...) nie zachodziła, w ocenie prowadzących postępowanie egzekucyjne, taka potrzeba z uwagi na nieulegający zmianie przebieg tych postępowań.

(akta kontroli str. 2904-2905)

NIK zwraca uwagę na niestosowanie jednolitego podejścia w dokumentowaniu prowadzonych spraw. Brak stosownych dokumentów nie daje poświadczenia, że w danych sprawach nie nastąpiły zmiany.

- c) w jednej sprawie nie zgłoszono kompletnej wierzytelności do syndyka masy upadłości w wymaganym terminie, tj. nie uwzględniono należności w wysokości 146,7 tys. zł, co było działaniem nierzetelnym.

Postanowieniem z 9 września 2020 r. wydanym przez Sąd Rejonowy w Kielcach ogłoszono upadłość spółki. Uprawomocniło się ono 29 października 2020 r. Urząd 28 października 2020 r. dokonał zgłoszenia wierzytelności do syndyka masy upadłości z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej⁷³ w łącznej wysokości 51,8 tys. zł (tj. raty w wysokości 30,4 tys. zł z terminem płatności na 31 marca 2020 r., odsetek ustawowych od tej raty do dnia poprzedzającego dzień ogłoszenia upadłości w wysokości 0,8 tys. zł i oprocentowania w wysokości 10% naliczonego od kapitału ww. opłaty⁷⁴ w wysokości 20,6 tys. zł). W dniu 21 grudnia 2020 r. Urząd dokonał

⁷² Stanowiącej załącznik nr 1 do zarządzenia Prezydenta nr 448/2020.

⁷³ Decyzją Prezydenta znak: GNG-IV.6826.19.2014 z 11 lutego 2015 r. opłata w wysokości 304,3 tys. zł rozłożona została na 10 rocznych rat (w latach 2015-2024).

⁷⁴ Liczonego zgodnie z decyzją Prezydenta znak: GNG-IV.6826.19.2014 z 11 lutego 2015 r. za okres od 1 kwietnia 2019 r. do 31 marca 2020 r. w wysokości 15,2 tys. zł i od 1 kwietnia 2020 r. do 8 września 2020 r. – 5,4 tys. zł.

ponownego zgłoszenia ww. wierzytelności uzupełnionego o: cztery niewymagalne raty w łącznej wysokości 121,6 tys. zł (każda po 30,4 tys. zł z pierwotnym terminem płatności na 31 marca odpowiednio od 2021 r. do 2024 r.) oraz oprocentowanie w wysokości 10% naliczone od kapitału opłaty w łącznej wysokości 25,1 tys. zł⁷⁵. Zgodnie z art. 91 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe⁷⁶ zobowiązania pieniężne upadłego, których termin płatności świadczenia jeszcze nie nastąpił, stają się wymagalne z dniem ogłoszenia upadłości.

(akta kontroli str. 2289-2369)

Zastępca Dyrektora Wydziału PNW zatwierdzająca zgłoszenie wierzytelności do syndyka masy upadłości z 28 października 2020 r. wyjaśniła, że w zgłoszeniu zostały wykazane zaległości i uzyskano stosowną akceptację m.in. przez organ opiniujący pod względem formalno-prawnym. Ponadto dodała, że z uwagi na skomplikowany charakter sprawy, krótki okres zgłoszenia wierzytelności oraz różnorodność zgłoszonych świadczeń (również z tytułu innych podatków), dokonano powtórnej analizy należności. Mając na uwadze wątpliwości, co do prawidłowości już zgłoszonych wierzytelności w tym zakresie oraz dla bezpieczeństwa, dokonano aktualizacji zgłoszenia.

(akta kontroli str. 2462-2465)

W związku z dokonaniem ponownego zgłoszenia wierzytelności do syndyka masy upadłości w dniu 21 grudnia 2020 r., na podstawie art. 235 ust. 1 i 2 Prawa upadłościowego, Urząd został obciążony zryczałtowanymi kosztami postępowania wynikłymi ze spóźnionego zgłoszenia wierzytelności w wysokości 0,8 tys. zł⁷⁷.

(akta kontroli str. 2329-2331)

d) w księgach rachunkowych Urzędu nie ujęto 25,1 tys. zł „oprocentowania naliczonego od kapitału⁷⁸ opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej”, mimo że zostało one zgłoszone do syndyka masy upadłości. Działanie takie było niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁷⁹ stanowiącym, że do ksiąg rachunkowych okresu sprawozdawczego należy wprowadzić, w postaci zapisu, każde zdarzenie, które nastąpiło w tym okresie sprawozdawczym.

(akta kontroli str. 2289-2369)

W dniu 21 grudnia 2020 r. Urząd dokonał zaktualizowanego zgłoszenia wierzytelności do syndyka masy upadłości z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntowej. W zgłoszeniu tym Urząd ujął m.in. oprocentowanie w wysokości 10% naliczone od kapitału opłaty w łącznej wysokości 45,7 tys. zł. W księgach rachunkowych oprocentowanie zaksięgowane było w wysokości 20,6 tys. zł. Różnica oprocentowania w wysokości 25,1 tys. zł wyliczona za okres od 9 września 2020 r. do 31 marca 2024 r.⁸⁰ nie została przypisana do ksiąg rachunkowych, mimo jej wyliczenia 14 grudnia 2020 r. przez Wydział BK⁸¹.

(akta kontroli str. 2289-2369)

Ówczesny kierownik RD, w którym naliczane było oprocentowanie rat od kapitału opłaty wyjaśniła, że wyliczenie odsetek kapitałowych zostało sporządzone na podstawie uzgodnień ówczesnej Dyrektor z radcą prawnym. W sporządzonej opinii

⁷⁵ Liczone od kwoty: 121,6 zł za okres od 9 września 2020 r. do 31 marca 2021 r. w wysokości 6,8 tys. zł i od dnia 1 kwietnia 2021 r. do 31 marca 2022 r. w wysokości 9,1 tys. zł; 91,3 tys. zł za okres od 1 kwietnia 2022 r. do 31 marca 2023 r. w wysokości 6,1 tys. zł; 60,9 tys. zł za okres od 1 kwietnia 2023 r. do 31 marca 2024 r. w wysokości 3,1 tys. zł.

⁷⁶ Dz. U. z 2022 r. poz. 1520 ze zm.

⁷⁷ Płatność została dokonana 27 marca 2023 r.

⁷⁸ Wg zgłoszenia wierzytelności do syndyka masy upadłości.

⁷⁹ Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.

⁸⁰ Co szerzej opisano w pkt b) przedmiotowej nieprawidłowości.

⁸¹ Pismo znak: BK-IV.3201.1.10.2020.

przez radcę prawnego wskazano na art. 92 ust. 1 Prawa upadłościowego, z którego wynika, że z masy upadłościowej mogą być zaspakajane odsetki od wierzytelności należne od upadłego za okres do dnia ogłoszenia upadłości i oprocentowanie zostało tak naliczone i zaksięgowane, co zostało zaznaczone w piśmie z 14 grudnia 2020 r. Ponadto wskazała, że Wydział BK nie otrzymał od Wydziału PNW informacji, jaka kwota została ostatecznie zgłoszona do syndyka, a na koniec każdego kwartału kierownik Referatu WNC i dyrektor Wydziału PNW potwierdzały przedmiotową zaległość. Prawdliwość zaewidencjonowania (kwoty) w systemie księgowym potwierdzana była co roku w otrzymywanym protokole z inwentaryzacji.

(akta kontroli str. 2373-2386)

Kierownik Referatu WNC potwierdzająca wysokość ww. zaległości wyjaśniła, że sprawa do końca 2020 r. prowadzona była w Referacie WNPIU, a od 2021 r. została przekazana do Referatu WNC. Jako przyczynę braku ujęcia w ewidencji analitycznej wskazała przeoczenie.

(akta kontroli str. 2434-2437)

Ówczesny kierownik Referatu WNPIU wyjaśniła, że wyliczenia oprocentowania (na ich prośbę) zostały przekazane 14 grudnia 2020 r. przez Wydział BK, który był odpowiedzialny za te zapisy księgowe. Przeoczenie ze strony pracowników tego wydziału ujęcia w ewidencji księgowej spowodowało brak zapisu wysokości tego oprocentowania w ewidencji analitycznej.

(akta kontroli str. 2453-2461)

NIK zwraca uwagę, że szczegółowa analiza sprawy przez każdy z ww. referatów mogłaby zapobiec stwierdzonej nieprawidłowości. W związku z dokonaniem przypisu oprocentowania w wysokości 25,1 tys. zł w trakcie kontroli, NIK nie formułuje wniosku pokontrolnego.

(akta kontroli str.2389-2390, 2402)

6. We wszystkich trzech zbadanych sprawach dotyczących udzielonych ulg w opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu SP rozpatrzonych na podstawie art. 71 ust. 4 ugn, Prezydent rozłożył przedmiotowe opłaty na raty, mimo że z przepis ten przewiduje wyłącznie możliwość ustalenia innego terminu zapłaty.

We wskazanych sprawach rozłożono ww. opłaty na dziewięć i dziesięć części, płatnych w różnych okresach.

(akta kontroli str. 2565-2618)

Zastępca Prezydenta wyjaśniła, że (...) wynikało to z wieloletniej praktyki utrwalonej w Urzędzie Miasta Kielce przy realizacji tego zadania przez wydział merytoryczny. Ponadto było to zgodne z wnioskami użytkowników wieczystych. (...). Przez lata taki sposób rozpatrzenia wniosków nie był kwestionowany przez organy nadzorcze – nie był przedmiotem rozstrzygnięcia, które wskazywałoby na nieprawidłowość działań w wyniku błędnej interpretacji przepisu. Dodatkowo, taki sposób ustalenia terminu zapłaty wydawał się korzystniejszy z punktu widzenia wpływów budżetowych dla właściciela gruntu – opłata wpływała w mniejszych częściach, ale zwiększała kwotę dochodu już w trakcie roku. W związku z tym, że stanowisko przyjęte i realizowane obecnie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami w zakresie rozpatrywania wniosków o ustalenie innego terminu zapłaty uznane zostało za nieprawidłowe, system ten nie będzie stosowany do kolejnych wniosków o przesunięcie terminu płatności. Wnioski rozpatrywane będą poprzez ustalenie jednego innego terminu zapłaty opłaty, nieprzekraczającego danego roku kalendarzowego.

(akta kontroli str. 2889-2892)

NIK zauważa, że w Urzędzie rozłożenia na raty, zamiast ustalenia innego terminu zapłaty, dokonano łącznie dla 80 z 91 złożonych wniosków na kwotę 2487,1 tys. zł, w tym w 2020 r. dla 19 z 25 (811,1 tys. zł), w 2021 r. dla 21 z 23 (563,3 tys. zł), w 2022 r. dla 21 z 22 (561,9 tys. zł) i w I kwartale 2023 r. dla 19 z 21 (550,8 tys. zł).

NIK zwraca uwagę, że rozłożenie przedmiotowych opłat na raty mogło powodować zwiększone zaangażowanie pracowników w daną sprawę poprzez m.in. konieczność comiesięcznego monitorowania terminowości spłaty.

(akta kontroli str. 2551-2564)

7. Większość (2405 z 2761, tj. 87%) zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, wydanych z urzędu, tj. na podstawie art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu, wydano z przekroczeniem terminu określonego w art. 4 ust. 2 tej ustawy, tj. po upływie 12 miesięcy od dnia przekształcenia (w tym 1094 zaświadczeń wydano w 2020 r., 1305 – w 2021 r., pięć – w 2022 r. i jedno do 31 marca 2023 r.)

(akta kontroli str. 1071-1084)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *niezgodne z terminem określonym w art. 4 ust. 2 ustawy wydanie zaświadczeń wynikało z natłoku spraw nałożonych przedmiotową ustawą oraz złożonością niektórych spraw. (...) Do ustalenia opłaty jednorazowej dotyczącej nieruchomości, w stosunku do której Prezydent Miasta Kielce wydał zaświadczenie z przekroczeniem ustawowego terminu, stosowano odpowiednio art. 20 ust. 2 ustawy, zatem w takim przypadku zobowiązany do wnoszenia opłaty nie utracił bonifikaty, która przysługiwałaby mu w 2019 roku.*

(akta kontroli str. 760)

Kierownik Referatu OPUW przedstawiła analogiczne wyjaśnienia.

(akta kontroli str. 1064)

8. W odniesieniu do dwóch z trzech zaświadczeń wybranych do badania nie dotrzymano wymaganego terminu określonego w art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu, określającego obowiązek przekazania ich do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie 14 dni od wydania.

Ponadto w przypadku jednej z ww. dwóch spraw nieterminowo przekazano uprawnionym informacje o wysokości opłaty jednorazowej wynikającej z ww. przekształcenia, tj. niezgodnie z art. 7 ust. 8 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 1062-1064, 1071-1084)

Kierownik Referatu OPUW wyjaśniła: *zgłoszenie zostało wniesione w dniu 10 stycznia 2022 roku. Początek 2022 roku był okresem, kiedy w związku ze zmianami wprowadzonymi interpretacją ogólną Nr PT1.8101.2.2021 Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2021 roku w zakresie opodatkowania opłat przekształceniowych podatkiem VAT, konieczne było wyjaśnienie i jednoznaczne potwierdzenie i doprecyzowanie pewnych kwestii z tym związanych. (...) Opłata jednorazowa została ustalona niezwłocznie po tym, gdy ustąpiły przeszkody formalno-prawne i techniczne, przy czym niestety wnioskodawczyni nie została poinformowana na piśmie, że złożone zgłoszenie zostanie rozpatrzone w terminie późniejszym niż określony w art. 7 ust. 8.*

(akta kontroli str. 1065)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *w 2019 roku, w wyniku ustaleń pomiędzy przedstawicielami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Sądu Rejonowego VI Wydział Ksiąg Wieczystych, przyjęto praktykę, że zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego (...) będą przekazywane Sądowi nie poprzez wysyłanie ich w sposób tradycyjny (listem poleconym) do Sądu, ale poprzez osobiste doręczenie przez pracowników tut. Wydziału. W okresie, kiedy tych zaświadczeń było wydawanych najwięcej, były one przekazywane do Sądu średnio raz w tygodniu (w ilości kilkadziesiąt-kilkaset sztuk). (...) Organ wydający zaświadczenia, w przeważającej większości przypadków dochował terminu przekazania zaświadczenia do sądu, wynikającego z art. 4 ust. 7 ustawy. (...) w przypadku dwóch zaświadczeń z badanej próby, data zarejestrowania*

zaświadczenia w systemie wniosków sądowych, jako jedyna odnotowana (udokumentowana) w aktach sprawy wskazuje na brak dotrzymania terminu ustawowego. (...) opóźnienie przekazania informacji o opłacie jednorazowej w jednym przypadku badanej próby, wynikało z utrudnień systemowych, tj. zmiany przepisów w zakresie opodatkowania podatkiem VAT opłaty z tytułu przekształcenia.
(akta kontroli str. 760-761)

9. Jedna decyzja z badanych trzech dotyczących przekazania nieruchomości w trwały zarząd nie zawierała terminu zagospodarowania nieruchomości wymaganego art. 45 ust. 2 pkt 6 ugn (decyzją w tym postępowaniu oddano w trwały zarząd dz. 60/105 na cele budowy garaży dla pojazdów służbowych Straży Granicznej).
(akta kontroli str. 1023-1024)

Dyrektor Wydziału GN (która z upoważnienia Prezydenta podpisała ww. decyzję) wyjaśniła: *błąd ten wynikał z przeoczenia, w przyszłości we wszystkich sprawach tego rodzaju zostanie zwrócona baczna uwaga na ten aspekt sprawy.*
(akta kontroli str. 761)

10. W przypadku niektórych nieruchomości SP oddanych odpłatnie w użytkowanie wieczyste, ostatniego naliczenia lub aktualizacji opłaty rocznej dokonano 20 lat temu lub jeszcze wcześniej (dotyczyło to 63 nieruchomości o pow. stanowiącej 1,6% ogólnej powierzchni nieruchomości będących w odpłatnym użytkowaniu wieczystym według stanu na 31 marca 2023 r., w tym 46 działek o powierzchni 5,2834 ha dla których opłatę ustalono przed 1999 r.).

Z kolei analiza opłat ustalonych dla trzech nieruchomości z 10 objętych szczegółowym badaniem (dla których określono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w 1994 r. i w 2009 r. i 2010 r., dokonana poprzez porównanie wartości jednego m² przyjętego do ustalenia opłaty oraz szacunkowej wartości m² określonej przez właściwy urząd skarbowy dla celów podatkowych w odniesieniu do działek w tym rejonie, wskazuje że niedokonywanie aktualizacji opłaty mogło mieć wpływ na wysokość uzyskiwanych w kontrolowanym okresie opłat (opłata roczna dla tych nieruchomości mogła być wyższa odpowiednio nawet o 10 933,38 zł; 42 365,78 zł ; 10 793,85 zł).

(akta kontroli str. 1105-1182)

NIK stwierdza, że brak aktualizacji opłat ponoszonych przez ww. użytkowników wieczystych (które były ustalone nie tylko w innych warunkach gospodarczych, ale i przy odmiennym zagospodarowaniu przestrzennym miasta) jest sprzeczne z art. 12 ugn, która zobowiązuje Prezydenta do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Wyjaśniając przyczynę niedokonania przeszacowania pierwszej z wymienionych nieruchomości Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *działki nr 1152/21, 1152/22 (obręb 0024) będące w użytkowaniu wieczystym (...) błędnie figurowały jako zwolnione z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (...), a zatem przez ten okres nie były tym samym typowane do dokonania aktualizacji opłaty ustalonej w decyzji Wojewody Kieleckiego. Po podjęciu działań w zakresie bezpodstawnego zwolnienia z opłaty, nieruchomość została jednocześnie przeznaczona do objęcia planowaną na 2023 rok wyceną do aktualizacji.*

(akta kontroli str. 1409)

Kierownik Referatu OPUW przedstawiła wyjaśnienie dotyczące części nieruchomości, dla których ustalono opłatę 20 lat temu i dawniej: *wśród działek stanowiących własność Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym znajdują się takie, co do których priorytetem jest wyjaśnienie stanu i docelowe „kompleksowe” uregulowanie, a działania w zakresie aktualizacji wydają się nieracjonalne. Oprócz (...) działek, które według stanu faktycznego stanowią pasy drogowe, można by przytoczyć jeszcze działki (...) w obrębie 0012, których*

użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wichrowe Wzgórze” (20 działek o łącznej powierzchni ponad 3 ha). (...) działki stanowią pas drogowy ulicy Radomskiej, urządzonej drogi. W EGiB – użytek dr. Użytkowanie wieczyste powstało w wyniku błędnego uwłaszczenia spółdzielni (...) Użytkowanie wieczyste w EGiB ujawnione zostało po opracowaniu mapy do celów prawnych. W toku sprawa dotycząca wypowiedzenia przez Prezydenta Miasta Kielce umów użytkowania wieczystego (rozwiązania użytkowania wieczystego, uzgodnienia treści ksiąg). (...) Z kolei w obrębie 0011 – również działka w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Wichrowe Wzgórze” (dz. nr 64/58 o pow. 0,0101 ha) – stanowi pas drogowy ulicy Jaworskiego (chodnik, zielen i część parkingu przy ulicy usytuowanego na nieruchomości stanowiącej własność Gminy Kielce) oraz działka w użytkowaniu wieczystym spółki (dz. nr 189/33 o pow. 0,0212 ha) – stanowi pas drogowy alei Solidarności. W obrębie 0024: działka nr 1093/1 o pow. 0,0207 ha, której użytkownikiem wieczystym jest Gmina Kielce, to użytek drogowy – nabywana w 2006 roku w imieniu Gminy Kielce przez Miejski Zarząd Dróg w Kielcach pod przebudowę ulicy Tuwima i Podlasie, stanowi pas drogowy ulicy Podlasie.

(akta kontroli str. 2934)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: aktualizacje opłat były dokonywane sukcesywnie. (...) w ostatnich latach konieczność realizacji zadań wynikających z ustawy o przekształceniu, spowodowała ograniczone możliwości w prowadzeniu spraw wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami, zwłaszcza w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Dodatkowym powodem, który wpłynął na brak aktualizacji opłat była również sytuacja związana z epidemią COVID, w tym sytuacja ekonomiczna przedsiębiorców (...). Brak aktualizacji w ostatnich latach nie był podyktowany analizą, z której wynikałoby, że wśród nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa nie można wytypować żadnych, w stosunku do których zasadne jest przeprowadzenie aktualizacji, która rokowałaby zwiększeniem przychodów finansowych dla Skarbu Państwa. Przeciwnie, Wydział ma świadomość, że konieczne jest dokonanie aktualizacji opłat w przypadku wielu nieruchomości (...). Planowane na I kwartał bieżącego roku wszczęcie postępowania zamówienia publicznego na wykonanie wycen zostało przesunięte z uwagi na podany do publicznej wiadomości opracowany rządowy projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie sprzedaży prawa własności na rzecz użytkownika wieczystego. Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła także: jak wskazuje analiza (dokumentów, posiadanej ewidencji użytkowania wieczystego), wiele nieruchomości, w których aktualizacja była dokonywana 10-12 lat temu, ma opłatę ustaloną w oparciu o cenę 1m², która dziś byłaby bardzo prawdopodobna do uzyskania lub może nawet niższa – a zatem w takich przypadkach nie należy brać pod uwagę jedynie upływu czasu jako przesłanki do dokonania aktualizacji. Dane wskazywane przez urzędy skarbowe w zakresie średniej ceny 1m² działek przyjmowanej w rozliczeniach podatkowych przekazują pewne dane o rynku nieruchomości, natomiast – niestety – nie są podstawą aktualizacji opłat. Zapewne, gdyby przy aktualizacji opłat można bazować na tabelach cen nieruchomości opracowywanych przez urzędy skarbowe, byłoby to znaczne ułatwienie, skrócenie i obniżenie kosztów takiego postępowania aktualizacyjnego.

(akta kontroli str. 1402,1409)

Prezydent wyjaśnił: brak działań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w ostatnich latach podyktowany był nałożeniem na Wydział Gospodarki Nieruchomościami nowych ustawowych zadań (...). Skoro nie podejmowano działań w celu aktualizacji opłat, z powodów, o których mowa wyżej, nie przeprowadzono jej w tym okresie również w odniesieniu do działek, dla których opłata została ustalona 20 lat temu i wcześniej. Skarb Państwa planuje dokonanie aktualizacji opłat. Jednocześnie zauważyć należy, że upływ czasu jest nie jest jedyną przesłanką

do aktualizacji. Jak wynika z danych analizowanych przez merytorycznie odpowiedzialny za zadanie Wydział, stan faktyczny na gruncie może wpływać na nieracjonalność takiej aktualizacji. (...).

(akta kontroli str. 1396)

11. Sześciu podmiotom określono na lata 2020-2023⁸² wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z zastosowaniem nieprawidłowej stawki, tj. stawki 1%, która zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4 ugn dotyczy nieruchomości oddanych na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową, mimo że ww. podmioty nie realizowały celów publicznych wymienionych w art. 6 ugn. Działania mające na celu ustalenie właściwej stawki dla ww. sześciu podmiotów (w trybie art. 73 ust. 2d ugn) podjęto w Wydziale GN dopiero w maju 2023 r. Tryb określony w tym przepisie przewiduje wyrażenie zgody przez użytkowników wieczystych na zmianę celu użytkowania. Trzy podmioty wyraziły taką zgodę.

(akta kontroli str. 1113-1182)

Skutkiem nieprawidłowości było dopuszczenie do niezyskania dochodów SP, wynikających z opłat z tytułu użytkowania wieczystego ustalonych według prawidłowej stawki związanej z prowadzoną działalnością przez ww. podmioty, tj. stawki 3%. Niezyskane dochody z tego tytułu (ograniczając ww. kwoty do opłat od podmiotów, które zaakceptowały podwyższenie stawki) – 12 329,78 rocznie⁸³, a za lata 2020-2022 mogły wynieść – 29 072,06.⁸⁴

Zgodnie z art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *praktykowaną zasadą w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa w przypadku obrotu tym prawem było informowanie nabywców prawa o wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, określonej z proporcjonalnego rozliczenia opłaty obowiązującej poprzednika prawnego. Niestety przy tej okazji niedostatecznie analizowano wysokość stawki procentowej stanowiącej podstawę ustalenia opłaty oraz ewentualne przesłanki i możliwości działania w zakresie zmiany stawki.(...) Niewątpliwie działania te byłyby podjęte wcześniej, gdyby w ostatnich latach dominująca w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa nie była realizacja zadań, które nałożyła ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. (...) Opłaty roczne w przypadku nieruchomości, w odniesieniu do których Skarb Państwa dokonał w 2022 i 2023 roku zmiany celu użytkowania wieczystego, ustalone były według stawki procentowej obowiązującej poprzednika prawnego. Jedynie w przypadku nieruchomości, co do których zmiana celu została już przyjęta przez użytkownika wieczystego można uznać, że dokonanie jej wcześniej pozwoliłoby zwiększyć dochody Skarbu Państwa z tytułu naliczania opłaty według wyższej stawki.*

(akta kontroli str. 1401)

12. W Urzędzie nie ustalono opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla jednego podmiotu za lata 2011-2023. W okresie objętym kontrolą ww. podmiot korzystał ze zwolnienia z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, mimo że od 2010 r. nie obowiązywały już przepisy uprawniające do takiego zwolnienia (tj. ustawa

⁸² W tym dla dwóch podmiotów od 2021 r. a dla innego od 2022 r., a dla pozostałych od: 2013 r. 2015 r. i 2018 r.

⁸³ Dla pierwszej nieruchomości dotychczasowa wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (od 2018 r.) wynosiła – 3185,48 zł, wg właściwej stawki powinno być 9556,44 zł; w odniesieniu do drugiej i trzeciej nieruchomości wysokość opłaty (odpowiednio od 2021 r. i 2022 r.) wynosiła 2000,18 zł i 979,23 zł, a powinno być 6000,54 zł i 2937,69 zł.

⁸⁴ W odniesieniu do wszystkich podmiotów mogło dotyczyć to kwoty 133 144,02 zł rocznie.

o jednostkach badawczo-rozwojowych). Urząd dokonał analizy obowiązujących przepisów w grudniu 2022 r. i 4 stycznia 2023 r. Dyrektor Wydziału wystąpiła do podmiotu z informacją o wysokości rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1929,42 zł oraz wskazała konieczność jej uregulowania za poprzednie lata z uwzględnieniem okresu przedawnienia roszczeń. Podmiot wniósł opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2021-2023.

Skutkiem tej nieprawidłowości było dopuszczenie do niepobrania opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, które powinien wносить podmiot w latach 2011-2019. Wysokość niezyskanych (przedawnionych) należności w okresie objętym kontrolą wyniosły 1929,42 zł.⁸⁵

(akta kontroli str.1112-1114, 1168-1174)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *w związku z tym, że szczegółowa analiza braku podstaw do zwolnienia (...) z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została dokonana w grudniu 2022 roku (...), dopiero po tej analizie do użytkownika wieczystego zostało skierowane pismo wyjaśniające aktualną podstawę prawną w zakresie obowiązku wnoszenia opłaty i zobowiązujące do jej wnoszenia. Skarb Państwa uprawniony był do podjęcia działań zmierzających do wyegzekwowania zaległych opłat rocznych, z uwzględnieniem okresu przedawnienia roszczeń – zobowiązanie do uiszczania opłat rocznych ma charakter zobowiązań okresowych, o których mowa w art. 118 Kodeksu cywilnego. Ponieważ działania podjęte w 2022 roku, niemożliwe było uzyskanie od użytkownika wieczystego opłat sprzed 2020 roku. Dyrektor wyjaśniła także, że w piśmie skierowanym do podmiotu: zawarte było również wyjaśnienie, że Skarb Państwa uprawniony jest do podjęcia działań zmierzających do wyegzekwowania zaległych opłat rocznych, z uwzględnieniem okresu przedawnienia roszczeń (...). Przedstawienie w piśmie wyjaśnienia tej treści jest jedynie przywołaniem formalno-prawnych podstaw w zakresie żądania zaległych opłat. Wśród użytkowników wieczystych świadomość przedawnienia roszczenia właściciela o zaległe opłaty jest wysoka. (...) W piśmie nie została natomiast wskazana kwota łącznej zaległości (...). A zatem dłużnik, gdyby taka była jego wola, nawet mając świadomość przedawnienia roszczenia, mógł jednocześnie dokonać spłaty zadłużenia za cały wymieniony okres (...). Jak wynika z analizy stanu karty kontowej Ośrodka, użytkownik wieczysty nie dokonał takiej wpłaty dobrowolnie, a zatem nie uznał zaległych roszczeń. Nie można jednocześnie stwierdzić, że zwrócenie się o należną opłatę za cały okres, w formie wezwania do zapłaty, spowodowałoby większą skuteczność działania. Natomiast możliwość ich przymusowego dochodzenia na drodze sądowej utracono z uwagi na przedawnienie.*

(akta kontroli str. 1402, 2988-2989)

Prezydent przedstawił analogiczne wyjaśnienia.

(akta kontroli str. 2985-2986)

OCENA CZĄSTKOWA

Prezydent terminowo i w odpowiedniej wysokości przekazywał na rachunek budżetu państwa dochody uzyskiwane z tytułu udostępniania nieruchomości SP. W Urzędzie nie zidentyfikowano błędnego działania wykorzystywanego systemu księgowego, a odsetki za opóźnienia w zapłacie nie były wprowadzane terminowo. Stwierdzono przypadki niestosowania przyjętych w Urzędzie procedur windykacji należności, nieprowadzenia monitoringu przebiegu postępowania egzekucyjnego i niezgłoszenia kompletnej należności w wymaganym terminie do syndyka (części tej należności nie ujęto w księgach rachunkowych). Prezydent co do zasady prawidłowo udzielał ulg w spłacie zaległych należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami SP, jednak przesunięcia terminu opłat rocznych dokonywano niezgodnie z art. 71 ust. 4 ugn. W okresie objętym kontrolą z zachowaniem większości ustawowych wymogów przekazano w trwały zarząd trzy nieruchomości, chociaż

⁸⁵ Za lata 2011-2020 opłaty te mogły wynieść 19 294,20 zł.

w jednej z wydanych w tej sprawie decyzji nie ujęto jednego z jej obligatoryjnych elementów. Większość (85%) zaświadczeń potwierdzających przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wydano nieterminowo. Nie zachowano także wymaganych terminów dostarczenia dwóch z trzech objętych badaniem ww. zaświadczeń do Sądu oraz jednej informacji o wysokości opłaty przekształceniowej uprawnionym użytkownikom. Przy ustalaniu rocznej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dla sześciu podmiotów nie dostosowano stawki właściwej dla jej wyliczenia do faktycznego sposobu użytkowania gruntu, co skutkowało zaniżeniem wysokości tych opłat. W jednym przypadku podmiot korzystał ze zwolnienia z opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, mimo braku podstawy prawnej do takiego zwolnienia. Aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu dokonywano sukcesywnie, jednak dla 63 nieruchomości (obejmujących 1,6% pow. oddanej w odpłatne użytkowanie wieczyste) nie dokonywano aktualizacji opłat od co najmniej 20 lat. Ewidencja zasobu nieruchomości SP i oddanych w użytkowanie wieczyste nie zawierała wszystkich elementów wymaganych art. 23 ust. 1c ugn, a dla badanej próby nieruchomości nie była rzetelna.

OBSZAR

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

Opis stanu faktycznego

Prezydent powierzył MZB zarządzanie nieruchomościami zabudowanymi SP. Według stanu na 31 marca 2023 r., na podstawie zarządzeń Prezydenta, MZB zarządzało nieruchomościami położonymi przy: ul. Warszawskiej 17⁸⁶, ul. Seminaryjskiej 21⁸⁷; ul. Starodomaszowskiej 19 i 23, ul. Kusocińskiego nr 15, udziałami w prawach własności nieruchomości zabudowanej na ul. Składowej 10⁸⁸. Prezydent przekazał także w zarządzanie MZB garaże położone na: ul. Słowackiego 22 i Kusocińskiego 51, niewyodrębnione lokale mieszkalne na ul. Lecha 3, ul. Prostej 14/16 i na ul. Wojska Polskiego 49, lokal nr 13 położony w budynku ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego 123⁸⁹ (SP przysługuje własnościowe prawo do lokalu spółdzielczego w udziale 2/3 części) oraz lokale przy ul. Targowej 18⁹⁰. MZB zarządzało nieruchomością zabudowaną zespołem pałacowym wraz z parkiem w Śladkowie Dużym (która figuruje w rejestrze zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego pod nr A.302), będącej w użytkowaniu wieczystym SP⁹¹.

(akta kontroli str. 791-817)

Zgodnie z § 4 statutu MZB, *przedmiotem działania MZB może być wykonywanie czynności związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, powierzonych przez Prezydenta Miasta Kielce w trybie i na zasadach*

⁸⁶ Na podstawie zarządzenia Prezydenta nr 323/2011 z 2 września 2011 r. (budynek dawnej synagogi, w którym mieściło się Wojewódzkie Archiwum Państwowe, obecnie nie jest użytkowany, trwają prace koncepcyjne nad ustaleniem sposobu jego zagospodarowania z zachowaniem funkcji historycznej, co opisano szerzej w obszarze pierwszym *Wystąpienia*).

⁸⁷ Zarządzenie nr 48/2013 Prezydenta z 12 lutego 2013 r. Obecnie budynek nieużytkowany (przedwojenni właściciele wystąpili o jego zwrot, lecz nie zapadły jeszcze rozstrzygnięcia w tej sprawie, co opisano szerzej w obszarze pierwszym *Wystąpienia*).

⁸⁸ Zarządzenie nr 287/2005 Prezydenta z 8 września 2005 r., zarządzenie nr 335/2005 Prezydenta z 20 października 2005 r.; zarządzenie 285/2018 Prezydenta z 19 lipca 2018 r.; zarządzenie nr 81/2013 Prezydenta z 28 marca 2013 r.

⁸⁹ Zarządzenie nr 335/2009 r. Prezydenta z 26 czerwca 2009 r.; zarządzenie nr 335/2003 Prezydenta z 17 listopada 2003 r., zarządzenie nr 66/2010 Prezydenta z 19 lutego 2010 r.; zarządzenie nr 460/2012 Prezydenta z 20 listopada 2012 r.; zarządzenie nr 337/2004 Prezydenta z 15 października 2004 r.; zarządzenie nr 243/2004 Prezydenta z 23 lipca 2004 r.; zarządzenie nr 342/2020 Prezydenta z 20 sierpnia 2020 r.

⁹⁰ Zarządzenie nr 322/2016 Prezydenta z 5 września 2016 r.

⁹¹ Zarządzenie nr 421/2019 Prezydenta z 20 września 2019 r. Prezydent dwoma protokołami z 18 maja 2023 r. przekazał Staroście Kieleckiemu do zasobu Skarbu Państwa ww. nieruchomości.

określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹². Zarządzenia, na mocy których Prezydent przekazywał ww. nieruchomości do zarządzania MZB zostały wydane na podstawie art. 23 ust. 1 ugn i § 4 statutu MZB, poza zarządzeniem nr 342/2020, gdzie wskazano § 3 ust. 1 statutu MZB⁹³. Prezydent wyjaśnił, iż omyłkowo został pominięty zapis dotyczący § 4 statutu Miejskiego Zarządu Budynku.

(akta kontroli str. 804)

W statucie ani w ww. zarządzeniach nie wyszczególniono zadań, jakie powierzono MZB w ramach zarządzania nieruchomościami SP.

(akta kontroli str. 768-772)

Prezydent wyjaśnił: *zakres działania czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami będących własnością Gminy Kielce został szczegółowo określony w §3 i §5 statutu. Analogicznie do ww. zapisów statutu wykonywane są działania związane z gospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa.*

(akta kontroli str. 1393)

NIK stwierdza, że określenie zadań MZB w zarządzeniach obowiązujących w okresie objętym kontrolą (a wydanych wcześniej) na zasadzie wskazanej wyżej *analogii* nie zapewnia w pełni prawidłowych warunków organizacyjnych tego działania. Stosownie bowiem do treści standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych (standard II.A.4) należy precyzyjnie określić zakres uprawnień delegowanych poszczególnym osobom zarządzającym.

Prezydent wyjaśnił: (...) *Miejski Zarząd Budynków w Kielcach (...) wykonuje czynności mieszczące się w zakresie „zwykłego zarządu” tymi nieruchomościami. Należy przy tym zaznaczyć, iż uprawnienia właścicielskie w odniesieniu do przedmiotowych nieruchomości pozostają w kompetencji Prezydenta Miasta Kielce, działającego w roli starosty. W związku jednak, z podniesionymi w ww. piśmie wątpliwościami interpretacyjnymi oraz skierowanymi pytaniami, tut. organ wyjaśnia, iż podjęcie czynności mające na celu uszczegółowienie zadań z zakresu zarządu MZB w Kielcach, w odniesieniu do przekazywanych nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, w stosownych zarządzeniach.*

(akta kontroli str. 1413)

Uwzględniając zakres zadań wskazany powyżej w wyjaśnieniach przez Prezydenta, MZB powierzono realizację następujących zadań dotyczących zasobu SP (z § 5 statutu): planowanie robót remontowych i modernizacyjnych wynikających z okresowych przeglądów technicznych i innych potrzeb nieruchomości, czynności w zakresie inwestycji, modernizacji i remontów lokali, infrastruktury i budynków; zawieranie umów najmu lokali mieszkalnych, przeprowadzanie przetargów na wynajem lokali użytkowych oraz zawieranie i wypowiedzanie umów o wynajem. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym MZB, zadania związane z zabezpieczeniem nieruchomości SP przed zniszczeniem realizowane były przez pracowników Działu technicznego⁹⁴. Jak wynika z informacji uzyskanej od Dyrektora MZB⁹⁵, pracownicy tego działu, zajmujący się w ramach swoich obowiązków służbowych m.in. zasobem SP posiadali wykształcenie techniczne, w tym pięć osób miało uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, jedna osoba w specjalności

⁹² Uchwała Nr XXXI/720/2008 Rady Miejskiej w Kielcach z 18 grudnia 2008 r., zmieniona uchwałą XXXVII/847/2009 Rady Miejskiej w Kielcach z 20 maja 2009 r. i uchwałą Nr LI/1219/2010 z 24 czerwca 2010 r.

⁹³ Zgodnie z którym MZB zarządza wchodzącymi do mieszkaniowego zasobu Gminy Kielce lokalami mieszkalnymi i budynkami wraz z gruntami i urządzeniami do nich przynależnymi, a także lokalami użytkowymi, stanowiącymi własność, współwłasność lub pozostającymi w posiadaniu samodzielnym Gminy Kielce; udziałami Gminy Kielce we wspólnotach mieszkaniowych oraz nieruchomościami zabudowanymi osób fizycznych nieznanymi z miejsca pobytu dla których nie ustanowiono kuratora.

⁹⁴ Regulamin zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta Miasta Kielce nr 308/2019 z 1 lipca 2019 r., ze zmianami wprowadzonymi zarządzeniem Prezydenta Miasta Kielce nr 38/2020 z 28 stycznia 2020 r.

⁹⁵ Na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK.

instalacje elektryczne, jedna osoba w specjalności instalacje sanitarne, jedna osoba uprawnienia kominiarskie. Pracownicy zatrudnieni w tym dziale legitymowali się długoletnim stażem pracy (tj. powyżej 10 lat).

(akta kontroli str. 768-770, 792-803, 954)

Do szczegółowych zadań Działu technicznego należała bieżąca kontrola nieruchomości SP pod względem ewentualnych zagrożeń bezpieczeństwa ich użytkowania, potrzeb remontowych, utrzymania porządku oraz kontroli stanu technicznego budynków i lokali. Dyrektor MZB poinformował, że analiza ryzyka zniszczenia budynków i szacowanie prawdopodobieństwa ich wystąpienia dokonywana była w oparciu o przeprowadzane oględziny. Stwierdził także: *na bieżąco kontrolowany jest stan nieruchomości i usuwane stwierdzone nieprawidłowości oraz reagujemy w trybie natychmiastowym w przypadku wystąpienia awarii. W stosunku do budynków, dla których nie ma ekonomicznego uzasadnienia inwestowania w większe remonty, gdyż nie są przeznaczone do wynajmu – nie pozwala na to ich stan techniczny bądź prawny – zlecane są działania zachowawcze. W MZB nie opracowano szczegółowych procedur w tym zakresie.*

(akta kontroli str. 775-790, 949)

Do zasobu SP należały także nieruchomości zabudowane będące w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych. Prowadzenie spraw związanych z trwałym zarządem należało do zadań Wydziału GN (zgodnie z § 28 Regulaminu organizacyjnego Urzędu).

(akta kontroli str. 6-66, 992-1011)

Na podstawie informacji i dokumentacji dotyczącej ośmiu nieruchomości zabudowanych zarządzanych przez MZB i dwóch nieruchomości oddanych w trwały zarząd⁹⁶ stwierdzono, że w okresie objętym kontrolą:

- w trzech (nieużytkowanych) budynkach powierzonych w zarządzanie MZB położonych na ul. Seminaryjskiej 21, Warszawskiej 17 oraz Starodomaszowskiej 23 dokonywano, corocznych kontroli stanu technicznego⁹⁷, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁹⁸, a w przypadku budynku przy ul. Kusocińskiego 15 i na ul. Warszawskiej 17 w 2023 r. i 2020 r. pięcioletniej kontroli stanu technicznego i przydatności do użytkowania w zakresie określonym w art. 62 ust. 1 pkt 1a i 2 ustawy Prawo budowlane. W protokołach z ww. kontroli wskazano wymagane zakresy robót remontowych, w protokole z kontroli pięcioletniej ustalono, że zalecone wcześniej naprawy zostały wykonane, zaś pozostałe były w trakcie realizacji,
- w latach 2020-2023 (I kwartał) w odniesieniu do pięciu nieruchomości z wybranej grupy podejmowano doraźne działania mające na celu ich zabezpieczenie oraz zlecano naprawy wynikające z dokonanych przeglądów, w tym: budynku przy ul. Seminaryjskiej 21 – zabezpieczenie nieruchomości i naprawa drzwi, gzymsu, instalacji wodnej, usuwanie sopli oraz wymiana uszkodzonego odcinka rynny, częściowy remont dachu (koszt ww. zleceń wyniósł – 36 741 zł); Starodomaszowskiej 23 poprzez zabezpieczenie przed dostępem osób niepowołanych do nieruchomości, częściowy remont dachu, uprzątnięcie terenu nieruchomości (17 659 zł); ul. Kusocińskiego 51 – czyszczenie, udrożnienie rur spustowych oraz remont dwóch garaży (12 725 zł), ul. Warszawska 17 – remont elewacji, uzupełnienie szklenia okien,

⁹⁶ Tj. nieruchomości przy ul. Kusocińskiego 57 (od 2005 r. w trwałym zarządzie Archiwum Państwowego, poprzednio budynki były wykorzystywane do celów wojskowych i były w trwałym zarządzie dowództwa nadwiślańskich jednostek wojskowych WSW) oraz przy ul. Jagiellońskiej 68 (w trwałym zarządzie Wojewódzkiej Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej; od 2001 r. nieruchomość była we władaniu Stacji od 1971 r. i została wybudowana na jej potrzeby ze środków SP).

⁹⁷ Przykładowo dla nieruchomości na ul. Warszawskiej 17 wykonano 2021 r. i 2022 r. przeglądy techniczne roczne; w 2019 r. 5-cioletni przegląd instalacji elektrycznej oraz 5-cioletni przegląd instalacji odgromowej, w 2020 r. i 2023 r. wykonano przegląd kominiarski.

⁹⁸ Dz.U. z 2023 r. poz. 682, ze zm.

naprawa muru, naprawa poszycia dachu przybudówki (8031,30 zł), ul. Kusocińskiego 15 – usunięcie materiałów łatwopalnych, remont drzwi wejściowych i okien, zabezpieczenie nieruchomości, wywiezienie gabarytów i uprzątnięcie terenu (21 475,61 zł). W odniesieniu do ww. nieruchomości zlecono także dokonanie dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji. Jak wynika z uzyskanych informacji nie wystąpiła potrzeba podejmowania takich prac w odniesieniu do pozostałych nieruchomości wybranych do próby (tj. lokalu mieszkalnego na ul. Prostej 14/16 oraz lokali na ul. Targowej 18)⁹⁹;

– w teczках analizowanych nieruchomości oddanych w trwały zarząd dostępne były operaty szacunkowe (sporządzone w celu aktualizacji opłaty rocznej) oraz dokumentacja poświadczająca dokonywanie nakładów na wybudowanie budynków i urządzeń trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości oddanej w trwały zarząd (dokumentacja ta była uwzględniana przy ustalaniu opłaty rocznej zgodnie z art. 87 ust. 4 i 89 ust. 2 ugn). Zgodnie z protokołami zdawczo-odbiorczymi sporządzonymi w trakcie przekazania ww. nieruchomości trwałemu zarządcy¹⁰⁰, otrzymywał on książkę obiektu budowlanego oraz dokumentację techniczną (dotyczy nieruchomości na ul. Kusocińskiego zarządzanym poprzednio przez MZB), w protokole tym zaznaczono, że *koszty i obciążenia wynikające z gospodarowania nieruchomością przejmuje z dniem spisania protokołu Przejmujący*.

W Wydziale GN nie gromadzono w dokumentacji notatek, analiz, protokołów związanych z analizą stanu technicznego nieruchomości zabudowanych będących w trwałym zarządzie, w tym poświadczających dokonywanie przez trwałych zarządców okresowych kontroli stanu technicznego, o których mowa w art. 62 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy Prawo budowlane.

(akta kontroli str. 956-991)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *do obowiązków użytkownika i trwałego zarządcy należy dbanie o właściwy stan techniczny budynku/budynków oddanych w użytkowanie bądź trwały zarząd, w tym przechodzenie kontroli technicznych czy też uzyskiwanie wymaganych odrębnymi przepisami dopuszczeń do użytkowania*. Dyrektor wyjaśniła także, że *Urząd prowadzi analizę stanu tych budynków, np. zlecając sporządzanie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu*.

(akta kontroli str. 761-762)

W okresie objętym kontrolą zlecono wykonanie 21 operatów szacunkowych (co szerzej opisano w obszarze pierwszym wystąpienia pokontrolnego).

W okresie objętym kontrolą nie został ustalony użytkownik w odniesieniu do pięciu nieruchomości zabudowanych (na ul. Warszawskiej 17, ul. Seminaryjskiej 21, ul. Starodomaszowskiej 23, lokalu mieszkalnego przy ul. J. Nowaka-Jeziorańskiego 123 oraz zespołu pałacowo-parkowego w Śładkowie Dużym), przy czym zarządzanie tymi nieruchomościami powierzono MZB. Działania podejmowane w odniesieniu do czterech nieruchomości opisano wyżej. W celu realizacji zaleceń pokontrolnych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dotyczących piątej nieruchomości, Prezydent wydatkował środki dotacji celowej przekazanej z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami realizowane przez powiat, otrzymanej z budżetu Wojewody w łącznej wysokości 1033,5 tys. zł, z tego: w 2021 r. – 154,0 tys. zł, w 2022 r. – 879,5 tys. zł¹⁰¹. Dyrektor MZB poinformował NIK: *w celu zabezpieczenia nieruchomości (...) podjęto*

⁹⁹ Lokale na ul. Prostej 14/16 i Targowej 18 mieszczą się w budynkach, gdzie zarządca całych nieruchomości prowadził książki obiektu i zlecał przeglądy.

¹⁰⁰ Na podstawie Decyzji Prezydenta Miasta Kielce z 27 października 2000 r. (NG.VI.72244/9/00) i Decyzji z 26 lipca 2005 r. Prezydenta Miasta Kielce (GN.IV.72244-12/02).

¹⁰¹ Zagadnienia związane z tą nieruchomością zostały szerzej poruszone w kontroli NIK nr P/23/050 – Realizacja przez starostów zadań związanych z nieodpłatnym nabywaniem przez Skarb Państwa mienia należącego do podmiotów nieprzerejestrowanych (prowadzonej w 2023 r. w Urzędzie Miasta Kielce).

szereg prac mających na celu usunięcie zagrożeń oraz ograniczenie dalszej degradacji. Były to: zabezpieczenie dostępu na teren nieruchomości i do pomieszczeń pałacu – kilkukrotna naprawa ogrodzenia i bramy oraz opylowanie otworów okiennych i drzwiowych; sporządzenie dokumentacji projektowo-kosztorysowej zabezpieczenia zespołu pałacowo-parkowego – realizacja zaleceń pokontrolnych wydanych przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach, dotyczących zabezpieczenia zespołu pałacowo-parkowego w Śładkowie Dużym ze względu na pogarszający się stan obiektów oraz bezpieczeństwo osób trzecich, w tym poprawę drzewostanu zabytkowego parku; wykonanie prac na podstawie ww. dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz pełnienie nadzoru inwestorskiego nad prowadzonymi robotami.(...)

Dyrektor poinformował także: w latach od 2020 do I kwartału 2023 r. na nieruchomościach Skarbu Państwa nie występowały problemy, które wymagały współpracy z właściwym miejscowo Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego.

(akta kontroli str. 952-953)

Analiza trzech wybranych umów w sprawie najmu lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych zawartych przez Dyrektora MZB wskazuje, że zawarto w nich postanowienia dotyczące obowiązków najemcy w zakresie utrzymania nieruchomości w należyłym stanie technicznym koniecznym do eksploatacji, wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt niezbędnych remontów i konserwacji oraz obsługi urządzeń technicznych i instalacji stanowiących wyposażenie budynku¹⁰². Umowy te zostały zawarte zgodnie z zasadami określonymi w uchwale Nr XXIX/565/2020 Rady Miasta Kielce z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Kielce¹⁰³. Wynajmujący budynki zostali zobowiązani w umowach do dokonywania wymaganych przeglądów¹⁰⁴.

(akta kontroli str. 933-946, 1439)

Prezydent wyjaśnił: nadzór nad realizacją przez MZB w Kielcach czynności związanych z gospodarowaniem zasobem nieruchomości SP był realizowany np. poprzez: audyt wewnętrzny funkcjonowania pod względem finansowym, prawnym i organizacyjnym MZB przeprowadzony przez audytorów UMK w dniach 31.01.2020 – 24.04.2020 r.; kontrolę w ramach planu kontroli prowadzonego przez UMK w jednostkach podległych przeprowadzoną w dniach 10.07.2023 – 18.08.2023 r. (...)

(akta kontroli str. 1412)

W wyniku wyżej opisanego zadania audytowego nie sformułowano zaleceń dotyczących gospodarowania zasobem SP.

(akta kontroli str. 895-932)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: bieżąca współpraca Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z Miejskim Zarządem Budynków w Kielcach polega na wymianie informacji dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa powierzonych do zarządzania MZB. Ponadto w sytuacji pozyskania przez Skarb Państwa nieruchomości zabudowanej jej protokolarne przejście do zasobu dokonywane jest przy udziale MZB w Kielcach. Współpraca między tut. Wydziałem i ww. jednostką przebiega bezproblemowo i nie występują żadne trudności z nią związane.

(akta kontroli str. 1427)

¹⁰² Umowa najmu lokalu użytkowego na ul. Kusocińskiego 15 (z 17 października 2022 r.), na ul. Targowej 18 (z 12 listopada 2020 r.) i lokalu mieszkalnego na ul. Wojska Polskiego 49 (z 1 lutego 2006 r.)

¹⁰³ Zgodnie z zarządzeniem 119/2009 Prezydenta z 7 kwietnia 2009 r. w sprawie wynajmowania lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących zasób nieruchomości SP gospodarowanych przez Prezydenta Miasta Kielce, które zostało zmienione zarządzeniem nr 283/2020 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 21 lipca 2020 r.

¹⁰⁴ Zgodnie z § 5 ust. 12 umowy, w tym przeglądów instalacji elektrycznej gazowej odgromowej wodno-kanalizacyjnej, wentylacyjnej.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

Prezydent powierzył zadania związane z zabezpieczeniem nieruchomości zabudowanych SP przed uszkodzeniem lub zniszczeniem oraz nadzór techniczno-budowlany nad tymi nieruchomościami jednostce budżetowej Miasta wyspecjalizowanej w tym obszarze i nadzorował funkcjonowanie MZB. W odniesieniu do nieruchomości zabudowanych oddanych w trwały zarząd dokonywano w Urzędzie oceny stanu technicznego obiektów budowlanych w oparciu o analizę operatów szacunkowych.

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

1. Zadania powierzone pracownikom Wydziału GN zostały szczegółowo opisane w pierwszym obszarze wystąpienia pokontrolnego. Przygotowywanie i przedkładanie do zatwierdzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości SP za lata 2022-2024 oraz sporządzanie i terminowe przekazywanie wojewodzie sprawozdań z gospodarowania ww. nieruchomościami przypisano kierownikowi Referatu SP, a inne działania związane m.in. z oddawaniem nieruchomości SP w użytkowanie, najem, dzierżawę – czterem innym pracownikom tego Referatu. Zadania wynikające z ustawy o przekształceniu oraz z użytkowaniem wieczystym nieruchomości stanowiących własność SP przypisano kierownikowi i trzem pracownikom Referatu OPUW (w tym aktualizację rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, rozliczanie należnych opłat rocznych w przypadku zbycia przez dotychczasowego użytkownika części nieruchomości na rzecz innego podmiotu, ewidencjonowaniem nieruchomości gruntowych będących w użytkowaniu wieczystym)¹⁰⁵.

(akta kontroli str. 6-66, 407-426, 430-468)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: *w odniesieniu do poziomu zatrudnienia w latach 2020-2023 w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – Referacie Skarbu Państwa i Referacie Obrotu Prawa Użytkowania Wieczystego, zapewniającego terminową realizację zadań, należy wskazać, iż były podejmowane próby zatrudnienia nowych pracowników. W wyniku konkursu do Referatu Skarbu Państwa w marcu 2023 r. udało się zatrudnić pracownika po odejściu pracownika na emeryturę. Następny konkurs rozpisany po odejściu pracownika z pracy zakończył się wynikiem negatywnym. W 2022 roku, w związku z odejściem z pracy z końcem 2021 roku dotychczasowego kierownika Referatu Obrotu Prawa Użytkowania Wieczystego i awansem na to stanowisko pracownika tego referatu, został ogłoszony i rozstrzygnięty konkurs, w wyniku którego w referacie zatrudniono pracownika.*

(akta kontroli str. 457-458)

2. Zarządzeniem Nr 53/2019 Prezydenta Miasta Kielce z dnia 22 lutego 2019 r. przyjęto *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2019-2022*. Dokument ten nie miał charakteru wymaganego art. 23 ust.1 pkt 3 ugn (w brzmieniu ustawy obowiązującym przed 9 września 2021 r.) tj. planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami SP i nie został przedstawiony Wojewodzie do akceptacji, co – jak wyjaśniono w uzasadnieniu do ww. zarządzenia – wynikało

¹⁰⁵ Stan na 31 marca 2023 r.

z nieprzyjęcia przez Radę Ministrów polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i przekazanych w związku z tym zaleceń Wojewody.

(akta kontroli str. 548-566)

Dyrektor Wydziału wyjaśniła: *dotychczasowe plany wykorzystania zasobu Skarbu Państwa zostały zastąpione przez plan realizacji Polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, która to Polityka miała być przyjęta przez Radę Ministrów i następnie w drodze obwieszczenia ogłoszona w „Monitorze Polskim”. Natomiast plany realizacji tej Polityki miały być, stosownie do dyspozycji zawartej w art.23 ust.1 pkt 3 opracowywane przez starostów. Przy czym do określenia stopnia szczegółowości tych planów zostali zobowiązani wojewodowie, zgodnie z treścią art.3 ust.2a pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie. Ponieważ ww. Polityka nigdy nie została przez Radę Ministrów przyjęta, plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2019-2021 zostały sporządzone, zgodnie z zaleceniami Wojewody Świętokrzyskiego (pismo z dnia 17 czerwca 2018 r. znak: SPN.VIII.750.20.2018), wg zasad określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przed wprowadzeniem ww. nowelizacji. Zasady wówczas te nie przewidywały obowiązku przedłożenia planu wykorzystania zasobu wojewodzie celem akceptacji ani też obowiązku przedłożenia sprawozdania z realizacji poprzedniego planu.*

(akta kontroli str. 1436)

Zgodnie z obowiązującym od 9 września 2021 r. art. 23 ust. 1da ugn w Urzędzie opracowano *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024*¹⁰⁶ (dalej: Plan) który został przedstawiony do akceptacji Wojewodzie 31 stycznia 2022 r., tj. zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw¹⁰⁷. Plan ten (po uzupełnieniu) został w dniu 4 kwietnia 2022 r. przez Wojewodę zatwierdzony¹⁰⁸. Plan zawierał elementy wymagane art. 23 ust. 1db pkt 1 ppkt a i c, 3 i 4 ugn¹⁰⁹. Uwzględniono w nim zbiorcze dane (wg stanu na 31 grudnia 2021 r.) dotyczące zasobu SP oraz będących w użytkowaniu wieczystym, z uwzględnieniem miejscowości położenia nieruchomości, łącznej powierzchni nieruchomości gruntowych, które były udostępnione oraz sposobów zagospodarowania nieruchomości, wśród których uwzględniono: przekazanie w dzierżawę, użyczenie, trwałe zarząd oraz użytkowanie. W Planie ujęto także powierzchnię nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Wskazane w nim wartości były zgodne z wykazanymi w katastrze i ewidencjach według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. Plan nie zawierał (np. w formie załączników) szczegółowego zestawienia nieruchomości SP wchodzących w skład zasobu oraz oddanych w użytkowanie wieczyste z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości, mimo wymagania z art. 23 ust. 1db pkt 1 ppkt b) ugn, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Plan zawierał prognozy dotyczące:

- udostępniania nieruchomości zasobu SP. Zaplanowane zmiany w zakresie ww. udostępnienia wynikały z wpływających do Wydziału pism¹¹⁰;

¹⁰⁶ Przyjęty Zarządzeniem nr 113/2022 Prezydenta Miasta Kielce z 13 kwietnia 2022 r.

¹⁰⁷ Dz. U. poz. 1561.

¹⁰⁸ Pismo SPN.V.7582.26.2022

¹⁰⁹ Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw, nie było konieczności zamieszczania w pierwszym Planie sprawozdania, o którym mowa w art. 23 ust. 1db pkt 2 ugn.

¹¹⁰ Przykładowo pismo z Miejskiego Zarządu Dróg (nr WG.2200.31.2021.AM z 17 marca 2021 r.), dotyczące rozwiązania użytkowania wieczystego na 16 działkach (obręb 005) i przeniesienie własności SP na rzecz Gminy Kielce (poprzez darowiznę) w celu zaliczenia do dróg publicznych gminnych dróg znajdujących się na terenie Parku Technologicznego w Kielcach (co zostało zrealizowane).

- wpływów i wydatków związanych z: udostępnianiem nieruchomości; z opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz wydatków związanych z oddaniem w użytkowanie. Przedstawione kwoty wynikały z wykonania ww. dochodów w 2021 r. z uwzględnieniem przewidywanej wielkości powierzchni i średniego poziomu wykonania w poprzednich latach¹¹¹;
- wpływów z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Kierownik ROPUW wyjaśniła: *kwotę wpływu planowano na bazie kwot zrealizowanego dochodu z tego tytułu za lata 2019-2021, zakładając jednocześnie, że wpływy z tych opłat mają tendencję spadkową, ponieważ w znacznej mierze opłaty zostały wniesione jako kwoty jednorazowe, w tym z bonifikatą 99%. Na etapie planowania nie można przewidzieć, czy zaistnieją w okresie objętym opracowaniem planu przypadki tzw. opóźnionego przekształcenia, tj. nowych nieruchomości podlegających przekształceniu, które ewentualnie wpłynęłyby na wygenerowanie większej kwoty wpływu (zwiększona ilość kwot ustalanych jako opłaty jednorazowe)*

(Akta kontroli str. 598)

Na 2022 r. nie zaplanowano wpływów ani wydatków związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów SP. Na 2023 r. i 2024 r. wpisano – 300 tys. zł, przy czym na 2023 r. nie zostało wskazane, czy kwota ta dotyczy wpływów czy wydatków, a w 2024 r. wpisano adnotację, że kwota ta *dotyczy tylko aktualizacji opłat, a nie rocznej kwoty wpływów*. Na lata 2022-2024 nie zaplanowano środków na aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 574-593)

W Urzędzie nie obowiązywały wewnętrzne procedury dotyczące sporządzania sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu SP. Dyrektor Wydziału wyjaśniła: *przed upływem terminu sporządzenia sprawozdania rocznego za dany rok Wydział Gospodarki Nieruchomościami zwraca się z pismami do Miejskiego Zarządu Budynków, Wydziału Budżetu i Księgowości oraz Referatu Obrotu Prawa Użytkowania Wieczystego dotyczącymi przekazania informacji niezbędnych do sporządzenia sprawozdania. Dane są przekazywane w formie piśmiennej i elektronicznej, a informacje w nich zawarte były weryfikowane na podstawie porównywania z danymi z poprzednich lat.*

(akta kontroli str. 759)

Prezydent sporządził roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu SP za lata 2020-2022 i przekazał je Wojewodzie w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy, tj. zgodnie z art. 23 ust. 1a ugn. Sprawozdania składały się części tabelarycznej (wg wzoru przekazanego przez Wojewodę) oraz części opisowej. W ww. sprawozdaniach wykazano odpowiednio na lata 2020-2022 nieruchomości: (1) rozdysponowane, (2) oddane w użytkowanie wieczyste; (3) o nieuregulowanym stanie prawnym; (4) działki dla których uregulowano stan prawny w ciągu roku; (5) nieruchomości w stosunku do których dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego; (6) nieruchomości nabyte do zasobu SP; (7) zbyte z zasobu nieruchomości SP. W sprawozdaniach stwierdzono, że w latach 2020-2022 nie przekształcono prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, mimo że takie sytuacje wystąpiły, co opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;

Przedstawione dane były zgodne z katastrum i ewidencjami według stanu na 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r. Dane dotyczące wpływów były zgodne

¹¹¹ Dochody z tytułu przekazanych w trwały zarząd (w Planie nie przewidziano zmiany powierzchni) kształtowały się na podobnym poziomie (uwzględniono niewielki wzrost wpływów w stosunku do uzyskanych w 2021 r.)

z wykazanymi w RB-27ZZ oraz szczegółowymi informacjami składanymi do Referatu SP przez Wydział BiK oraz Dyrektora MZB.

(akta kontroli str. 600-646, 758)

4. Prezydent terminowo przekazywał Wojewodzie sprawozdania budżetowe 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. W sprawozdaniach tych ujęte były dane wynikające ze sprawozdań Rb-27ZZ przekazanych z MZB oraz z Urzędu. Na dzień sporządzenia ww. sprawozdań dane w nich wykazane, dotyczące Urzędu, wynikały z ksiąg rachunkowych. Dane wygenerowane w trakcie kontroli, dotyczące zaległości, różniły się od tych ujętych w poszczególnych sprawozdaniach Rb-27ZZ, o czym szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości w obszarze pierwszym*.

(akta kontroli str. 2026-2085, 2094-2109, 2738)

5. W okresie objętym kontrolą Prezydent skierował 26 pism w związku z koniecznością uzyskania zgody na wydzierżawienie, wynajęcie, użyczenie lub oddanie w użytkowanie nieruchomości wchodzącej do zasobu SP (tj. sytuacji, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn), siedem pism w sprawie wyrażenia zgód na dokonanie darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności SP (o której mowa w art. 13 ust. 2a ugn) oraz trzy pisma dotyczące zgody na zbycie lub nabycie nieruchomości wchodzących w skład zasobu (wymaganej art. 23 ust. 1 pkt 7 ugn)¹¹². Analiza wybranych dziesięciu spraw¹¹³ wykazała, że:

a) wnioski dotyczące wydzierżawienia działek gruntowych będących w zasobie SP na czas nieokreślony (na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn) zostały rzetelnie uzasadnione, tj. umożliwieniem dojścia i dojazdu do posesji, prowadzeniem działalności handlowej lub reklamowej oraz tym, że wnioskodawcy poprzednio dzierżawili ww. działki. Wnioski złożone do Wojewody zawierały dokumentację wymaganą art. 23a ust. 1 pkt 1, 2 i 4 i ust. 2 pkt 3 i 4 ugn, przy czym w trzech należało uzupełnić lub sprostować zawarte w nich informacje (Wojewoda skierował w tych sprawach pisma o uzupełnienie na podstawie art. 23a ust. 3 ugn);

b) jedna sprawa (dwa wnioski) dotyczyła użyczenia na okres 25 lat zabudowanej nieruchomości (położonej w Kielcach na ul. Kościuszki 13) na rzecz Gminy Kielce (na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn). W uzasadnieniu wskazano, że Gmina Kielce planuje przeznaczyć część ww. budynku na potrzeby innych jednostek samorządowych (Miejskiej Biblioteki Publicznej) oraz że przeprowadzono wcześniej w tym budynku prace remontowe na koszt Gminy. Wnioski złożone do Wojewody zawierały wymaganą dokumentację, dołączono także operat szacunkowy wskazujący na wartość nieruchomości.

W sprawach opisanych w ppkt a i b ubiegano się o możliwość dokonania darowizny/użyczenia w trybie bezprzetargowym, przewidzianym art. 37 ust. 4 ugn. Wojewoda wyraził zgodę na dokonanie wnioskowanych darowizn/użyczenia w tym trybie¹¹⁴.

c) dwa wnioski dotyczyły darowizny nieruchomości gruntowej z zasobu SP na rzecz Gminy Kielce, jeden darowizny na rzecz Politechniki Świętokrzyskiej i jeden darowizny na rzecz SP działek będących w zasobie Gminy Kielce (na podstawie

¹¹² Nie wystąpiły sytuacje wymagające uzyskania zgody w sprawach, o których mowa w art. 14 ust. 1-4 ugn.

¹¹³ Wybranych z uwzględnieniem wszystkich wskazanych zakresów z uwzględnieniem zakończonych ostatnio, tj. Sprawy nr GN-IV.6845.14.2020.NF (w lipcu 2021 r. wpłynął wniosek dzierżawcy o zmianę umowy dzierżawy); GN-IV.6845.28.2020.NF (działka, której dotyczy sprawa została skomunalizowana na podstawie decyzji wojewody z 15 lutego 2022 r.); GN-IV.6845.18.2022; GN-IV.6845.2.2022, GN-IV.6845.10.2021 oraz GN-IV.6845.16.2022 (ponowienie poprzedniego wniosku) GN-IV.6821.5.4.2022.JB, GN-IV.6821.5.6.2019.DD, GN-IV.6821.5.3.2022.JB, GN-IV-6840.5.2022.JB.

¹¹⁴ Zarządzeniami Wojewody Świętokrzyskiego nr: 130/2020 i 131/2020 z 27 listopada 2020 r.; 49/2022 z 9 maja 2022 r i 96/2022 z 23 sierpnia 2022 r.

art. 13 ust. 2 i 2a ugn). Wnioski złożone do Wojewody zawierały dokumentację wymaganą art. 23a ust. 1 i ust. 2 ugn, w tym zarządzenia Prezydenta w sprawie przyjęcia darowizny, zgodę Rady Miasta Kielce na dokonanie darowizny (wymaganą art. 13 ust. 2 ugn)¹¹⁵. Wnioski były uzasadnione realizacją celu publicznego, o którym mowa w art. 6 pkt 6 ugn, tj.: zapewnieniem zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, realizacją zadań organu prowadzącego szkołę ponadpodstawową, umożliwieniem ustanowienia trwałego zarządu działek, o których zagospodarowanie zwróciła się 10 Świętokrzyska Brygada Wojsk Obrony Terytorialnej oraz realizacją działalności edukacyjnej przez Politechnikę Świętokrzyską w ramach projektu pn. *Świętokrzyski Kampus Laboratoryjny Głównego Urzędu Miar*. Wojewoda we wszystkich tych sprawach wyraził zgodę na zbycie lub przyjęcie do zasobu SP wymienionych nieruchomości¹¹⁶;

d) wniosek z 21 września 2022 r. dotyczący sprzedaży lokalu mieszkalnego z zasobu SP na podstawie art. 13 ust. 1 i art. 23 ust. 1 pkt 7 ugn, najemcy, który miał zawartą umowę na czas nieokreślony (zgodnie z art. 34 ust. 1 pkt 3 ugn osobie takiej przysługuje pierwszeństwo w zakupie) dokonanej w trybie bezprzetargowym, (co przewiduje art. 37 ust. 2 pkt 1 ugn). Wojewoda zwrócił się o pełne udokumentowanie wniosku, gdyż nie dokonano prawnego wydzielenia lokalu, a po podjęciu odpowiednich działań wyraził zgodę na ww. sprzedaż¹¹⁷.

We wszystkich postępowaniach Prezydent przeprowadził czynności wymagane art. 35 ust. 1 ugn, tj. podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, dzierżawę lub użyczenie w sposób określony w tym przepisie.

(akta kontroli str.652-688)

Prezydent nie przesyłał Wojewodzie odrębnych informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami SP, o którym mowa w art. 13 ugn, mimo że w okresie objętym kontrolą przekazano w dzierżawę grunty SP oraz zawarto umowy darowizny. W sprawozdaniach rocznych z gospodarowania zasobem SP przekazywanych do Wojewody wykazywano w części tabelarycznej umowy dzierżawy w wierszu *rozdysponowane dzierżawa* – ze wskazaniem liczby działek i ich powierzchni. W sprawozdaniach tych wskazano np. zbycie z zasobu SP w formie darowizny działki na rzecz Politechniki Świętokrzyskiej. Natomiast inne informacje o dokonanych darowiznach, wymagane art. 23 ust. 4 pkt 4 ugn (zawierające opis podstawowych warunków umowy, w tym cel) nie były przekazywane, co opisano szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 600-633, 652)

6. W okresie objętym kontrolą przeprowadzono zadanie audytowe, którego zakres obejmował gospodarowanie nieruchomościami SP, tj. *Ocena funkcjonowania Wydziału w zakresie realizowanych zadań*, obejmujący okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.¹¹⁸. Czynnościami audytowymi objęto także sprawy realizowane przez Referat SP i Referat OPUW w wyniku tych badań, nie stwierdzono nieprawidłowości. Audytor poddał także ocenie funkcjonowanie kontroli zarządczej w Wydziale (z wykorzystaniem kwestionariuszy) stwierdzając, że w audytowanym okresie zadania Wydziału realizowane były właściwie i nie wydano w związku z tym zaleceń.

(akta kontroli str. 716-751)

Odnosząc się do trudności i ograniczeń wynikających z okoliczności niezależnych od Urzędu, które wpływały negatywnie na sposób realizacji zadania w zakresie

¹¹⁵ Nr LVII/1124/2022 z 17 lutego 2022 r.

¹¹⁶ Zarządzenia Wojewody Świętokrzyskiego nr 29/2023 z 22 marca 2023 r., 87/2020 z 4 sierpnia 2020 r., 99/2022 z 12 września 2022 r., Zarządzenie 88/2021 z 1 lipca 2021 r.

¹¹⁷ Zarządzeniem nr 67/2023 z 17 czerwca 2023 r. Sprzedaż nie została sfinalizowana w okresie objętym kontrolą.

¹¹⁸ Przeprowadzonego od 20 października 2020 r. do 30 listopada 2020 r.

gospodarowania nieruchomościami SP, Prezydent wskazał m.in.: ogólność sformułowań art. 23 w zakresie ewidencjonowania nieruchomości znajdujących się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa mogło prowadzić do niewłaściwego ich interpretowania i stosowania. (...) Kolejne utrudnienia w realizacji zadań wprowadziło wejście w życie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2023, poz. 904). Według założeń ustawy, temat przekształcenia użytkowania wieczystego miał ograniczyć się głównie do wydania zaświadczenia i ustalenia opłaty jednorazowej, która kończyłaby zagadnienie, a tym samym konieczność obsługi w tym zakresie. Jednak (...), część przypadków – nie wszystkie – kończy się ustaleniem opłaty jednorazowej. A zatem do realizacji pozostają dalej zadania z zakresu obsługi opłat rocznych – i praktycznie można przyjąć, że ustawa o przekształceniu nie zmieniła nic w tym zakresie (opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego zmieniła jedynie nazwę na „przekształceniową”). (...) Na przełomie 2021 i 2022 roku utrudnienia i ograniczenia w realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami wprowadziła interpretacja ogólną Nr PT1.8101.2.2021 Ministra Finansów z dnia 22 grudnia 2021 roku w zakresie opodatkowania opłat przekształceniowych podatkiem VAT – podyktowana zmianą przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług, wprowadzonej (jako konsekwencja Wyroku TSUE z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie C-604/19 Gmina Wrocław) przepisami „Polskiego Ładu” (Dz.U. z 2021r. poz. 2105). Kolejny przykład – tj. art. 73 ust. 2d u.g.n, wprowadził nowe zasady zmiany celu użytkowania wieczystego. Teoretycznie, według założeń, opracowany był z myślą o inwestycjach mieszkaniowych, powstających na gruncie w użytkowaniu wieczystym oddanym na inny cel niż mieszkaniowy (albo bez ustalenia celu – np. jak w decyzjach uwłaszczeniowych) – jako wyjście pozwalające uniknąć opłaty rocznej naliczonej według stawki 3%. (...) Tryb ten zastąpił wcześniej opisane w ustawie zasady zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. (...) Tryb obowiązujący wcześniej w zakresie zmiany stawki procentowej, odsyłał do przepisów dotyczących aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (...). Z przepisów w obecnym kształcie wynika, że zarówno brak zgody użytkownika wieczystego na propozycję zmiany celu (wyrażony w sposób formalny – przez złożenie pisma), jak i brak jakiegokolwiek stanowiska, stanowią o nieskuteczności wysłanej propozycji zmiany celu (tym samym zmiany stawki), a jedyną drogą pozostaje skierowanie sprawy do sądu powszechnego.

(akta kontroli str. 753-756)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024 nie zawierał zestawienia nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz oddanych w użytkowanie wieczyste ze wskazaniem powierzchni nieruchomości, z uwzględnieniem powierzchni użytkowej budynków lub samodzielnych lokali wykazanej w katastrze nieruchomości, mimo że było to wymagane art. 23 ust. 1db pkt 1 lit. b ugn.

W dokumencie tym nie zawarto także prognozy dotyczącej wpływów oraz wydatków związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego na 2022 r. Na 2023 r. i 2024 r. została wpisana kwota 300 tys. zł, przy czym w przypadku 2023 r. nie zostało wskazane, czy kwota ta dotyczy wpływów czy wydatków. Na lata 2022-2024 nie uwzględniono także środków na aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP. Zgodnie z art. 23 ust. 1db pkt 3 lit. d Plan powinien uwzględniać prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości.

(akta kontroli str. 574-593)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: nowelizacja przepisów u.g.n. wprowadzająca do art. 23 ust. 1da i 1db dookreśliła sposób sporządzania planu i zakresu danych o nieruchomościach w nich ujawnionych. Wejście w życie nowych przepisów nie dawało wystarczająco dużo czasu na zamianę dotychczasowego systemu ewidencjonowania nieruchomości, a co za tym idzie wykazywania ich w nowych planach zgodnie z potencjalnymi wymaganiami tych przepisów – w zakresie art. 23 ust. 1db pkt 1 u.g.n. W planie na lata 2022-2024 zostały przedstawione jedynie jak dotychczas dane zbiorcze, a przyjęta przez Wydział interpretacja wydawała się właściwa w świetle okoliczności, przyjęcia i zaakceptowania przez Wojewodę Planu (...) Wydział nie prowadził odrębnej ewidencji dla nieruchomości Skarbu Państwa. Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła także: brak wzrostu w 2022 roku wpływów z aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynika z odniesienia się jedynie do aktualizacji, które byłyby dokonane w roku przygotowania danych – tj. w 2021 r., a które wywołałyby skutek, czyli wpłynęły na wzrost opłaty w roku następującym po roku w którym dokonano tej aktualizacji, tj. w 2022. Ponieważ w roku 2021 nie dokonano żadnej aktualizacji opłat, przyjęto, że w roku 2022 nie nastąpi wzrost opłaty w wyniku aktualizacji (analogicznie: można wówczas założyć, że kwoty na kolejne lata ujęte w planie, to kwoty wzrostu z aktualizacji planowanej do dokonania w 2022 i 2023 roku). (...) W planie na rok 2022 nie przewidziano środków na dokonywanie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, gdyż w roku tym nie planowano dokonywania takich aktualizacji.

(akta kontroli str. 758-759)

Kierownik ROPUW wyjaśniła: ponieważ nie opracowywałam i nie przekazywałam tych danych, nie umiem wytłumaczyć faktu, dlaczego dane te nie zawierały prognozowanych wydatków na operaty szacunkowe do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tak jak było to ujmowane w prognozie aktualizacji w planach opracowywanych na wcześniejsze lata. Mogę jedynie przypuszczać, że wpłynęła na to inna forma i sposób przekazania danych – bez ujęcia ich (jak we wcześniejszych latach) w formularzu. Dane, które przekazywałam do Referatu Środków Trwałych w zakresie planów (...) nieruchomości Gminy Kielce w styczniu 2022 roku, ujęte były tradycyjnie w formularzu i zawierały dane dotyczące prognozy wydatków.

(akta kontroli str. 598-599)

2. Sprawozdania z gospodarowania zasobem SP, o których mowa w art. 23 ust. 1a ugn za lata 2020-2022 sporządzono nierzetelnie. Wykazano bowiem, że w latach tych nie wystąpiły sytuacje przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, mimo że realizowano takie przekształcenia na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o przekształceniu. W latach 2020-2022 przekształcono odpowiednio 92, 76 i 17 działek (o pow. 9,2558 ha; 6,2227 ha i 2,0081 ha) i wydano w Urzędzie odpowiednio 41, 16 i 4 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie na wniosek właścicieli, zgodnie z art. 13 ust. 2 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 600-633)

Dyrektor Wydziału GN wyjaśniła: w sprawozdaniach za lata 2020-2022 nie wykazywano nieruchomości przekształconych na podstawie art. 13 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2023.904) w wierszu tabeli „Nieruchomości, w stosunku do których przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności”, gdyż w latach 2020-2021 takimi danymi nie dysponowaliśmy. Natomiast dane z roku 2022, w których posiadaniu byliśmy – 4 przekształcenia, nie zostały wskazane w sprawozdaniu w wyniku niedopatrzenia. Dane dotyczące opłat przekształceniowych były wskazywane w części opisowej sprawozdań za lata 2020-2022, na podstawie danych przekazywanych z Wydziału Budżetu i Księgowości. Wydział ten wpływy

z tytułu opłaty przekształceniowej księguje w całości, w paragrafie 076, zgodnie z klasyfikacją księgową. Wobec tego nie ma możliwości, aby jakiegokolwiek dochody uzyskane z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność, również te dokonane na podstawie art. 13 ww. ustawy, zostały pominięte w sprawozdaniu.

(akta kontroli str. 1409-1410)

3. Prezydent nie przesłał Wojewodzie pełnych informacji o dwóch umowach darowizny zawartych w okresie objętym kontrolą dotyczących sprawy GN-IV.6821.5.6.2019 (umowa notarialna darowizny zawarta 10 grudnia 2020 r.) oraz GN-IV.6821.5.4.2021 (akt notarialny z 4 sierpnia 2020 r.), co było wymagane art. 23 ust. 4 pkt 4 ugn, tj. nie poinformowano Wojewody o podstawowych warunkach zawartych umów, a w szczególności o ujęciu w nich celu darowizny.

(akta kontroli str. 600-633, 652)

Dyrektor wyjaśniła: *nie przekazywano do Wojewody Świętokrzyskiego informacji, o której mowa w art. 23 ust. 4 u.g.n. ani w formie informacji zbiorczej, ani w formie informacji indywidualnych. Nieprzekazywanie takich informacji mogło wynikać z niedopatrzeń. W odniesieniu do działek, które zostały z zasobu zbyte poprzez umowy darowizny, należy wskazać, iż były one wykazywane w sprawozdaniu w części tabelarycznej „Nieruchomości zbyte z zasobu nieruchomości SP (wszystkie przypadki zbycia)”, ze wskazaniem ilości działek i ich powierzchni.*

(akta kontroli str. 1409)

OCENA CZĄSTKOWA

Prezydent terminowo wywiązywał się z obowiązków przedstawienia Wojewodzie Planów, rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami SP oraz sprawozdań Rb-27ZZ oraz wnioskował do Wojewody o wyrażenie zgód o których mowa w ugn, przedstawiając wymaganą przepisami dokumentację. Dane wykazane w wybranych do badania sprawozdaniach budżetowych były (na dzień ich sporządzania) zgodne z ewidencją księgową. Plany nie zawierały informacji wymaganych art. 23 ust. 1db pkt 1 lit. b i pkt 3 lit. d ugn, a w sprawozdaniach nie uwzględniono prawidłowych danych dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe w prawo własności. Stwierdzono, że nie przekazywano Wojewodzie pełnych informacji o zawartych umowach darowizny nieruchomości SP, mimo że było to wymagane.

IV. Uwagi i wnioski

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

1. Zapewnienie pełnego i rzetelnego ujmowania danych dotyczących zasobu nieruchomości SP w prowadzonej ewidencji zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn.
2. Bieżące wprowadzanie do podsystemu księgowego odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym z tytułu zwrotu nieruchomości SP.
3. Doprowadzenie do naliczenia w prawidłowej wysokości odsetek, zmienionych w wyniku błędu systemowego programu OTAGO oraz wdrożenie działań mających na celu bieżące monitorowanie stanu należności, w celu uniknięcia błędów.
4. Przestrzeganie ustalonych w Urzędzie procedur w zakresie windykacji należności.
5. Dokumentowanie podejmowanych działań związanych z monitorowaniem przebiegu postępowania egzekucyjnego.
6. Udzielanie ulg wynikających z art. 71 ust. 4 ugn zgodnie z jego dyspozycją.
7. Podjęcie działań w celu ustalenia nieruchomości, których wartość znacząco odbiega od cen rynkowych, a następnie zaktualizowanie dla nich opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

8. Dokonywanie weryfikacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP pod kątem zgodności przyjętych stawek procentowych z faktycznym sposobem użytkowania tych nieruchomości.
9. Terminowe przekazywanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej.
10. Prezentowanie rzetelnych danych w sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości SP.
11. Terminowe przekazywanie uprawnionym do tego użytkownikom, informacji o wysokości opłaty jednorazowej wynikającej z przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe w prawo własności.
12. Wydawanie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu na nieruchomościach SP zawierających wszystkie elementy wymagane przepisami prawa.
13. Podjęcie działań w celu zapewnienia, by plany wykorzystania zasobu nieruchomości SP, opracowywane na następne lata, zawierały wszystkie elementy wymagane ugn.
14. Przekazywanie do Wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami SP, zawierających elementy wymagane art. 23 ust. 4 pkt 4 ugn.

Uwagi

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 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

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

Kielce, 19 września 2023 r.

Kontroler
Violetta Nowak
Główny specjalista kp.

/-/

Kontroler
Magdalena Kaczmarczyk
Starszy inspektor kp.

/-/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Kielcach
Dyrektor
Grzegorz Walendzik

/-/

Zmian dokonał Dyrektor Delegatury Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach Grzegorz Walendzik.

.....
podpis