

**WOJEWODA PODKARPACKI**

ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów

N-I.431.4.2025

GN/S
06 CZE. 2025
cl

Urząd Wojewody Lubelskiego	
S. K. K. A. R. I. T.	
06.06.2025	
L.dz. 6027-2025.P	Rzeszów, 04 czerwca 2025 r.
Podpis	

Starosta Lubaczowski**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224), przekazuję wystąpienie pokontrolne po kontroli problemowej z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa przeprowadzonej w dniach 14 i 23 kwietnia 2025 r. w Starostwie Powiatowym w Lubaczowie – Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, ul. Jasna 1, 37-600 Lubaczów.

Kontrolę przeprowadzili:

- Łukasz Boczuła – starszy specjalista,
- Małgorzata Strzałkowska – inspektor wojewódzki,

w Wydziale Nieruchomości PUW w Rzeszowie, na podstawie imiennych upoważnień do kontroli udzielonych przez Dyrektora Wydziału Nieruchomości PUW w Rzeszowie, działającego z upoważnienia Wojewody Podkarpackiego.

Kontrolą objęto okres od 01 stycznia 2024 r. do dnia realizacji czynności kontrolnych.

Tematyka kontroli:

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.
2. Sprzedaż i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

3. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.
4. Przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd oraz aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.
5. Dochody związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.
6. Wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W oparciu o poczynione ustalenia, stosownie do przyjętej skali ocen, działalność Starosty Lubaczowskiego w zakresie objętym kontrolą należy ocenić **pozytywnie**.

Ustalenia kontroli:

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Pani Barbara Broż – Starosta Lubaczowski. W trakcie kontroli ustalono, że w Starostwie Powiatowym w Lubaczowie sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa prowadzone są w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, którego naczelnikiem jest Pan Jacek Kopeć.

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

Starosta Lubaczowski – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami prowadzi ewidencję nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa w formie tabelarycznej (arkusz kalkulacyjny Excel) oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w formie tabelarycznej (arkusz kalkulacyjny Excel), w których gromadzone są następujące dane o nieruchomościach:

- nazwa jednostki ewidencyjnej,
- obręb ewidencyjny,
- oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów,
- powierzchnia nieruchomości,
- księga wieczysta lub inny dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa prawa własności do nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- cena (wartość) nieruchomości,
- stan zagospodarowania,
- cel oddania nieruchomości, stawka procentowa opłaty rocznej, bonifikaty, wysokość opłaty,
- data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej,

- zgłoszone roszczenia do nieruchomości lub informacja o toczących się postępowaniach administracyjno-sądowych,
- aktualny sposób wykorzystywania nieruchomości.

Należy zatem stwierdzić, że w prowadzonej przez Starostę Lubaczowskiego ewidencji „zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” gromadzone są wszystkie obowiązkowe dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto wskazać tutaj należy, iż Starosta Lubaczowski wywiązuje się z wynikającego z treści art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami obowiązku sporządzania rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa.

Na podstawie dokonanych ustaleń można stwierdzić, że ewidencjonowanie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa odbywa się w kontrolowanej jednostce w sposób rzetelny i zgodny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Sprzedaż i udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą, tj. od 1 stycznia 2024 r. do 14 kwietnia 2025 r., Starosta Lubaczowski zawarł cztery umowy sprzedaży nieruchomości. W umowach tych dokonano zbycia w trybie bezprzetargowym 7 działek. We wszystkich przypadkach zgoda Wojewody nie była wymagana gdyż zbycie nastąpiło na podstawie art. 198g ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Sprawy dotyczące sprzedaży, najmu oraz dzierżawy opisano w protokole oględzin akt sprawy z 14 kwietnia 2024 r. Sprawy prowadzono prawidłowo.

Ustalenia niniejszej kontroli problemowej wskazują również, iż w okresie objętym kontrolą Skarb Państwa nie darował żadnych nieruchomości. Nie było również przypadków odwołania darowizny.

W okresie, którego dotyczy kontrola nie zawierano umów najmu i dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa. Do Starostwa Powiatowego w Lubaczowie wpłynął jeden wniosek dotyczący wydzierżawienia gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, który jest aktualnie rozpatrywany. Stawkę czynszu dzierżawnego w stosunku rocznym za grunt oddany

w dzierżawę ustala się w wysokości stanowiącej równowartość kwintala żyta, przyjmując za 1 ha gruntu równowartość ilości żyta (jak wynika z zarządzenia Wójta Gminy Lubaczów). Do naliczenia czynszu dzierżawnego przyjmuje się średnią cenę skupu żyta za okres 11 kwartałów będącą podstawą do ustalenia podatku rolnego na dany rok podatkowy, ogłaszana przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

W kontrolowanych sprawach, procedury związane ze sprzedażą i udostępnianiem nieruchomości Skarbu Państwa, zostały przeprowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste oraz aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą, Starostwo Powiatowe w Lubaczowie nie oddawało nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

W 2024 r. aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa nie została przeprowadzona z uwagi na nieopłacalność ekonomiczną. Szacowane koszty sporządzenia operatów szacunkowych, niezbędnych do ustalenia nowej wartości nieruchomości, przewyższały potencjalne wpływy z tytułu zwiększonych opłat. Dodatkowo analiza ekonomiczna wykazała, że wzrost wartości nieruchomości w danym okresie był niewielki. W związku z powyższym odstąpiono od wszczynania procedury aktualizacyjnej.

W 2025 r. zlecono rzeczoznawcom majątkowym przygotowanie ofert na sporządzenie operatów szacunkowych określających wartość 85 działek Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym w celu aktualizacji opłat rocznych. W odpowiedzi na zapytanie ofertowe wpłynęła jedna oferta opiewająca na kwotę 153 tys. zł. Z uwagi na koszt sporządzenia operatów szacunkowych, niezbędnych do ustalenia nowej wartości nieruchomości, przewyższający potencjalny wpływ z tytułu zwiększonych opłat postępowanie zostało unieważnione.

W okresie od 15 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. planowane jest dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa dla 88 działek.

Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przeprowadzona przed rokiem 2020 dotyczy 88 działek Skarbu Państwa. W 2019 r. została przeprowadzona aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 86 działek z 1% stawką. Natomiast dla 2 działek ostatnia aktualizacja odbyła się w 2016 r. Aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych działek nie dokonano z powodów ekonomicznych. Szacowane koszty sporządzenia operatów szacunkowych, niezbędnych do ustalenia nowej wartości nieruchomości, przewyższały potencjalne wpływy z tytułu zwiększenia opłat.

Działalność podmiotu kontrolowanego w omawianym zakresie należy ocenić pozytywnie.

4. Przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd oraz aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą, Starostwo Powiatowe w Lubaczowie nie oddawało nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd.

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 14 kwietnia 2025 r. kontrolowana jednostka nie dokonała żadnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Ostatnia aktualizacja opłaty za sprawowanie trwałego zarządu została wykonana w 2012 r. w stosunku do 23 działek Skarbu Państwa. Przyczyną braku dokonywania aktualizacji opłat po 2012 r. jest brak wzrostu, bądź też znikomy wzrost wartości nieruchomości. W stosunku do wielu nieruchomości szacunek ich obejmowałby określenie wartości gruntu i budynków, co zwiększyłoby koszty dokonania wyceny. Z uwagi na 0,1% i 0,3% stawkę opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, oddanych w trwały zarząd na cele obronności i bezpieczeństwa państwa oraz cele publiczne, koszty aktualizacji opłat znacznie przewyższałyby korzyści płynące dla Skarbu Państwa. W okresie od 15 kwietnia 2025 r. do 31 grudnia 2025 r. planowane jest dokonanie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w stosunku do 8 działek.

Działalność podmiotu kontrolowanego w omawianym zakresie należy ocenić pozytywnie.

5. Dochody związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W ramach realizowanych zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, kontrolowany Starosta Lubaczowski – uzyskał w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 14 kwietnia 2025 r. dochody, z poszczególnych tytułów:

- zbycie nieruchomości Skarbu Państwa – 1 135 549,20 zł,
- dzierżawa – 1 355,20 zł,
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 9 434,76 zł,
- opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – 659 365,26 zł,
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 4 753,34 zł,
- odsetki – 6 225,30 zł,
- odpłatne zajęcie nieruchomości – 290,00 zł,
- wpływy z tytułu odszkodowania za przejęte nieruchomości Skarbu Państwa pod inwestycje celu publicznego – 25 054,00 zł

co łącznie daje kwotę 1 842 027,06 zł

W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 31 grudnia 2024 r. dochody te przedstawiają się następująco, z tytułu:

- zbycie nieruchomości Skarbu Państwa – 29 131,80 zł,
- dzierżawa – 1 355,20 zł,
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 4 717,38 zł,
- opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – 387 501,80 zł,
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 3 107,14 zł,
- odsetki – 4 069,80 zł,
- odpłatne zajęcie nieruchomości – 290,00 zł,
- wpływy z tytułu odszkodowania za przejęte nieruchomości Skarbu Państwa pod inwestycje celu publicznego – 25 054,00 zł

co łącznie daje kwotę 455 227,12 zł

W okresie od 1 stycznia 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r. dochody te przedstawiają się następująco:

- zbycie nieruchomości Skarbu Państwa – 1 106 417,40 zł,
- opłaty z tytułu trwałego zarządu – 4 717,38 zł,
- opłaty z tytułu użytkowania wieczystego – 271 863,46 zł,
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 1 646,20 zł,
- odsetki – 2 155,50 zł,

co łącznie daje kwotę 1 386 799,94 zł

Kontrolowany Starosta Lubaczowski na bieżąco analizuje terminowość wpłat należności z powyższych tytułów. W analizowanym okresie wystawiono wezwania do zapłaty należności oraz odsetek za zwłokę:

- 1) z tytułu użytkowania wieczystego – w stosunku do 33 dłużników, na łączną kwotę 53 803,62 zł
- 2) z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – w stosunku do 2 dłużników, na łączną kwotę 52,16 zł.

W 2024 r. w stosunku do trzech dłużników wystąpiono z wnioskiem o wszczęcie postępowań windykacyjnych należności (opłata z tytułu użytkowania wieczystego) wraz z należnymi odsetkami.

W 2025 r. zostały wystawione trzy nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym. Jedna z należności została zapłacona.

6. Wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

W 2024 r. Starosta Lubaczowski otrzymał dotację celową na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 49 250,00 zł. Kwota niewykorzystana w wysokości 1 007,52 zł nie była zgłoszona do zapotrzebowania.

Kwotę dotacji wydatkowano w sposób następujący:

- wycena nieruchomości – 26 405,00 zł,
- ogłoszenia w prasie – 1 077,48 zł,
- prace porządkowe – 1 400,00 zł,
- koszty operatów szacunkowych nieruchomości zajętych pod drogi – 19 360,00 zł,

W 2025 r., do dnia 14 kwietnia 2025 r., Starosta Lubaczowski otrzymał dotację celową na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 28 300,00 zł.

W ramach realizacji zadań z tego zakresu Powiat Lubaczowski kwotę dotacji wydatkował w sposób następujący:

- ogłoszenia w prasie – 169,74 zł
- wycena nieruchomości – 6 000,00 zł,
- koszty operatów szacunkowych nieruchomości zajętych pod drogi – 880,00 zł,
- koszty sądowe – 1 050,00 zł.

Z udostępnionych danych, zawartych również w przekazanym sprawozdaniu rocznym z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, wynika, iż w powiecie lubaczowskim znajduje się 64 nierozdysponowane działki – są to grunty rolne stanowiące stare koryto rzeki (po regulacji), 42 działki zajęte pod pas graniczny oraz 6 działek zajętych pod obiekty sakralne (cerkiew greckokatolicką i cmentarze). W okresie od 1 stycznia 2024 r. do 14 kwietnia 2025 r. na utrzymanie nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiących cmentarze i zabudowanej cerkwią greckokatolicką, poniesiono koszt w wysokości 1 400,00 zł.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajduje się 206 działek podlegających komunalizacji na rzecz jednostek samorządu terytorialnego. W celu uzyskania potwierdzenia przejścia prawa własności tych nieruchomości na rzecz jednostek samorządu terytorialnego Starosta Lubaczowski dokonuje analizy stanu prawnego tych nieruchomości, kompletuje niezbędne dokumenty ewidencyjne oraz archiwalne.

Wyniki przeprowadzonej kontroli, pozwalają pozytywnie ocenić działalność kontrolowanego Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Powyższe ustalenia, w tym ocena kontrolowanej działalności Starostwa Powiatowego w Lubaczowie, zostały udokumentowane w aktach kontroli, na które składają się wyjaśnienia i protokoły.

Projekt wystąpienia pokontrolnego został przekazany kierownikowi jednostki kontrolowanej – Staroście Lubaczowskiemu pismem z 22 maja 2025 r. wraz z pouczeniem o prawie do zgłoszenia umotywowanych zastrzeżeń, w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania projektu. Kierownik jednostki kontrolowanej nie wniósł w ww. terminie zastrzeżeń.

Z uwagi na fakt niestwierdzenia istotnych uchybień i nieprawidłowości w kontrolowanej działalności, niniejszym odstępuję od formułowania wniosków i zaleceń pokontrolnych.

Z up. WOJEWODY PODKARPACKIEGO



Marek Bajdak
Dyrektor Wydziału Nieruchomości