



WOJEWODA PODKARPACKI

ul. Grunwaldzka 15, 35-959 Rzeszów

N-I.431.1.2021



Rzeszów, 2021 - 08 - 17

BGM
Grunwaldzka
19.08.21



Pan

Konrad Fijolek

Prezydent Miasta Rzeszowa

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 21-30 czerwca 2021 r. w Biurze Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, Plac Ofiar Getta 3, 35-002 Rzeszów.

Kontrolę przeprowadzili:

- Łukasz Boczula – starszy specjalista,
- Małgorzata Strzałkowska – starszy specjalista,

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

Kontrolą objęto okres od 01.01.2020 r. do dnia kontroli.

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 Prezydenta Miasta Rzeszowa w zakresie objętym kontrolą należy ocenić **pozytywnie**.

Ustalenia kontroli:

Kierownikiem jednostki kontrolowanej jest Pan Konrad Fijołek – Prezydent Miasta Rzeszowa. W trakcie kontroli ustalono, że w Urzędzie Miasta Rzeszowa sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa prowadzone są przez Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, którego dyrektorem jest Pan Grzegorz Tarnowski. Kierownikiem Oddziału Mienia Skarbu Państwa i Realizacji Roszczeń jest Pan Paweł Bajda.

1. Zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie wynikającym z treści art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 1990 ze zm.) jest Pani Anita Walat.

Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa prowadzi ewidencję nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w formie tabelarycznej (arkusz kalkulacyjny excel), w której 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 Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa 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 Prezydent Miasta Rzeszowa 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 01.01.2020 r. do 21.06.2021 r., Prezydent Miasta Rzeszowa dokonał zbycia czterech nieruchomości Skarbu Państwa, w tym: 3 działek oraz lokalu mieszkalnego. W okresie objętym kontrolą dokonano dwóch sprzedaży z udzieloną bonifikatą. (80% na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 7 u.g.n. oraz 90% na podstawie art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n.) Sprawy dotyczące sprzedaży, najmu oraz dzierżawy opisano w protokole oględzin akt sprawy z dnia 21 czerwca 2021 r. Sprawy prowadzono prawidłowo.

Ustalenia niniejszej kontroli problemowej wskazują również, iż w okresie objętym kontrolą dokonano darowizny nieruchomości Skarbu Państwa ozn. jako działka nr 2068 w obr. 212 na rzecz Gminy Miasto Rzeszów. Jednostka kontrolowana nie podejmowała żadnych czynności zmierzających do odwołania darowizny nieruchomości Skarbu Państwa.

Jak ustalono wysokość czynszu przy dokonywaniu dzierżawy ustalana jest wg tabeli opłat rocznych netto za dzierżawę nieruchomości gruntowych stanowiących przedmiot prawa własności Gminy Miasto Rzeszów i Skarbu Państwa ustalonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa nr: VII/556/2016 z dnia 17 lutego 2016 r. Wysokość czynszu za lata następne jest podwyższana każdego roku wg średniego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni zgodnie z komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

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 od 1 stycznia 2020 r. do 21 czerwca 2021 r. dokonano aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste dla 58 działek. W 2020 roku dokonano ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (aktualizacji) dla 16 działek. Koszty związane z dokonaną aktualizacją wyniosły 3 054 zł. Dochody Skarbu Państwa po przeprowadzonej aktualizacji wzrosły o 191 219,99 zł. W 2021 r. dokonano aktualizacji dla 42 działek Skarbu Państwa. Koszt aktualizacji to 6302 zł, a wzrost dochodów Skarbu Państwa po przeprowadzonej wyniósł 168 434,80 zł.

W okresie od 22 czerwca 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021, kontrolowana jednostka planuje dokonanie aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa dla 50 działek.

Z wyjaśnień zawartych w piśmie z dnia 30 czerwca 2021 r. znak BGM-VI.081.1.2021 wynika, iż dla 180 z 1432 działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego została przeprowadzona przed rokiem 2016. Jak wskazała jednostka kontrolowana przyczyną braku dokonania aktualizacji jest przesunięcie zasobu ludzkiego do realizacji ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716) W związku z tym zasadne byłoby podjęcie działań zmierzających

do sukcesywnego zmniejszania tej liczby, kierując się zasadą opłacalności ekonomicznej aktualizacji. W przypadku braku odpowiednich środków na dokonanie aktualizacji należy rozważyć możliwość wystąpienia z wnioskiem o przekazanie dodatkowych środków finansowych na cele związane z aktualizacją opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

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 od 1 stycznia 2020 r. do 21 czerwca 2021 r. kontrolowana jednostka dokonała aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu 6 nieruchomości. Koszty związane z aktualizacją wyniosły 5550 zł, a wzrost dochodów z tytułu przeprowadzonej aktualizacji wyniósł 13 641,45 zł. W 2021 roku kontrolowana jednostka planuje aktualizację opłat za trwały zarząd co do 5 działek zabudowanych. Dla 82 działek z 136 będących w trwałym zarządzie ostatnia aktualizacja miała miejsce przed rokiem 2016. Powodem braku aktualizacji opłat były wysokie, sondowane koszty sporządzania operatów szacunkowych, które wielokrotnie przekraczały potencjalną przyszłą wysokość opłat za trwały zarząd.

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, kontrolowane Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa uzyskało w okresie od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 r. dochody, z poszczególnych tytułów.

- zbycia nieruchomości: 457 818,89 zł,
- zwrot zwaloryzowanego odszkodowania za
zwróconą nieruchomość: 178 219,83 zł,
- użytkowania wieczystego: 4 816 045,89 zł,

- zwrot kosztów sądowych, adwokackich i zaliczek komorniczych: 40 681,14 zł,
- dzierżawy: 18 080,94 zł,
- trwałego zarządu: 75 270,24 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego: 384 592,64 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe: 39 840,51 zł,
- odsetki: 15 762,44 zł,
- oprocentowanie od sprzedaży, przekształceń, zwrotu
nieruchomości : 40 230,02 zł,
- inne: 2907,03

co łącznie daje kwotę **6 069 449,57 zł**

W okresie od 01.01.2021 r. do 21.06.2021 r. dochody te przedstawiają się następująco, z tytułu:

- zbycia nieruchomości: 144 072,05 zł,
- zwrot zwaloryzowanego odszkodowania za
zwróconą nieruchomość: 3458,48 zł,
- użytkowania wieczystego: 6 881 442,80 zł,
- zwrot kosztów sądowych, adwokackich i zaliczek komorniczych: 30 702,18 zł,
- dzierżawy: 14 589,83 zł,
- trwałego zarządu: 87 082,06 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego: 500 306,04 zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na cele mieszkaniowe: 23 567,36 zł,
- odsetki: 22 257,74 zł,
- oprocentowanie od sprzedaży, przekształceń, zwrotu
nieruchomości : 4 385,52 zł,
- inne: 6018,92

co łącznie daje kwotę **7 717 882,98 zł**

Kontrolowane Biuro Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa na bieżąco analizuje terminowość wpłat należności z powyższych tytułów. Po stwierdzeniu zaległości wystawiane są upomnienia i przedsądowe wezwania do zapłaty, które dotyczyły kwot w przedziale od

4,46 zł do 538 206,63 zł. Przedmiotowe wezwania do zapłaty były kierowane do osób fizycznych oraz firm będących użytkownikami wieczystymi oraz dzierżawcami nieruchomości Skarbu Państwa.

6. Wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Z otrzymanej w 2020 r. przez Prezydenta Miasta Rzeszowa dotacji celowej na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa wydatkowano:

- zakup usług pozostałych (wyceny, dokumentacja, ogłoszenia) – 15 509,22 zł,
- podatek od nieruchomości – 30 382,78 zł,
- opłaty na rzecz budżetów jst – 1 186,58 zł,
- koszty postępowania sądowego i prokuratorskiego (w tym windykacja) – 20 570,32 zł,

Z ww. dotacji zwrócono kwotę 9 007,55zł

Z otrzymanej w 2021 r. przez Prezydenta Miasta Rzeszowa dotacji celowej na utrzymanie i zagospodarowanie nieruchomości Skarbu Państwa wydatkowano kwotę 31 778,35 zł.

Z udostępnionych danych, zawartych również w przekazanym sprawozdaniu rocznym z gospodarowania zasobem nieruchomościami Skarbu Państwa, wynika, iż w mieście Rzeszowie znajduje się 566 działek które są niezagospodarowane. Największą liczbę stanowią działki, które zostały zakupione pod regulację rzeki Strug oraz działki o nieuregulowanym stanie prawnym. Pozostałe działki to działki o niewielkiej powierzchni oraz działki stanowiące polne drogi. Niektóre z niezagospodarowanych nieruchomości generują koszty tj: podatek od nieruchomości, (30 382,78 zł w roku 2020 oraz prognozowane 32 912,05 zł w roku 2021).

Wyniki przeprowadzonej kontroli, pozwalają pozytywnie ocenić działalność kontrolowanego Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Powyższe ustalenia, w tym ocena kontrolowanej działalności Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa, zostały udokumentowane w aktach kontroli, na które składają się wyjaśnienia, protokoły i kopie dokumentów.

Projekt wystąpienia pokontrolnego został przekazany kierownikowi jednostki kontrolowanej – Prezydentowi Miasta Rzeszowa pismem z dnia 29 lipca 2021 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 odpuszczam od formułowania wniosków i zaleceń pokontrolnych.



WOJEWODA PODKARPACKI

Ewa Leniart