

Protokół
z narady pokontrolnej w dniu 14 października 2005r, w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Inspektorów Najwyższej Izby Kontroli w Kielcach w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

W naradzie uczestniczyli przedstawiciele Najwyższej Izby Kontroli Delegatura w Kielcach oraz Starostwa Powiatowego w Kielcach (lista obecności w załączeniu).

Na wstępie Zbigniew Banaśkiewicz Starosta Kielecki powitał zebranych i oddał głos Panu Tadeuszowi Poddębniakowi Dyrektorowi Delegatury NIK w Kielcach. Poinformował on, że w naradzie uczestniczy również doradca nadzorujący tą kontrolę oraz koordynator kontroli w całym kraju, doradca ekonomiczny Pan Tadeusz Niedźwiedz oraz inspektorzy prowadzący kontrolę Pani Agnieszka Olejarz oraz Pan Jerzy Stachowiak. Następnie poprosił Pana Jerzego Stachowiaka o syntetyczne przedstawienie wyników kontroli.

Zabierając głos Pan J. Stachowiak poinformował, że w dniach od 27 kwietnia do 6 lipca br. przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Kielcach kontrolę w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa. Kontrola obejmowała lata 2003, 2004 i 4 m-ce 2005 roku.

Ogólna ocena kontrolowanej jednostki wynikająca z ustaleń jest oceną negatywną. Fakty, które wpływają na taką ocenę są następujące:

Zgodnie z art.21 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne podstawę gospodarki nieruchomościami stanowią dane ewidencji i budynków. W Starostwie ewidencja ta opiera się na programie STRATEG Katowickiej firmy GEOBID. W trakcie kontroli, zgodnie z wymogami jej programu kontrolujący byli zobowiązani do sporządzenia szeregu zestawień dotyczących powierzchni różnego rodzaju działek i porównania ich ze sobą. Dane wynikające z tych zestawień wykazały, że Starostwo nie dysponuje wystarczającą wiedzą na temat tego co posiada i czym gospodaruje. Świadczą o tym następujące przykłady: przedłożono informację, że ogólna powierzchnia jaką gospodaruje Starosta zgodnie z art.11 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynosi 10 222ha, jednocześnie z wykazu elektronicznego, który miał potwierdzić te dane wynika, że powierzchnia pozostająca w samym zasobie wynosi 12 063ha, a więc przekracza wielkość powierzchni ogółem.

Jeśli chodzi o powierzchnię działek ujętych w zasobie Skarbu Państwa podano wielkość 1 202ha z wykazu elektronicznego wynika, że powierzchnia ta wynosi 12 063ha, czyli ponad 10- krotnie więcej. Ponadto powierzchnia działek o nieuregulowanym stanie prawnym wynosi według danych Starostwa 7 294ha a z wykazu elektronicznego 8 456 ha. Podczas kontroli stwierdzono również rozbieżność pomiędzy danymi przedstawionymi, a danymi wynikającymi z powiatowych zestawień zbiorczych i tak: powierzchnia ogólna według przedstawionych danych wynosi 10 222ha, według powiatowych zestawień zbiorczych powierzchnia ta wynosi 13 654ha. Z przedstawionych na tę okoliczność wyjaśnień Pani Naczelnik Ewy Miziołek wynika, że w powiatowych zestawieniach zbiorczych uwzględniono powierzchnię ŚPN, która wynosiła 6 876ha, ale jeżeli uwzględnimy różnice to i tak powierzchnie nie będą się ze sobą zgadzać. Wynikałoby z tych wyjaśnień, że ogólna powierzchnia jaką gospodaruje Starosta wynosi 6 778ha i jest mniejsza o ok. 3 500ha od ogólnej powierzchni podawanej przez Starostwo.

Kolejna sprzeczność: łączna powierzchnia działek udostępnionych i nie udostępnionych wynikająca z danych wynosi 2 968ha, a suma powinna dać powierzchnię ogólną czyli 10 222 ha, różnica stanowi powierzchnię o wielkości 7 294ha.

Sprzeczne są również dane dotyczące gruntów Skarbu Państwa w użytkowaniu osób fizycznych i prawnych. Według danych Starostwa powierzchnia ta wynosi 3 360ha, 20 czerwca kontrolujący otrzymali wykaz elektroniczny, z którego wynika, że powierzchnia ta wynosi 2 174ha, a następnie 24 czerwca ponownie otrzymali wykaz elektroniczny na którym powierzchnia wynosiła 3 217ha. W okresie 3 tygodni przedstawiono trzy rozbieżne informacje dotyczące tej samej powierzchni. Rozbieżności te świadczą, że posiadana przez Starostwo wiedza na temat nieruchomości Skarbu Państwa jest raczej pobieżna, nie jest ścisła.

Stwierdzono również, że nie sporządzano planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2003, 2004. Obowiązek taki nakłada art.23 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pojawił się plan do realizacji na 2006 rok, nie zawierał daty sporządzenia, ale jak ustalono na podstawie zapisów elektronicznych został on utworzony 3 listopada 2004r. Plan ten poddano analizie i okazało się, że znalazły się tam 2 działki już udostępnione, były to działki o numerach 1159, 1160 o łącznej powierzchni 0,24ha położone w Masłowie i pozostają w użytkowaniu wieczystym PUSB. Zmiany tych działek dokonano w ewidencji w dniu 29 września, a więc przed datą sporządzenia planu. Konkludując wielkość powierzchni ujęta w planie wykorzystania zasobu jest nieprecyzyjna.

W pierwszym zestawieniu o powierzchniach, według danych Starostwa powierzchnia nieruchomości ogółem wynosi 10 222ha, powierzchnia działek udostępnionych 1 733ha, udostępnionych nieodpłatnie 1 170ha, nie udostępnionych 23ha i ujętych w zasobie 1 202ha. Pozostają jeszcze nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym 7 294ha. Niestety do tego nie przedstawiono wykazu działek potwierdzających stan powierzchni działek udostępnionych odpłatnie, nieodpłatnie oraz nie udostępnionych. Przy każdej z okazji kontrolujący zbierali informacje o przyczynach tych rozbieżności i za każdym razem jako podstawową przyczynę podawano brak możliwości programu, który obsługuje gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Należałoby się więc zastanowić czy program, który jest używany do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa nie powinien zostać poddany modyfikacji. Zdaniem kontrolujących program ten w innych dziedzinach działalności Starostwa spełnia oczekiwania, natomiast jak wykazała kontrola w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa niestety działa on wadliwie.

Jeśli chodzi natomiast o ewidencję, działalności kontrolnej poddano 30 działek w zakresie gospodarowania zasobem. Stwierdzono, że w przypadku 12 działek nie było podstaw do zakwalifikowania działek do zasobu Skarbu Państwa. Niezgodnie z art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zasobu zakwalifikowano nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością jednostek samorządu terytorialnego lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. I tak np. działka nr 300 w obrębie 18 Wolica o powierzchni 0,52ha stanowiąca teren Szkoły Podstawowej w Chmielniku powinna zostać skomunalizowana przez gminę. Na potwierdzenie spostrzeżeń wynikających z kontroli Pan J. Stachowiak dodał, że w przypadku analizy 30 działek Starostwo stwierdziło, że w przypadku dwóch działek nr 513 i 284/2 nie posiada żadnej wiedzy na ich temat. Jak zatem można mówić o gospodarowaniu czymś o czym nie ma się wiedzy.

Kolejną sprawą na którą kontrolujący zwrócili uwagę, która podlega negatywnej ocenie jest to, że Starostwo z własnej inicjatywy nie podejmuje żadnych działań w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Starostwo rozdysonowuje działki wyłącznie na wnioski podmiotów ubiegających się o możliwość posiadania lub korzystania z tych działek. Tym samym regulowany jest stan prawny tylko tych działek. Z wyjaśnień uzyskanych od Pani Naczelnik Ewy Miziołek wynikało, że działania te ograniczał brak środków finansowych oraz fakt, że do obsługi tego zagadnienia Starostwo mogło przeznaczyć tylko 1 osobę.

Następnie Pan J. Stachowiak poruszył kwestię, która wzbudzała najwięcej kontrowersji. Zgodnie z zaleceniami programu kontroli wybrano do analizy aktualizacji opłat rocznych 70 działek. Stwierdzono, że w przypadku tych nieruchomości okres jaki upłynął od czasu ostatniej aktualizacji wynosił od 6-10 lat a wiadomo, że od tego czasu wartość tych nieruchomości wzrosła. Ponieważ Starostwo nie prowadzi rejestru cen nieruchomości kontrolujący oparli się na danych z Urzędu Skarbowego.

Starostwo złożyło zastrzeżenia do protokołu odnośnie części zapisów i obecnie jest rozstrzygnięcie Komisji z Centrali w Warszawie w tej kwestii. Pan Stachowiak podkreślił, że nie było zamierzeniem kontrolujących wprowadzanie do treści protokołu takiego zapisu, że Starostwo winno uzyskiwać takie dochody. Zapis brzmiał: *„Gdyby w 2005 r. dokonano aktualizacji tych opłat, na poziomie minimalnej ceny gruntu, przyjmowanej przez kieleckie urzędy skarbowe w rozliczeniach podatkowych, to dotychczasowe opłaty za korzystanie z tych nieruchomości wzrosłyby, co najmniej*

o 2.468.643,91 zł tj. o 2.182% i umożliwiłyby uzyskanie w tym okresie dochodów w kwocie 2.581.755,75zł., jednakże trzeba powiedzieć, że gdyby aktualizacji dokonywano dochody te byłyby kilkakrotnie wyższe. Na potwierdzenie tego jest fakt, że w przypadku aktualizacji dokonanej w okresie kontrolowanym zaledwie 3 nieruchomości, dochody z wysokości 603zł. wzrosły do poziomu 4 307zł. tj. o 614 %. W związku z powyższym ustalenia kontroli cokolwiek by nie powiedzieć odzwierciedlają skalę zjawiska. Poruszając się w tej samej tematyce stwierdzono przypadek, że nie traktowano jednakowo podmiotów z tego samego obrębu w Chmielniku. Dla 3 nieruchomości położonych w pobliżu siebie była znaczna rozpiętość cen przyjmowanych do ustalania opłaty rocznej: działka nr 572/8 – cena 3,34 zł, działka 1296/5 – cena 5 zł., działka 1000/3 – cena 24, 25 zł/m², a więc kilkakrotnie wyższą. Gdyby na poziomie tej ostatniej działki przyjęto ceny pozostałych do opłaty roczne wzrosłyby o 4 406zł. Jest tutaj więc potwierdzenie wcześniejszej opinii, że zachodzi wyraźna potrzeba aktualizacji cen. Z uwagi na brak środków finansowych nie jest to łatwe należy jednak podjąć starania w celu pozyskania np. dotacji na ten cel. Należy przypomnieć, że dochody do 2003 roku wynosiły 5%, wzrosły i wynoszą już 25%. Kontynuując myśl zgodnie z art.23 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami od wpływów osiąganych ze sprzedaży nieruchomości oraz opłat za korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa potrącano środki, które stanowiły dochody powiatu w wysokościach 5% w 2003r. i 25% w roku 2004 i 2005. Kwotowo przedstawiało się to w następujący sposób: w 2003r. przekazano 514 970zł, 2004r. – 412 524zł, do 31 marca 2005r. 24 116zł. Kontrola wykazała wystąpienie 5 przypadków nieterminowego przekazania dochodów, co stanowiło 11 % wszystkich badanych przypadków, w tym 3 przypadki nie przekazania całości zgromadzonych kwot oraz 2 przypadki przekazania dochodów w kwotach niższych od kwot zgromadzonych. Opóźnienia w przekazywaniu dochodów wyniosły od 1-39 dni.

W trakcie kontroli stwierdzono również brak należytej komunikacji pomiędzy wydziałami Starostwa. Na zadane pytanie jak planowane są należności skoro brak wiedzy na temat nieruchomości, na temat powierzchni, które tworzą te nieruchomości przedstawiono następujące wyjaśnienie: *„Należności dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa udostępnione odpłatnie są zaplanowane w oparciu o Pisma Wojewody Świętokrzyskiego – wynikające z budżetu Wojewody Świętokrzyskiego w Dziale 700 Gospodarka Mieszkaniowa Rozdział 70005 Gospodarka Gruntami i Nieruchomościami § 235 przynoszące dochody Skarbu Państwa.* Z wyjaśnienia tego wynika, że nieruchomościami Skarbu Państwa gospodaruje Wojewoda, natomiast z art.11 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika, że organem, który reprezentuje Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa jest Starosta. Wyjaśnienia pozostają więc w sprzeczności z tym artykułem

Kontrola nie wniosła zastrzeżeń do wykorzystania dotacji celowych otrzymanych z budżetu państwa. Łączna kwota dochodów z tytułu dotacji celowych otrzymanych z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej w 2003r. wyniosła 528 980zł, w 2004 383 778zł, za I kwartał 2005r. 62 500zł. Zaplanowane dotacje na lata 2003-2004 wykorzystano w całości. Jednak kontrolujący wnieśli uwagę, że całość dotacji obejmowała wyłącznie postępowania odwoławcze i czynności pokrewne z nimi związane.. Nie było planowania wykorzystania dotacji na regulacje stanu prawnego, a jak wynika z otrzymanych danych 7 294ha tj. ok. 70 % ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta wymaga regulacji stanu prawnego. Wyjaśnienia dotyczące nieprawidłowości związanych ogólnie z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa tłumaczone były przede wszystkim brakami kadrowymi. Jednak podkreślenia wymaga fakt, że z dokumentacji nie wynika, aby Starostwo zwracało się do Wojewody o przeznaczenie środków na zwiększenie obsługi kadrowej.

Jeśli chodzi o zaległości z tytułu udostępniania i sprzedaży nieruchomości w zasobie Skarbu Państwa wynosiły one na 31 stycznia 2003r. 39,8 tys.zł., z czego windykacją objęto kwotę 37 tys.zł, tj. 92%, na dzień 31 grudnia 2004r. wynosiły one 54,3 tys. zł, z czego windykacją objęto 46,6 tys.zł tj. 86%, na dzień 30 kwietnia 102,2 tys.zł, z czego windykacją objęto 55,9 tys.zł tj.56%. W tej kwestii także stwierdzono usterki, wyliczając odsetki z tytułu opóźnień we wpłatach nie wliczano do długości okresu zwłoki dnia zapłaty, skracano więc ten okres o 1 dzień. Stwierdzono również

przypadki nie podjęcia czynności windykacyjnych po upływie 60 dni, a okres przekraczający 60 dni uznawany jest za opieszały. Okres ten w 3 przypadkach wynosił od 64 do 322 dni po upływie ustalonego terminu zapłaty.

Po wypowiedzi Pana J. Stachowiaka Starosta poinformował, że w stosunku do wyjaśnień składanych w trakcie kontroli niewiele się zmieniło, ale pewne działania zostały już podjęte i poprosił o odniesienie się do wniosków z kontroli.

Głos zabrała Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Pani Ewa Miziołek. Odnosząc się do kwestii zestawień Pani Naczelnik poinformowała, że do każdej rozbieżności przedstawiano szczegółowe wyjaśnienia, które tłumaczyły skąd biorą się rozbieżności. Nie do końca więc jest tak, że raz podawano powierzchnię taką a drugi raz inną to znaczy, że Starostwo nie wie skąd ta rozbieżności. Do każdej rozbieżności składano wyjaśnienia i powierzchnia zgadzała się co do hektara. Jeśli chodzi o program EWOPIS, służy on do obsługi ewidencji gruntów i budynków, a nie do obsługi gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Program ten musi być zgodny z przepisami odnośnie ewidencji gruntów i budynków i obowiązującymi w tej kwestii standardami i program ten takie wymogi spełnia. Grupy rejestrowe, które są w tym programie są zgodne z obowiązującym rozporządzeniem, natomiast rzeczywiście program nie przystaje do tej kontroli i do tych danych, które inspektorzy chcieliby uzyskać. Wobec tego niejednokrotnie zachodziła konieczność wygenerowania tych danych ręcznie, ale nie znaczy to, że ten program nie nadaje się do prowadzenia gospodarki gruntami Skarbu Państwa, ponieważ ten program do tego nie służy. Program ten służy do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków i zadania jakie przepisy w tym względzie nakładają spełnia. Jeżeli natomiast chodzi o obsługę gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przekazywana była informacja, że z dniem 1 marca 2005r. rozpoczęto w Starostwie wdrażanie programu, który służy do obsługi użytkowania wieczystego, zarządu i mienia. Po sporządzeniu bazy w tym programie, a nie jest to nowy program tylko współpracujący z programem ewidencyjnym, dane które wynikały z tej kontroli będzie można w sposób automatyczny wygenerować. Odnosząc się do kwestii gruntów o nieuregulowanym stanie własności i stwierdzenia, że grunty te z mocy prawa powinny być gminne lub powiatowe a znajdują się w zasobie Pani Naczelnik powiedziała, że niestety do czasu do kiedy nie uzyska się decyzji nie można przenieść tych gruntów na zasób powiatowy czy też gminny. Dotyczy to również PFZ, choć przepisy mówią, że go nie ma to on jest.

Jeżeli natomiast chodzi o różne ceny aktualizacji to problem jest znacznie szerszy niż mogłoby się wydawać. Aktualizacji ceny dokonuje się na podstawie wycen opracowanych przez biegłych, których Starostwo nie może kwestionować. Cenę może zakwestionować podmiot, który opłatę tą wnosi i trzeba zdać sobie sprawę, że jeżeli podmiot wniesie takie odwołanie to wtedy zaczynają się działania, na których Skarb Państwa znacznie więcej traci niż zyskuje. Były takie przypadki, że sprawa toczyła się 4 lata trafiła w końcu do komisji odpowiedzialności zawodowej, wróciła do Starostwa zakończona niczym.

Odnosnie różnic w cenach za 1m² działki należy wziąć pod uwagę, że zależy to m.in. od powierzchni działki, przeznaczenia w planie zagospodarowania, rodzaju gruntu. To, że Urząd Skarbowy podaje cenę 20zł za 1m² jako cenę minimalną jest dużym nieporozumieniem. Pani Naczelnik dodała jeszcze, że Starostwo prowadzi rejestr cen i wartości nieruchomości oraz gromadzi wyciągi z operatów szacunkowych.

Starosta poprosił następnie Panią Skarbnik o odniesienie się do kwestii opóźnień w przekazaniu dochodów.

Pani Skarbnik oświadczyła, że również w tej kwestii składane były wyjaśnienia nie mniej jednak zwróci uwagę na te zagadnienia również pracownikowi, bo niedociągnięcia w tym zakresie wystąpiły.

W dalszej części narady Dyrektor Tadeusz Poddębniak zwrócił się do Pana J. Stachowiaka o odniesienie się do wyjaśnień Naczelnik E. Miziołek.

Zabierając głos Pan J. Stachowiak powiedział że jeśli chodzi o program to on wcześniej mówił, że jego zdaniem program, którym Starostwo uprzednio dysponowało przy gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa być może jest dobrym programem do realizacji innych zadań.

Włączając się do rozmowy doradca ekonomiczny Pan Tadeusz Niedźwiedź zaznaczył, że należy zwrócić uwagę na art.21 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne, który mówi, że program ma stanowić również podstawę do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. To nie jest tak, że on jest bardzo dobry dla geodezji a kontrola wykazała, że nie spełnia wymogów art.21, gdyż nie może stanowić na tym etapie podstawy do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i tu nie można zgodzić się z opinią Pani Naczelnik, że geodezyjnie program ten spełnia określone wymogi.. Podjęto działania rozbudowy tego programu, które oczywiście w przyszłości mogą przynieść pozytywne rezultaty, bo w kilku starostwach na terenie kraju takie dodatkowe aplikacje do programów geodezyjnych funkcjonują i spełniają w sposób pozytywny funkcje w zakresie gospodarowania nieruchomościami.

W tej kwestii Naczelnik E. Miziołek poinformowała, że program jest zgodny z rozporządzeniem i grupami rejestrowymi. Grupy rejestrowe są tak ustawione, że nie było możliwości automatycznego wygenerowania zasobu i trzeba to robić ręcznie, zwłaszcza po zmianie przepisu co to jest zasób.

Kontynuując swoją wypowiedź Pan T. Niedźwiedź stwierdził, że jeżeli chodzi o kwestie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, pomijając kwestie zmiany przepisów należy w zakresie gospodarowania nieruchomościami patrzeć nie tylko na ustawę prawo geodezyjne i kartograficzne ale także na ustawę o gospodarowaniu nieruchomościami. Artykuł 228 mówi, że w zasobie nie można ewidencjonować tych nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością gmin, a do których nie zostały jeszcze wydane decyzje administracyjne. Jaki to jest zasób nieruchomości Skarbu Państwa, które wcześniej czy później będą własnością gmin. W Starostwie jednak duża ilość takich działek jest ewidencjonowana. Tu nie potrzeba żadnych decyzji, bo instrukcja w sprawie ewidencji gruntów i budynków mówi, że z urzędu też można dokonać pewnych zmian. Może być aktualizowany odpowiednim postanowieniem lub decyzją Starosty Powiatowego, z urzędu. Jeżeli wiemy, że jest to niezgodne z przepisami prawa to jeśli chodzi o kwestie komunalizacji to będzie ona trwała nie wiadomo dokąd i takie nieścisłości, niezgodności z prawem przy każdej kontroli będą zarzucane. Należy się więc zastanowić czy nie podjąć działań z urzędu, bo przepisy dają takie możliwości.

Odnosząc się do tej wypowiedzi Naczelnik E. Miziołek stwierdziła, że jeżeli takie będą zalecenia to Starostwo postara się je zrealizować.

Odnosząc się natomiast jeszcze do zagadnień aktualizacji cen Pan T. Niedźwiedź powiedział, że kwestią jednoznaczną jest, iż podstawą aktualizacji cen jest operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę i Starostwo nie ma wpływu na wysokość opłaty ustalonej przez rzeczoznawcę. Przepis mówi, że aktualizacji można dokonywać nie częściej niż raz w roku jeżeli wartość ulegnie zmianie, z tym że nie może być aktualizacji „w dół”. Z ustaleń kontroli wynika, że operatów szacunkowych było tylko 3. Nie mogły one zatem stanowić podstawy do jakiegokolwiek porównania i dlatego też kontrolujący oparli się na cenie podawanej przez Urząd Skarbowy. Nie znaczy to, że Starostwo powinno ściągać takie właśnie kwoty, chodzi tylko o to, że okresy które upłynęły od aktualizacji są bardzo długie są to lata 97, 98. W związku z tym zachodzi potrzeba podjęcia stosownych działań, bo chodzi zarówno o dochody powiatu jak i Skarbu Państwa. Przyjmując to porównanie kontrolujący chcieli pokazać skalę, która by odzwierciedlała nie tylko Starostwu, ale również Wojewodzie, Ministrowi Finansów od którego zależy wysokość środków na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, ile można by w przybliżeniu uzyskać, gdyby zainwestowało się odpowiednie środki. Koszt sporządzenia operatu nie jest taki duży bo średnio w województwie kształtuje się na poziomie ok. 150 zł od jednej działki. Podmiot ma oczywiście prawo wniesienia „odwołania” i są takie sytuacje, że następuje ugoda i ustalona kwota wzrostu jest obniżana, nie znaczy to jednak, że nie mamy obowiązku dokonania zmiany cen i dostosowania ich do aktualnych. Długie okresy zaniechań w tym względzie mają to do siebie, że w 100% będą odwołania, bo jeżeli ktoś płacił dotychczas 0,50zł. za m², a przyjdzie płacić mu 11 zł. to jest to bardzo duża różnica. Stąd też w interesie wszystkich jest kwestia, aby te ceny aktualizować, monitować Wojewodę o zwiększenie dotacji, są środki z rezerwy budżetowej, które na ten cel mogą być również przeznaczone.

W uzupełnieniu wypowiedzi doradcy Pan J. Stachowiak powiedział, że należy zwrócić uwagę, że kwota dotyczy tylko 70 działek, które zostały zbadane, a na terenie powiatu działek tych jest znacznie więcej.

Zdaniem Pana Zenona Janusa członka Zarządu Powiatu do kwoty 2,5 mln. zł. należy podchodzić ostrożnie, bo skąd jest informacja, że na przestrzeni tych lat grunty te tak zdrożały.

Pan J. Stachowiak dodał jeszcze, że kontrolerzy bardzo często posługują się danymi z Urzędów Skarbowych i na przestrzeni lat zaobserwowano zjawisko wzrostu, a przecież Urzędy Skarbowe również swoje informacje opierają na cenach rynkowych.

Zdaniem Naczelnik E. Miziołek kwota 20zł może odnosić się tylko do terenów budowlanych nie ma możliwości uzyskania ceny 20zł za grunty rolne. Pani E. Miziołek dodała również, że w kwestii tej są niedociągnięcia, podjęte zostały już pewne działania w tym względzie, wszystkie nieruchomości opisane w protokole zostały zlecone do aktualizacji, jak również szereg innych.

Zabierając głos Pan T. Poddębniak poinformował, że NIK koordynuje tą kontrolę we wszystkich województwach i ma rozeznanie co się dzieje w kraju. Sięgając do roku poprzedniego, kiedy kontrole te prowadzone były tylko na terenie naszego województwa można było zorientować się, czy faktycznie informacje które docierają potwierdza się czy też nie i potwierdziły się. W związku z tym NIK podchodzi do tego, aby sprawdzić na ile powiaty radzą sobie z tym problemem Stan ewidencji gruntów i budynków jest w znany, kontrolę interesowała sprawa na ile aktualizowana jest ewidencja, na ile dotacje idą w kierunku aktualizacji stanu prawnego i przeszacowania wartości. Dużym zaskoczeniem było to, że w większości kontrolowanych jednostek starostowie nie wiedzą czym faktycznie mają gospodarować. Już w trakcie dzisiejszej dyskusji wyszło, że są dwie ustawy: ustawa prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawa o gospodarowaniu nieruchomościami. Druga ustawa jest trochę mało kompatybilna z ta pierwszą i w związku z tym wychodzą pewne nieścisłości. Program, który był robiony pod ustawę prawo geodezyjne i kartograficzne nie zdaje egzaminu w przypadku realizowania tej drugiej ustawy. Stąd też bezdyskusyjną sprawą w wyniku dzisiejszego spotkania jest, że Starosta ma niezły oręż w postaci komputerów/ programu komputerowego i wie na tyle aktualnie na ile są wprowadzone te dane co generalnie jest na terenie powiatu, natomiast jeżeli chodzi o szczegóły to jest to różnie. Kwalifikacja odbywa się z dużymi wadami i mimo, że komputery pozwalają na generowanie różnego rodzaju raportów, zestawień to akurat w tym zakresie nie. W skali całego kraju obserwuje się tendencję, że w ostatnich latach tylko niewielki procent starostów wykonało tego typu działania poprzez modyfikacje programów komputerowych, że faktycznie wiedzą czym dysponują. I nie wchodząc w szczegóły dotyczące rozbieżności i składanych wyjaśnień należy zgodzić się z tym, że te rozbieżności były i dopiero w trakcie kontroli trzeba było wyjaśniać skąd one wynikają. Należy podejść do tego w ten sposób, że są to problemy systemowe i w wyniku tej kontroli NIK chciałby zgłosić wnioski dotyczące aktualizacji przepisów, aby pomóc starostom, bo jak można gospodarować czymś czego się nie zna. Przepis jednoznacznie mówi, że starosta jest zobowiązany do ewidencjonowania zasobu i do planowania wykorzystania tego zasobu i jeżeli starosta nie ma szczegółowej wiedzy w tym zakresie to działania, o których mówiła Pani Naczelnik, mianowicie rozszerzenie programu komputerowego dopiero pokażą co starosta zgodnie z ustawą o gospodarowaniu nieruchomościami powinien robić i za co odpowiada. Odnośnie kwestii przeszacowania wartości nieruchomości z pierwszej wypowiedź Pani Naczelnik wynikało, że w zasadzie nie ma co robić tego przeszacowania bo w zasadzie sprawa i tak trafi do SKO. NIK natomiast ma rozeznanie jak to wygląda w skali kraju, ile aktualizacji było w wyniku opracowania operatu szacunkowego a ile po decyzji SKO. Chodziło o to, aby pokazać tendencję że powinno dokonywać się aktualizacji i to że Starosta ma za mało pieniędzy a nie o to, aby pokazać, że są źle wykonywane zadania. Gdyby w wyniku kontroli efektem było to, że nie w najbliższym budżecie, ale w kolejnych były przeznaczane na ten cel większe środki to wtedy większe wpływy byłyby również dla budżetu powiatu. Zdaniem Dyrektora indywidualne działania związane z kontaktami z Wojewodą też zaskutkowałyby, że tych środków byłoby więcej., ale w trakcie kontroli nie stwierdzono, że była tego typu inicjatywa. Podsumowując swoją wypowiedź pan T. Poddębniak

powiedział, że NIK chce pokazać nie tylko sprawy indywidualne, ale na bazie ocen indywidualnych pokazać jak to jest w skali całego kraju tak, aby wzmocnić działania w tym zakresie, pomóc starostom w sensie finansowym nie tylko na wydatki ale również na zatrudnienie czy też programy komputerowe. Odnośnie tworzenia dochodów, czyli planu należności i windykacji generalnie ocena jest pozytywna, ale odnosi się to tylko do dochodów w zakresie jakim te nieruchomości są udostępnione. Jeżeli przyłożymy tę wielkość nieruchomości udostępnionych do ogólnej powierzchni nieruchomości to wnioski nasuwają się same. Kończąc swoją wypowiedź powiedział, że w zakresie czynności kontrolnych zupełnie niezależnie, suwerennie działają kontrolerzy i na podstawie dowodów kontroli ustalają fakty w protokole, następnie jest to już działanie kolektywne, czyli ocena kontrolowanej działalności oraz uwagi i wnioski jakie są zawierane w wystąpieniach pokontrolnych budowane są kolektywnie przez kontrolerów, doradcę nadzorującego, doradcę prawnego, wicedyrektora i dyrektora NIK. Narady pokontrolne, które są obowiązkowe od zeszłego roku służą temu, aby wyjaśnić sobie pewne fakty, a nie udowadniać kto ma rację. Pan T. Poddebniak podkreślił, że on na naradzie pokontrolnej występuje w roli niezależnego od kolegów z Delegatury dlatego, że te sprawy rozstrzyga ustawa. Pracuje zespół, który bada dokumenty których on nie widzi, wszystko jest opisywane a on z zespołem tych, którzy uczestniczą w kolektywnym ocenianiu muszą tak wyważyć te oceny, aby były one obiektywne, wiedząc o tym, że jeżeli ta ocena będzie nie obiektywna a zostaną złożone zastrzeżenia to na następnym spotkaniu w Warszawie Prezes to przedstawi.

Zabierając głos Starosta powiedział, że kontrola dostarcza każdemu pracodawcy szczegółowych informacji na temat tego co się jego jednostce dzieje. Podziękował za wszystkie uwagi, wykorzystanie których w przyszłości będzie z satysfakcją zauważane. Starosta zgodził się z wnioskiem, że program geodezyjny musi być zmodyfikowany, aby informacje były rzetelne. Poinformował również, że ZPP postulował o zwiększenie wpływów z tytułu zarządzania przez powiaty nieruchomościami Skarbu Państwa. Zdaniem Starosty, jeżeli uda się wspólnie przekonać rząd do zwiększenia środków na uregulowanie stanu prawnego będzie to duży sukces.

Na tym naradę zakończono.

Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Protokołowała Małgorzata Socha.

Zatwierdzam :


STAROSTA
Zbigniew Banaśiewicz