

Posłowie sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej wysłuchali NIK-owców, którzy kontrolowali proces aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości skarbu państwa.

Podstawą oceny były wyniki kontroli przeprowadzonej w siedmiu starostwach województwa wielkopolskiego.

Trzeba przyznać, że sporządzony na tej podstawie raport NIK jest ciekawy, choć w kilku miejscach trudno będzie się nam samorządowcom pogodzić ze stawianymi w nim tezami.

Kluczowe jest bowiem, dla oceny działań podejmowanych przez samorządowców w zakresie zarządzania nieruchomościami, to że istnieje ogromna dysproporcja pomiędzy prawnymi uwarunkowaniami dotyczącymi tego zadania, a środkami finansowymi przeznaczanymi na ich realizację.

Przekonywałem parlamentarzystów i przedstawicieli NIK, że samo przesuwanie w czasie terminu na sporządzenie wykazów nieruchomości nie wystarczy by rozwiązać istniejący problem.

Nawiasem, kolejna zmiana w tym zakresie, z sierpnia bieżącego roku, wprowadza znów termin nierealny na wykonanie tego zadania.

Nowelizacja wydłużyła do 66 miesięcy od daty wejścia w życie ustawy (tzn. od 19 listopada 2007 r.) termin na uzupełnienie przez starostów niekompletnych wykazów nieruchomości sektora publicznego oraz przekazanie uzupełnionych wykazów właściwym organom.

Do dnia dzisiejszego bowiem, ze względu na krótkie terminy przewidziane przez ustawę na dopełnienie wymienionych obowiązków, nie zostały one w pełni zrealizowane.

Powiedzmy sobie szczerze. Choćbyśmy stawali na głowie i znalazło się nie wiadomo jak wiele środków finansowych, to i tak wykazów tych nie da się sporządzić do maja 2013 roku!

Niepoważnym jest więc zaklinanie rzeczywistości i oczekiwanie, że będzie inaczej.

Trzeba realnie ocenić czas potrzebny na wykonanie tego zadania oraz potrzebne na to pieniądze, a nie tworzyć ramy prawne, z góry niemożliwe do zrealizowania.

Nie sposób przecież, natychmiast nadrobić kilkudziesięcioletnie zaległości w gospodarowaniu mieniem publicznym.

Nieprecyzyjne są też uregulowania prawne, dotyczące tej kwestii, a w szczególności brak jest jednolitych zasad ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa i kwalifikowania tych nieruchomości do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste.

Do tego dotacje proponowane przez wojewodów na ewidencjonowanie nieruchomości nie mają nic wspólnego z rzeczywistym zapotrzebowaniem na środki potrzebne na wykonanie tego zadania (m.in. na wykonanie operatów szacunkowych nieruchomości).

Te wnioski potwierdzają sami NIK-owcy, badając sytuację w powiatach i miastach na prawach powiatu.

Prezentuję kilka opinii z raportu NIK (pełną jego treść zamieszczam poniżej).

Najwyższa Izba Kontroli ocenia pozytywnie, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działania starostów w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Generalnie przestrzegano procedur aktualizacyjnych określonych w przepisach art. 77-78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. We wszystkich skontrolowanych starostwach dokonywano przeszacowania wartości nieruchomości Skarbu Państwa w celu aktualizowania opłat za ich użytkowanie wieczyste. Czynności tych dokonywano jednak wybiórczo i niesystematycznie, co przy rosnących cenach rynkowych nieruchomości miało ujemny wpływ na poziom dochodów budżetu państwa oraz budżetów powiatów z tego tytułu.

Według NIK, kontrola przeprowadzona w województwie wielkopolskim, potwierdziła zaniedbania starostów w gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, które zostały ujawnione w poprzednich latach.

Starostowie na ogół wywiązywali się z obowiązku ustawowego sporządzenia planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, oraz rzetelnie prognozowali i planowali wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

NIK negatywnie ocenia natomiast rzetelność ewidencjonowania przez starostów nieruchomości Skarbu Państwa. Starostowie nie posiadali bowiem aktualnych, udokumentowanych informacji o wszystkich nieruchomościach, w stosunku do których są reprezentantami Skarbu Państwa.

W opinii NIK, starostowie nie wykazali także należytej staranności w zakresie przeszacowywania wartości nieruchomości Skarbu Państwa udostępnianych użytkownikom wieczystym.

W ocenie NIK, działania takie świadczą, nie tylko o nieprawidłowym gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, skutkującym zaniżeniem dochodów, lecz także o możliwości występowania zjawisk korupcyjnych wynikających z dowolności postępowań w sprawie aktualizacji opłat.

Szacunkowe skutki finansowe niesystematycznego korzystania z uprawnień do aktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa przez objęte kontrolą starostwa (tylko z województwa wielkopolskiego), wyniosły 9,1 mln złotych.

Stwierdzono również nieobejmowanie kontrolą wewnętrzną oraz nieuwzględnianie w planach audytu wewnętrznego zagadnień związanych z prowadzeniem ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i aktualizacją opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Także, przyznane starostom dotacje celowe z budżetu państwa na finansowanie zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w rozdziale gospodarka gruntami i nieruchomościami, nie pozwoliły na sfinansowanie wszystkich wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym na sfinansowanie operatów szacunkowych, stanowiących podstawę do zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Warto podkreślić, że przepis art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na

starostów obowiązek ewidencjonowania nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, ale nie określa sposobu ewidencjonowania. Przepis ten nie zawiera wprost wymogu prowadzenia odrębnej ewidencji.

Wyniki kontroli potwierdziły, że przepis ten jest przez starostów różnie interpretowany.

Zdaniem NIK, niezbędne jest niezwłoczne podjęcie działań w celu ujednoczenia form prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa. Celowe jest także wskazanie zasad kwalifikowania nieruchomości, których opłaty w pierwszej kolejności powinny być aktualizowane.

Niesystematyczne przeszacowywanie wartości nieruchomości uzasadniane było przez starostów brakiem szczegółowych uregulowań prawnych, zawierających kryteria kwalifikowania nieruchomości, których opłaty w pierwszej kolejności powinny być aktualizowane.

Starostowie powinni podjąć działania organizacyjne zmierzające do uzyskania pełnej wiedzy o nieruchomościach Skarbu Państwa, którymi gospodarują. W pierwszej kolejności działania te powinny być ukierunkowane na zapewnienie kompletności danych, niezbędnych do prawidłowego ich zaewidencjonowania.

Wyeliminowanie nieprawidłowości ujawnionych podczas kontroli, może doprowadzić do zwiększenia dochodów budżetu państwa oraz dochodów powiatów, a także przyczynić się do bardziej efektywnego wykorzystywania majątku Skarbu Państwa.

W opinii NIK, wzmocnienia wymaga również nadzór wojewodów nad działalnością starostów w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa.

Tyle wynika z raportu NIK.

Na podstawie zawartych w nim tez oraz wyników dyskusji z przedstawicielami instytucji odpowiedzialnych za gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, posłowie sejmowej Komisji do Spraw Kontroli Państwowej przyjmą wkrótce dezyderat.

Oby wynikło z niego więcej niż to, że kolejny raz trzeba będzie wydłużyć termin na sporządzenie wykazów nieruchomości sektora publicznego.

*Marek Wójcik*