



ZARZĄD

PREZES

Andrzej Płonka
POWIAT BIELSKI (woj. śląskie)

WICEPREZESI

Jan Grabkowski
POWIAT POZNAŃSKI

Jerzy Kolarz
POWIAT BUSKI

Adam Krzysztoń
POWIAT ŁANCUCKI

Krzysztof Lis
POWIAT SZCZECINECKI

Andrzej Nowicki
POWIAT PISKI

Andrzej Potępa
POWIAT BRZESKI

Sławomir Snarski
POWIAT BIELSKI (woj. podlaskie)

Zbigniew Szumski
POWIAT ŚWIEBODZIŃSKI

CZŁONKOWIE

Artur Adamski
POWIAT PŁOŃSKI

Sebastian Burdzy
POWIAT ŚREDZKI

Robert Godek
POWIAT STRZYŻÓWSKI

Mirosław Graczyk
POWIAT TORUŃSKI

Ewa Janczar
MIASTO NA PRAWACH POWIATU
m.st. WARSZAWA

Jan Kaluszkiewicz
POWIAT CIECHANOWSKI

Janusz Mielczarek
POWIAT ŁĘCZYCKI

Artur Pizoń
POWIAT JANOWSKI

Radosław Roszkowski
POWIAT PRUDNICKI

Piotr Rzeszotarski
POWIAT SIERPECKI

Marek Szczepański
POWIAT CHOJNICKI

Waldemar Trelka
POWIAT RADOWSKI

KOMISJA REWIZYJNA

PRZEWODNICZĄCY

Andrzej Szymanek
POWIAT WIERUSZOWSKI

Z-CA PRZEWODNICZĄCEGO

Artur Maruszczak
POWIAT KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKI

Bogdan Zieliński
POWIAT WYSOKOMAZOWIECKI

CZŁONKOWIE

Piotr Babicki
POWIAT STARACHOWICKI

Leszek Bajon
POWIAT ŚLUBICKI

Artur Bieliński
POWIAT ZGORZELECKI

Zdzisław Gamański
POWIAT CHEŁMIŃSKI

Sebastian Szalaniec
POWIAT BĘDZIŃSKI

Dariusz Szustek
POWIAT ŁUKOWSKI

DYREKTOR BIURA

Rudolf Borusiewicz

Or.A.0531/24/25

Warszawa, 27 stycznia 2025 roku

Szanowna Pani

Joanna Stachura

Dyrektor Departamentu Efektywności
Wydatków Publicznych i Rachunkowości
Ministerstwo Finansów

Szanowna Pani Dyrektor,

w odpowiedzi na pismo z dnia 30 grudnia 2024 r. (znak: DWR7.5101.79.2024), proszę przyjąć następujące uwagi do przedłożonego projektu „Wytycznych w sprawie ewidencji i przeprowadzania inwentaryzacji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie”.

Uwaga o charakterze ogólnym

Ewidencja nieruchomości stanowiących własności Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie powinna podlegać wyodrębnionej, pełnej ewidencji księgowej.

Nieruchomości Skarbu Państwa często przekraczają wartość majątku, którego właścicielem są powiaty. Zatem prowadzenie pełnej ewidencji, sporządzanie sprawozdania finansowego i przekazywanie danych do Prokuraturii Generalnej RP (gdzie dane te byłyby agregowane i scalane) pozwoliłoby uzyskać informacje o całym majątku Skarbu Państwa, który pozostaje w gospodarowaniu starostów.

Uwagi do rozdziału pt. „Przepisy prawne”

W celu zapewnienia transparentności przedłożonego projektu wytycznych, zasadnym jest, aby użyte w dokumencie akty prawne oraz dokumenty uzupełnić o ich publikatory, tj.:

- strona 4, pkt 1 – ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami należy uzupełnić o aktualny publikator: tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 z późn. zm.,

- strona 5 pkt 2 – ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości należy uzupełnić o aktualny publikator: tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.,
- strona 7, pkt 3 – ustawę z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych należy uzupełnić o aktualny publikator: tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 z późn. zm.,
- strona 7 – uchwałę Nr 2/2019 Komitetu Standardów Rachunkowości z dnia 22 stycznia 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, należy uzupełnić o miejsce publikacji aktu: Dziennik Urzędowy Ministra Finansów z 2019 r. poz. 19,
- strona 8 – Krajowy Standard Rachunkowości Nr 11 „Środki trwałe” należy uzupełnić o miejsce publikacji aktu: Dziennik Urzędowy Ministra Rozwoju i Finansów z 2017 r. poz. 105.

Dodatkowo, w kontekście przywołanych w wytycznych przepisach prawa, zwracam uwagę, że:

- strona 4, pkt 1, lit. d – w zakresie obowiązku starosty dot. zapewnienia wyceny nieruchomości należy wskazać, że w ślad za zadaniem nałożonym na starostów wojewodowie nie przekazują wystarczających środków przeznaczonych na dokonywanie wycen. Co więcej, wycena dokonywana jest w stosunku do nieruchomości, które mogą generować dochód, a w praktyce wykorzystuje się je do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- strona 6, pkt 2, lit. b – przywołany art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości stanowi, że przez środki trwałe rozumie się rzeczowe aktywa trwałe (...) zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Należy zwrócić uwagę, że w praktyce bardzo wiele nieruchomości Skarbu Państwa stanowią tzw. „resztówki” lub nieruchomości drogowe, do których nie mają zastosowania przepisy dot. dróg publicznych. Takie nieruchomości nie pełnią funkcji dróg publicznych i nie spełniają cech „przeznaczenia na potrzeby jednostki”,
- strona 6, pkt 2, lit. c – w zakresie obowiązku okresowego ustalania lub sprawdzania drogą inwentaryzacji rzeczywistego stanu aktywów i pasywów oraz sporządzania sprawozdań finansowych. Obowiązki określone w art. 4 ust. 3 ustawy o rachunkowości w praktyce wymagają utworzenia w starostwach stanowisk pracy dla osoby lub osób zajmujących się inwentaryzacją nieruchomości Skarbu Państwa. Środki budżetowe przekazywane na realizację tego zadania bardzo często okazują się niewystarczające w kontekście należytej obsady kadrowej.

Uwagi do rozdziału pt. „Zasady ewidencji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie”

W kontekście prowadzenia ewidencji ilościowo (strona 9), należy zwrócić uwagę, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa bardzo wiele nieruchomości charakteryzuje się nieuregulowanym stanem prawnym (w stosunku do nich nie potwierdzono z mocy prawa komunalizacji na dzień 27 maja 1990 r.).

W zakresie prowadzenia ewidencji wartościowo (strona 9), należy stwierdzić, że przy niewystarczających środkach otrzymywanych od wojewodów, utrudnione jest ustalenie wartości nieruchomości Skarbu Państwa.

Dodatkowo, powszechnym problemem jest brak możliwości określania wartości nieruchomości w celach ewidencjonowania z uwagi na zbyt duży koszt wykonania operatów szacunkowych, które finansowane są z dotacji wojewody. Co również istotne, ograniczona ważność operatów (12 miesięcy) utrudnia ewidencjonowanie nieruchomości z uwagi na ich położenie i różnorodność.

Zgodnie z art. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowy, o których mowa w przepisach rozdziału 1 działu V. W praktyce zlecenie wykonania operatu szacunkowego jest kosztowne, a wyłącznie określenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawcę, jest wartością rzetelną. Wydatkowanie środków na wycenę wyłącznie na potrzeby prowadzenia ewidencji pozabilansowej wydaje się więc nieuzasadnione i niegospodarne. Należy również zwrócić uwagę na brak szczegółowości w sposobie szacowania nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (brak tytułów własności).

Uwaga do rozdziału pt. „Zasady przeprowadzania inwentaryzacji nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, którymi gospodarują starostowie”

W wytycznych (strona 10, punkt 1 i 2) określono sposób inwentaryzacji budowli, budynków, lokali i gruntów. Należy mieć jednak na uwadze, że w zasobie nieruchomości znajdują się również budynki i budowle, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności w związku z przekazaniem gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenie emerytalno-rentowe. Właścicielom tych budynków przysługuje roszczenie o nabycie gruntu pod tymi budynkami. Zatem wyjaśnienia wymaga, czy grunty wydzielone jako działki, do których prawo korzystania mają rolnicy lub ich zstępni, należy wyceniać i inwentaryzować.

Z poważaniem

Prezes Zarządu
Związku Powiatów Polskich
Andrzej Płonka