

PROTOKÓŁ

z kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Kielcach w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

Kontrolę w dniu 05 grudnia 2006r., przeprowadził zespół:

- Justyna Sadkowska – inspektor, kierownik zespołu, na podstawie upoważnienia nr 463/06 z dnia 04.12.2006r., wydanego z up. Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach – mgr Halinę Michałowską– Wróblewską,
- Łukasz Łowisz – inspektor, na podstawie upoważnienia nr 462/06 z dnia 04.12.2006r., wydanego z up. Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach – mgr Halinę Michałowską – Wróblewską

Kontrola została odnotowana w księdze kontroli Powiatu Kieleckiego pod pozycją nr 9.

Jednostka nadrzędna nad jednostką kontrolowaną: Świętokrzyski Urząd Wojewódzki w Kielcach.

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Kielcach, Al. IX Wieków Kielc 3 25-516 Kielce, NIP 959-12-94-592, regon 291019755.

W jednostce kontrolowanej funkcję Starosty Kieleckiego pełni Pan Zbigniew Banaśkiewicz.

Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału – Geodetę Powiatowego - Panią Ewę Miziołek.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali Pani Agnieszka Piątek oraz Pani Teresa Świerk.

Starostwo Powiatowe w Kielcach obejmuje swym zasięgiem 19 gmin, w tym 16 wiejskich: Bieliny, Daleszyce, Górno, Łagów, Łopuszno, Masłów, Miedziana Góra, Mniów, Morawica, Nowa Słupia, Piekoszów, Pierzchnica, Raków, Sitkówka – Nowiny, Strawczyn i Zagnańsk oraz 3 miasta i gminy: Bodzentyn, Chęciny i Chmielnik.

Dla wszystkich wymienionych gmin zadania z zakresu gospodarowania przez starostów nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (tj. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.), w tym m.in.

- ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa (23 ust.1 pkt 1)

- wycena nieruchomości (23 ust.1 pkt 2)
 - wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego wraz z ich aktualizacją oraz windykacja tych należności (23 ust.1 pkt 5)
 - regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz prowadzenie działań mających na celu doprowadzenie do zgodności zapisów ewidencji gruntów i budynków z aktualnym stanem prawnym (23 ust.1 pkt 8)
- prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Kielcach – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, natomiast za systematyczną kontrolę terminowości zapłaty należności z tytułu opłat za korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa i do podejmowania na bieżąco niezbędnych czynności zmierzających do zastosowania środków egzekucyjnych odpowiedzialny jest Wydział Budżetu i Finansów.

Kontrolą objęto okres od 01.01.2005r. do dnia 30.09.2006r.

W trakcie kontroli ustalono co następuje:

I.

Prowadzona jest komputerowa ewidencja gruntów i budynków uregulowana ustawą z dnia 17.05.1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz.U. z 2005, Nr 240, poz. 2027 ze zm.). Narzędziem do jej prowadzenia jest program komputerowy EWOPIS. Pozwala on wyodrębnić m.in. grunty stanowiące własność Skarbu Państwa z wyszczególnieniem m.in. numerów działek, ich powierzchni, charakteru władania z podziałem na poszczególne obręby.

Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków w opisanej powyżej formie uniemożliwiało wyodrębnienie nieruchomości stanowiących zarówno zasób nieruchomości Skarbu Państwa określonej definicją wynikającą z art. 21 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004r., nr 261 poz. 2603), jak też nieruchomości rozdysonowanych jednorodnie pod względem prawnym (np. będących przedmiotem użytkowania wieczystego bądź oddanych w trwałe zarząd, dzierżawę itd.).

W trakcie kontroli stwierdzono, że nie jest prowadzony rejestr nieruchomości będących w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, w związku z czym nie jest możliwe stwierdzenie ile i jakie nieruchomości znajdują się w zasobie. Konsekwencją braku takiego rejestru mogą być utrudnienia w gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki wynikającymi z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Narzucone art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązki dotyczące prowadzenia ewidencji nieruchomości będących w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa mają zostać w najbliższym czasie zrealizowane poprzez wdrożenie programu komputerowego MIENIE. Umożliwia on prowadzenie poszerzonej ewidencji środków trwałych stanowiących własność Skarbu Państwa. Prowadzona w w/w programie ewidencja będzie rejestrować m.in. rodzaj środka trwałego, jego oznaczenie, wartość, podstawę nabycia planowany sposób zagospodarowania i aktualne wykorzystanie oraz władających (w tym także użytkowników nieujawnionych w ewidencji gruntów i budynków).

Podczas kontroli stwierdzono także, że nie jest prowadzona ewidencja nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w stosunku do których Starosta Kielecki jako organ reprezentujący Skarb Państwa na terenie powiatu kieleckiego, jest właściwy do podejmowania czynności dotyczących stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie oraz wpisu tego prawa w księdze wieczystej (wyodrębnienie z programu wykorzystywanego do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków nieruchomości, w stosunku do których Skarb Państwa jest posiadaczem, nie daje wiarygodnego zestawienia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym).

Do kontroli udostępniony został komputerowy wydruk nieruchomości znajdujących się w zasobie z planowanymi działaniami dotyczącymi ich rozdysponowania. Niniejszy plan został sporządzony z uwzględnieniem położenia nieruchomości (obręb, gmina) i zawiera następujące informacje: nr działki, jej powierzchnia, orientacyjna wartość oraz przeznaczenie. Zestawienie zawiera 29 pozycji spośród których 8 nieruchomości przeznaczonych jest do sprzedaży, natomiast 21 — przeznaczonych jest do oddania w dzierżawę (planowany termin realizacji w/w planu określony został na koniec 2007r.)

Jednostka kontrolowana posiada także aktualny komputerowy rejestr nieruchomości Skarbu Państwa, które znajdują się w trwałym zarządzie. Zawiera on 14 pozycji i został sporządzony z podziałem na poszczególne gminy i zawiera następujące informacje: numer działki, jej powierzchnia, opłata roczna z tytułu trwałego zarządu oraz zarządca. Łączna suma opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wszystkich nieruchomości na terenie powiatu kieleckiego wynosi 3056,74 zł.

Podczas kontroli stwierdzono, że prowadzony jest komputerowy rejestr nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i będących przedmiotem użytkowania wieczystego. Rejestr prowadzony jest oddzielnie dla każdej gminy z podziałem na obręby i zawiera następujące informacje: numer działki, jej powierzchnia, wartość gruntu, opłata roczna netto, kwota podatku VAT oraz nazwa użytkownika wieczystego. Powyższy wykaz zawiera także dane zbiorcze podsumowujące nieruchomości znajdujące się na terenie każdej z gmin

powiatu kieleckiego. Z powyższego zestawienia wynika, że łączna powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 1839,8665 ha, wartość tych nieruchomości po aktualizacji przeprowadzonej w roku bieżącym - 34.725.581,73 zł natomiast planowana suma opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2007 na dzień kontroli wynosi 929, 503, 33 zł.

Oba w/w rejestry tj. użytkowników wieczystych oraz trwałych zarządców prowadzone są przy pomocy programu komputerowego UW wersja 2.0, który został opracowany do kompleksowego monitoringu stanu nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie.

W badanym okresie odnotowano cztery darowizny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (wszystkie na rzecz gmin) oraz jedną sprzedaż udziału 1/2 w prawie własności nieruchomości na rzecz osoby fizycznej.

Podczas kontroli ustalono, że w badanym okresie żadna nieruchomość nie została oddana w użytkowanie wieczyste. Zgodnie zaś z przedłożonym zestawieniem ustalono, że nastąpiły cztery przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność. Ponadto odnotowana została jedna sprzedaż nieruchomości użytkownikowi wieczystemu, która została opisana poniżej.

Umową notarialną z dnia 28.03.2003r. rep. A nr 1589/2003 Kieleckie Kopalnie Kwarcytu w Wiśniówce S.A., w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przetargu, sprzedały Zbigniewowi i Annie małż. Bartela za cenę 89.000,00 zł prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej we wsi Bilcza, obręb 2 Bilcza, gm. Morawica oznaczonej jako działka nr 223 o pow. 1,3200 ha wraz z prawem własności związanego z gruntem budynku.

Pismem z dnia 08.03.2006r. Państwo Zbigniew i Anna małż. Bartela wystąpili do Starosty Kieleckiego z wnioskiem o sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Zarządzeniem nr 79/2006 z dnia 18.08.2006r. Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na sprzedaż na rzecz współużytkowników wieczystych nieruchomości opisanej powyżej.

Umową notarialną z dnia 27.09.2006r. rep. A nr 9254/2006 przeniesiona została własność nieruchomości położonej we wsi Bilcza, obręb 2 Bilcza, gm. Morawica oznaczonej jako działka nr 223 o pow. 1,3200 ha na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych tj. Państwa Zbigniewa i Anny małż. Bartela za cenę 27.456,00zł.

Podczas kontroli ustalono, iż rejestry nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w stosunku do których organem reprezentującym jest Starosta Kielecki i które znajdują się w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie prowadzone są właściwie.

Akta wybranych do kontroli nieruchomości przedstawiają się następująco:

- 1. Nieruchomość położona w Chęcinach, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr nr 275/8, 275/10, 275/11, 275/13, 275/14, 275/2 i 275/3 o łącznej pow. 5,2141 ha, będąca w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Turystycznego „ŁYSOGÓRY” sp. z o.o. w Kielcach, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą Nr 36390.**

Umową notarialną z dnia 13.10.1997r. Rep. A nr 5136/97 dotyczącą przeniesienia przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55 Kodeksu cywilnego pełnomocnik Skarbu Państwa, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z umowy o oddanie mienia Skarbu Państwa do odpłatnego korzystania w trybie ustawy z dnia 13.07.1990r. o prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych (Dz. U. Nr 30, poz. 127), przeniósł na spółkę pod firmą „Łysogóry” Przedsiębiorstwo Turystyczne sp. z o.o. w Kielcach, m.in. prawo użytkowania wieczystego gruntu opow. 7,9623 ha, w skład którego wchodziły działki położone w Kielcach przy ul. Czarnowskiej, Sienkiewicza i Żelaznej oznaczone numerami 54/3, 54/5, 54/6, 54/8, 55/4, 65/13, 65/15, 65/10, 56/2, 56/4 o łącznej pow. 1,0359 ha (KW 4266), położone we wsi Ćmińsk Kościelny, gm. Miedziana Góra oznaczone numerami 439/1, 441/1 o łącznej pow. 1,6811 ha (KW 13076 i 16605), położone w Chęcinach oznaczone numerami 275/3 i 275/2 o łącznej pow. 1,0956 ha (KW 36390), położona w Kielcach przy ul. Kapitulnej, oznaczona numerem 585 o pow. 0,0312 ha (KW 40221) oraz położone w Chęcinach - Jaskinia Raj oznaczone numerami 275/8, 275/10, 275/11, 275/13, 275/14 o łącznej pow. 4,1185 ha (KW 36390).

W 1999r. wykonany został operat szacunkowy określający wartość rynkową nieruchomości położonej w Chęcinach oznaczonej jako działki nr nr 275/8, 275/10, 275/11, 275/13, 275/14, 275/2 i 275/3 o łącznej pow. 5,2141 w wysokości 94.334,00 zł.

Pismem z dnia 27.07.1999r. znak: GN.I-7224-26/2/99 Starosta Kielecki ustalił wysokość nowej opłaty rocznej obowiązującej od roku 2000, zgodnie z w/w określoną wartością nieruchomości, w wysokości 2.830,00 zł przy stawce procentowej 3%.

- 2. Nieruchomość położona w Bobrzy, gm. Miedziana Góra, oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr nr 358/4, 359/1, 359/2, 360 i 579 o łącznej pow. 4,4500 ha, będącej w użytkowaniu wieczystym Pana Łukasza Bartosa, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą Nr 12077.**

Umową notarialną z dnia 30.09.1998r. Rep. A nr 2504/98 David S Smith Packaging Poland S.A. w Kielcach jako następcą prawny Kieleckich Zakładów Wyrobów Papierowych w Kielcach sprzedał za cenę 236.960,00 zł prawo użytkowania wieczystego działek nr nr

358/4, 359/1, 359/2, 360 i 579 o łącznej pow. 4,4500 ha wraz z własnością znajdujących się na gruncie budynków, która to nieruchomości ujawniona jest w księdze wieczystej nr 12077 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kielcach, na rzecz Federacji Związków Zawodowych Pracowników Automatyki i Telekomunikacji PKP w Warszawie.

W październiku 2001r. wykonany został operat szacunkowy określający wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości w wysokości 84.679,00 zł.

Pismem z dnia 12.12.2001r. znak: GN.I-7013/97/1/2001 wystosowanym do Federacji Związków Zawodowych Pracowników Automatyki i Telekomunikacji PKP Starosta Kielecki ustalił wysokość nowej opłaty rocznej obowiązującej od roku 2002, zgodnie z w/w określoną wartością nieruchomości, w wysokości 2.540,37 zł przy stawce procentowej 3%.

Umową notarialną z dnia 07.03.2006r. Rep. A nr 767/2006 Federacja Związków Zawodowych Pracowników Automatyki i Telekomunikacji PKP w Warszawie sprzedała prawo użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na rzecz Pana Łukasza Bartosa.

Pismem z dnia 21.11.2006r. znak: GN.I-7013-259/1/06/97/1/2001 Starosta Kielecki poinformował Pana Łukasza Bartosa o obowiązku wniesienia opłaty rocznej za rok 2006 w wysokości 2540,37 zł ustalając jednocześnie termin płatności na dzień 15.12.2006r.

Stosownie do informacji pozyskanych z Wydziału Budżetu i Finansów zaległość Pana Łukasza Bartosa z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na dzień kontroli wynosi 2 540,37 zł .

3. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr nr 1478, 1620, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073 o łącznej pow. 25,4700 ha położona w Górnice będąca w użytkowaniu wieczystym Kopalni Odkrywkowych Surowców Drogowych w Kielcach, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą KW Nr 60734.

Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 06.06.1995r. znak: GG.VII-72240/207/94-95 stwierdzono nabycie z dniem 19.09.1991r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe Kopalnie Odkrywkowe Surowców Drogowych w Kielcach prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa o pow. ogólnej 25,4700 ha położonej w Górnice oznaczonej jako działki nr nr 1478, 1620, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073.

Pismem z dnia 20.12.2001r. znak: GN.I-7013/9/1/2001 Starosta Kielecki wypowiedział dotychczasową opłatę roczną wynoszącą 1860,57 zł określoną w decyzji Wojewody Kieleckiego znak: GG.VII-72240/207/94-95 z dnia 06.06.1995r., i zaproponował przyjęcie nowej opłaty obowiązującej od 01.01.2002r. w kwocie 5117,00 zł. Opłatę tą ustalono na podstawie operatu szacunkowego z dnia 15.10.2001r.

Pismem z dnia 22.01.2002r. KOSD S.A. wystąpiła do Samorządowego Kolegium odwoławczego w Kielcach z wnioskiem, że aktualizacja jest uzasadniona, ale w innej wysokości.

W dniu 24.04.2002r., przed SKO w Kielcach, została zawarta ugoda znak: SKO 402/193/47/02 pomiędzy Starostą Kieleckim a KOSD S.A., w której ustalono wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości na kwotę 4050 zł.

Stosownie do informacji pozyskanej z Wydziału Budżetu i Finansów wynika, że zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na dzień kontroli nie występują.

4. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr nr 71/4, 491/1, 336, 337, 338, 339, 2216/1, 352/1, 353/3, 353/5 o łącznej pow. 8,7100 ha położona w Kostomłotach, będąca w użytkowaniu wieczystym Kopalni Odkrywkowych Surowców Drogowych S.A. w Kielcach.

Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 27.09.1995r. znak: GG.VII-72240/43/95 stwierdzono nabycie z dniem 19.09.1991r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe Kopalnie Odkrywkowe Surowców Drogowych w Kielcach prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa o pow. ogólnej 8,7100 ha położonej w Kostomłotach oznaczonej jako działki nr nr 71/4, 491/1, 336, 337, 338, 339, 2216/1, 352/1, 353/3, 353/5. Decyzją tą ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 485,28 zł.

Pismem z dnia 29.11.2005r. znak: GN.I-7013-9/1/2005 Starosta Kielecki wypowiedział dotychczasową opłatę roczną wynoszącą 485,82 zł określoną w decyzji Wojewody Kieleckiego znak: GG.VII-72240/43/95 z dnia 27.09.1995r., i zaproponował przyjęcie nowej opłaty obowiązującej od 01.01.2006r. w kwocie 4834,62 zł. Opłatę tą ustalono na podstawie operatu szacunkowego z dnia 14.11.2005r.

Stosownie do informacji pozyskanej z Wydziału Budżetu i Finansów wynika, że zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na dzień kontroli nie występują.

5. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 379/3 o pow. 0,0706 ha położona w Zagnańsku przy ul. Turystycznej, będąca w użytkowaniu wieczystym Centrali Produktów Naftowych „CPN” Państwowe Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej w Warszawie.

Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 01.08.1996r. znak: GG.VII-72240/65/95 stwierdzono nabycie z dniem 05.12.1990r. przez dotychczasowego zarządcę Centralę Produktów Naftowych „CPN” Państwowe Przedsiębiorstwo Użyteczności Publicznej

w Warszawie prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa o pow. 0,0706 ha położonego w Zagnańsku oznaczonego jako działka nr 379/3. Decyzją tą ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 63,54 zł.

Pismem z dnia 30.10.2000r. znak: GN.I-7013/46/1/2000 Starosta Kielecki wypowiedział dotychczasową opłatę roczną wynoszącą 63,54 zł określoną w decyzji Wojewody Kieleckiego znak: GG.VII-72240/65/95 z dnia 01.08.1996r., i zaproponował przyjęcie nowej opłaty obowiązującej od 01.01.2001r. w kwocie 116,49 zł.

Z informacji pozyskanej z Wydziału Budżetu i Finansów wynika, że zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na dzień kontroli nie występują.

6. Nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działki nr nr 821/1 i 140/3 o łącznej pow. 3,6000 ha położona w Górkach Szczukowskich, będąca w użytkowaniu wieczystym Świętokrzyskiego Przedsiębiorstwa Robót Drogowych w Kielcach „Trakt” sp. z o.o.

Decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 29.02.1996r. znak: GG.VII-72240/157/95-96 stwierdzono nabycie z dniem 25.03.1992r. przez ŚPRD w Kielcach, prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa o pow. 3.6000 ha położonego w Górkach Szczukowskich oznaczonego jako działki nr 821/1 i 140/3. Decyzją tą ustalono opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego na kwotę 3780,00 zł.

Aktem notarialnym z dnia 02.07.1998r. Rep. A 3878/98 – umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i budowli, Wojewoda Kielecki działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa przeniósł na rzecz Spółki ŚPRD „Trakt” Sp. z o.o. m.in. prawo użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu Skarbu Państwa o pow. 3,6000 ha.

Pismem z dnia 26.02.1999r. znak: GN.I.7224-50/1/99 Starosta Kielecki poinformował ŚPRD „Trakt” sp. z o.o., że począwszy od 1999 roku, opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości, wynosi 3780,00 zł.

Pismem z dnia 28.02.2005r. znak: GN.I-7013-50/1/05 Starosta Kielecki poinformował ŚPRD „Trakt”, że opłata roczna za użytkowanie wieczyste gruntu Skarbu Państwa położonego w Górkach Szczukowskich o łącznej powierzchni 3,6000 ha, wynosi 3780,00 zł.

Z informacji uzyskanej z Wydziału Budżetu i Finansów wynika, że zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na dzień kontroli nie występują.

II.

Wszystkie czynności związane z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu należą do zadań Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Stwierdzić należy, iż z wybranych do kontroli nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i oddanych w użytkowanie wieczyste aktualizacje nie były przeprowadzane w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Podczas kontroli udostępnione zostało zestawienie, obejmujące okres kontroli, w sprawie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wykonanych w roku 2005 i 2006. Wynika z niego, że w roku 2005 zaktualizowane zostały opłaty roczne dla 28 nieruchomości położonych na terenie powiatu. Dochody Skarbu Państwa z tego tytułu wzrosły z 49.372,73 zł (opłaty przed aktualizacją) do 174.637,90 (opłaty po aktualizacji). W roku 2006 zaktualizowane zostały opłaty dla 26 nieruchomości, następstwem czego było zwiększenie się dochodu Skarbu Państwa z kwoty 57.174,11 zł do kwoty 333.321,41 zł.

Ponadto z pozyskanych informacji wynika, że w toku są czynności mające na celu aktualizacje opłat rocznych, które będą obowiązywać od roku 2007, dla 6 nieruchomości położonych na terenie powiatu kieleckiego.

Z analizy przedłożonych do kontroli akt prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości wynika, że Starosta Kielecki nie korzystał z uprawnienia wynikającego z art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. nie przeprowadzał aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w sposób systematyczny.

III.

Podczas kontroli ustalono, że ściągalnością opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu zajmuje się Wydział Budżetu i Finansów Starostwa Powiatowego w Kielcach, natomiast wszystkie czynności związane z aktualizacją w/w opłat należą do zadań Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Na podstawie pozyskanych informacji z Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami ustalono, że łączna kwota należności z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste za rok 2005 wyniosła 528 090,86 zł, natomiast za rok 2006 - 653 356,03 zł.

Z przedłożonego do kontroli przez Wydziału Budżetu i Finansów zestawienia zaległości z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, wynika, że kwota zaległości z tego tytułu na dzień 31.12.2005r. wyniosła — 79 955,86 zł, natomiast na dzień 30.09.2006r — 92 803,85 zł. Jednakże na dzień kontroli, tj. 05.12.2006r., zaległość za 2006 rok wyniosła 66 722,45 zł. Z powyższego wynika, że kwota zaległości maleje.

Odnosnie roku 2005 ściągalność opłat za użytkowanie wieczyste wyniosła 85 %.

Z kolei w roku 2006 (na dzień kontroli) ściągальność wyniosła prawie 90 % (89,8 %). Zaległości z tytułu trwałego zarządu nie występują. Ściągальność tych opłat wynosi 100 %.

Z przedłożonego do kontroli przez Wydział Budżetu i Finansów zestawienia zaległości w regulowaniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa za rok 2005 i 2006 wynika, iż na koniec 2005 roku z opłatami zalegało 222 użytkowników wieczystych na łączną kwotę 79 955,86 zł.

Natomiast na dzień 30.09.2006r., z opłatami za użytkowanie wieczyste zalegało 314 użytkowników wieczystych, z kolei na dzień kontroli liczba ta zmalała do 189 osób, na łączną kwotę 66 722,45 zł.

W rejestrze dłużników brak jest informacji, jakie działania zmierzające do wyegzekwowania należności Skarbu Państwa zostały podjęte przez Starostę Kieleckiego, w stosunku do zalegających z opłatami użytkowników wieczystych.

Informacje te można uzyskać jedynie w wyniku przeglądania korespondencji prowadzonej odrębnie w stosunku do poszczególnych dłużników.

Analiza wybranych do kontroli działań podjętych przez Starostę Kieleckiego w stosunku do dłużników Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste przedstawia się następująco:

1. Nieruchomość położona w Woli Murowanej, gm. Sitkówka — Nowiny, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 585/70 o pow. 0,5229 ha będącej w użytkowaniu wieczystym Kieleckiej Centrali Materiałów Budowlanych S.A. w Kielcach.

Decyzją z dnia 22.01.1993r. znak: GP.VII-72240/325/92-93 Wojewoda Kielecki stwierdził nabycie z dniem 05.12.1990r. przez dotychczasowego zarządcę Kielecką Centralę Materiałów Budowlanych m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 585/70 o pow. 0,5229 ha.

Postanowieniem z dnia 30.09.2005r. sygn. akt V GU 55/05 Sąd Rejonowy w Kielcach Sąd Gospodarczy ogłosił upadłość Kieleckiej Centrali Materiałów Budowlanych S.A. w Kielcach oraz wezwać wierzycieli upadłego, aby zgłaszali swoje wierzytelności do sędziego komisarza w terminie dwóch miesięcy od daty dokonania obwieszczeń.

Pismem z dnia 09.01.2006r. Starosta Kielecki złożył wniosek do Sądu Rejonowego w Kielcach o zgłoszenie wierzytelności w w/w postępowaniu upadłościowym w wysokości 453,42 zł w tym 28,74 zł liczone od dnia 01.04.2005r. do dnia 30.09.2005r.

Na dzień kontroli w/w zaległość nie została uregulowana.

2. Nieruchomość położona w Woli Murowanej, gm. Sitkówka — Nowiny będąca w użytkowaniu wieczystym Firmy Handlowo — Usługowej TRANSPOM.

Pismem z dnia 18.05.2005r. znak: F.II.3130/46/2005 Starosta Kielecki wystosował pismo do Firmy Handlowo — Usługowej TRANSPOM wzywające do zapłaty zaległości z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2005 w wysokości 768,30 zł (należność główna) wraz z odsetkami w wysokości 13,63 zł obliczonymi na dzień 18.05.2005r.

Z pozyskanych informacji wynika, że opłata roczna za 2006 rok została zapłacona.

Pismem z dnia 07.11.2006r. znak: BF.11.3130/271/06 Starosta Kielecki wystosował pismo do Firmy Handlowo — Usługowej TRANSPOM wzywające do zapłaty zaległości z tytułu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2005 w wysokości 768,30 zł (należność główna) wraz z odsetkami w wysokości 148,45 zł obliczonymi na dzień 07.11.2006r. Do dnia przeprowadzenia kontroli w/w zaległości za rok 2005 nie zostały uregulowane.

3. Nieruchomość położona w Celinach, gm. Chmielnik, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 277 o pow. 16,0100 ha będąca w użytkowaniu wieczystym .

Decyzją z dnia 22.12.1994r. znak: GG.VII-72240/211/94 Wojewoda Kielecki stwierdził nabycie z dniem 12.05.1992r. przez dotychczasowego zarządcę Przedsiębiorstwo Robót Drogowo — Inżynieryjnych w Busku — Zdroju m.in. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w miejscowości Celiny, gm. Chmielnik oznaczonej jako działka nr 277 o pow. 16,0100 ha.

Postanowieniem z dnia 26.07.2005r. Sąd Rejonowy w Kielcach Sąd Gospodarczy ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjno — Drogowych „MAKADAM” w Busku — Zdroju oraz wezwał wierzycieli upadłego do zgłaszania wierzytelności do sędziego komisarza w terminie dwóch miesięcy od daty dokonania obwieszczeń.

Pismem z dnia 14.11.2005r. Starosta Kielecki złożył wniosek do Sądu Rejonowego w Kielcach o zgłoszenie wierzytelności w w/w postępowaniu upadłościowym w wysokości 6.436,23 zł (należność główna) wraz z odsetkami — 276,14 zł liczone od dnia 01.04.2005r. do dnia 25.07.2005r.

Zarządzeniem z dnia 01.12.2005r. sygn. akt V GUp 10/05 Sąd Rejonowy w Kielcach Wydział V Gospodarczy Sekcja ds. Upadłościowych i Naprawczych wezwała wierzyciela — Starostę Kieleckiego do usunięcia braków formalnych w zgłoszeniu wierzytelności.

Pismem z dnia 22.12.2005r. znak j.w. wszystkie braki zostały usunięte.

Do dnia przeprowadzenia kontroli w/w zaległości nie zostały uregulowane.

4. Nieruchomość Skarbu Państwa położona w Zagnańsku przy ul. Przemysłowej o powierzchni 17.9629 ha, oddana w użytkowanie wieczyste Radomskiemu Przedsiębiorstwu Przemysłu Drzewnego w Zagnańsku, decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 30.12.1994r. znak: GG.VII-72240/230194.

Aktem notarialnym z dnia 23.02.1998r. Rep. A 416/98 syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Przemysłu Drzewnego z siedzibą w Zagnańsku ul. Przemysłowa 6, sprzedał na rzecz Przedsiębiorstwa Produkcji i Usług Konsultingowych „Polmaik” Sp. z o.o. w Kielcach, prawo użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działki nr 874/7, 591/6, 876/1, 876/2, 876/3, 876/4, 876/5, 876/6, 876/6, 876/8, 876/9, 874/1, 874/2, 874/4, 874/5, 874/6, 591/5 – ujawnionej w księdze wieczystej KW Nr 37796.

Zawiadomienie syndyka masy upadłościowej z dnia 15.04.2004r. L.Dz. 246/Up/04, informujące, że Sąd Rejonowy w Kielcach postanowieniem w sprawie o sygn. akt V GUp 11/04 ogłosił z dniem 29.03.2004r. upadłość firmy Przedsiębiorstwo Produkcji i Usług Konsultingowych Polmaik Sp. z o.o. w Kielcach. Ponadto w związku z powyższym, syndyk wezwał wierzyciela Skarb Państwa do zgłoszenia swoich wierzytelności.

Pismem z dnia 24.05.2004r. znak: F.II.3130/21/2004 Starosta Kielecki złożył do Sądu Rejonowego w Kielcach, Wydział V Gospodarczy Sekcja Upadłościowo – Naprawcza, wniosek o zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym na łączną kwotę 40 674,67 zł, z czego kwota główna wierzytelności 36 106,69 zł i odsetki 4567,98 zł.

Z informacji uzyskanej w Wydziale Budżetu i Finansów wynika, że na dzień 31.12.2005r. zaległość Przedsiębiorstwa Produkcji i Usług Konsultingowych „Polmaik” wobec Skarbu Państwa wynosiła 45 266,95 zł, natomiast na dzień 30.09.2006r. kwota zaległości wynosi 29 236,45 zł. Z tego wynika, że kwota 16 030,50 zł została ściągnięta od wierzyciela.

5. Nieruchomość Skarbu Państwa położona w Woli Murowanej, oznaczona jako działki nr nr 35/86, 35/88, 35/65 i 35/4 o powierzchni 3,3355 ha, oddana w użytkowanie wieczyste na rzecz Kombinatu Remontowo Budowlanego Przemysłu Cementowo Wapienniczego i Gipsowego Remur w Wierzbicy, Zakład w Nowinach, decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 04.08.1994r. znak: GG.VII-7224/172/91.

Aktem notarialnym z dnia 14.12.2000r. Rep. A Nr 9469/2000, Przedsiębiorstwo „Remur” sprzedało na rzecz „Instal-Mont” sp. z o.o. prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa oznaczonego jako działki nr 35/4 i 35/65 o pow. 11441 m².

Postanowieniem z dnia 23.02.2005r. sygn. akt V GU 108/04 Sąd Rejonowy w Kielcach ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Usługowo Technicznego „Instal – Mont” w Kielcach Sp. z o.o. ul. Hauke Bosaka 1.

Starosta Kielecki pismem z dnia 21.04.2005r. znak: F II 3130/20/2005 złożył do Sądu Rejonowego w Kielcach wniosek o zgłoszenie wierzytelności w postępowaniu upadłościowym na łączną kwotę 724,27 zł, z czego kwota główna wierzytelności 686 zł i odsetki 38,27 zł.

Z informacji uzyskanej w Wydziale Budżetu i Finansów wynika, że na dzień 31.12.2005r. zaległość „Instal – Mont” wobec Skarbu Państwa wynosiła 686 zł, natomiast na dzień kontroli kwota zaległości wzrosła do 1029 zł.

IV.

Podczas kontroli stwierdzono także, że Starosta Kielecki nie prowadzi ewidencji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w stosunku do których Starosta Kielecki jako organ reprezentujący Skarb Państwa na terenie powiatu kieleckiego powinien podjąć czynności dotyczące stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie oraz wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Stosownie do przedłożonego zestawienia wynika, że w 2005r. Starosta Kielecki działał w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa w 37 sprawach dot. regulacji stanu prawnego prowadzonych przez sądy, których łączna powierzchnia nieruchomości będących ich przedmiotem wyniosła ok. 430 ha. W 2005r. złożone zostały cztery wnioski o zasiedzenie nieruchomości.

W roku 2006r. Starosta Kielecki reprezentował bądź reprezentuje Skarb Państwa w 47 sprawach dot. regulacji stanu prawnego prowadzonych przez sądy, których łączna powierzchnia nieruchomości będących ich przedmiotem wyniosła ok. 200 ha. W 2006r. złożonych zostało pięć wniosków o zasiedzenie nieruchomości.

Podsumowanie

1. Brak jest prawidłowo prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do których **organem reprezentującym jest Starosta Kielecki**. (brak zestawienia nieruchomości o uregulowanym stanie prawnym – art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, nieruchomości rozdysponowanych art. 23 ust. 1 pkt 5 ugn). W sposób rzetelny prowadzone są rejestry nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

2. Z przedłożonych do kontroli akt wynika, że aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nie były wykonywane w sposób systematyczny zgodnie z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

W roku 2005 zaktualizowane zostały opłaty roczne dla 28 nieruchomości położonych na terenie powiatu. W roku 2006 zaktualizowane zostały opłaty dla 26 nieruchomości, natomiast w toku są czynności mające na celu aktualizacje opłat rocznych, które będą obowiązywać od roku 2007, dla 6 nieruchomości położonych na terenie powiatu kieleckiego.

3. Porównując kwotę zaległości z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa na koniec 2005 roku oraz na dzień kontroli, stwierdzić należy, że kwota ta maleje. Wynika z tego, że działania Starosty Kieleckiego w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa, są prawidłowe. Ocenę działań Starosty Kieleckiego (odnośnie skontrolowanych wybiórczo spraw) w tym zakresie uznać należy za prawidłową i zgodną z prawem.
4. Brak jest rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w stosunku do których Starosta Kielecki jako organ reprezentujący Skarb Państwa mógłby podjąć czynności zmierzające do ich uregulowania, co może skutkować zaniedbaniem poprzez niepodjęcie w stosunku do nich należytych czynności mogących przyczynić się do uregulowania ich stanu prawnego. W badanym okresie złożonych zostało 9 wniosków o zasiedzenie nieruchomości.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż rejestr skarg w okresie objętym kontrolą nie zawiera skarg z zakresu będącego przedmiotem kontroli.

Od ustaleń zawartych w niniejszym protokole służy prawo wniesienia pisemnych uwag w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach, z czego jeden pozostawiano w jednostce kontrolowanej.

Kontrola została odnotowana w księdze kontroli Powiatu Kieleckiego pod pozycją Nr 9/2006.

sporządzono dnia 8 grudnia 2006r.

Kontrolujący:



Gustaw Sadłowski



STAROSTA
Kontrolowany:
Zbigniew Banaśkiewicz

Alicja