

## **INFORMACJA O WYNIKACH KONTROLI**

przeprowadzonej w dniu **4 października 2010 r.** w Starostwie Powiatowym w Skarżysku – Kamiennej w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w zakresie prawidłowości gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa w tym: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości oraz nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, plan wykorzystania zasobu, udostępnienie nieruchomości z zasobu, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępnione z zasobu, zbywanie i nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

**Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:** art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009 r. Nr 31, poz. 206) oraz przepisy ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010 r., Dz. U. Nr 102, poz. 651 ze zm.).

**Starostą Skarżyskim jest Pan Jerzy Żmijewski.**

Przedmiotem kontroli była prawidłowość gospodarowania w okresie od dnia 1 stycznia 2009r. do dnia 30 czerwca 2010 r. przez Starostę Skarżyskiego nieruchomościami Skarbu Państwa.

**Celem kontroli była ocena prawidłowości gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności ustalenia, czy:**

1. prowadzona jest prawidłowo, na podstawie art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. z 2010r. Dz.U. Nr 102, poz. 651) ewidencja nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa z wyszczególnieniem nieruchomości:
  - o uregulowanym stanie prawnym (art. 23 ust. 1 pkt 1, pkt 1b i pkt 1c),
  - o nieuregulowanym stanie prawnym (art. 23 ust. 1 pkt 8),
  - rozdysponowanych (art. 23 ust. 1 pkt 5),
  - nierozdysponowanych,
2. prowadzona jest prawidłowo, na podstawie art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, ewidencja nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste,
3. aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego przebiega zgodnie z art. 77 i 87 ugn,
4. prowadzone były działania dotyczące regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa (dla ilu nieruchomości uregulowano stan prawny i ile nieruchomości wymaga takiej regulacji), (art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt 9),
5. prowadzone są plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1 pkt 3 i pkt 1d).

**Kontrolę przeprowadzili:** Łukasz Łowisz– starszy inspektor, na podstawie upoważnienia nr 779/10 i Marcin Wójcik – inspektor, na podstawie upoważnienia nr 778/10.

### **Ustalenia dokonane podczas kontroli:**

#### **I.**

Kontrolowana jednostka posiada następujące rejestry nieruchomości będących w zasobie SP:

- rejestr zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (z wyłączeniem nieruchomości SP w trwałym zarządzie)
- rejestr nieruchomości SP w trwałym zarządzie

Ponadto prowadzony jest rejestr gruntów oddanych w dzierżawę. W najmie na czas nieokreślony znajduje się jedna działka o pow. 0,0511 ha.

W 2009r. zbyte zostały dwie nieruchomości natomiast w pierwszym półroczu 2010 jedna nieruchomość.

#### **II.**

Sumaryczne zestawienie nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste wg stanu na dzień 01.01.2009r., 01.01.2010r. i 30.06.2010r. przedstawione zostało w tabeli nr 2:

**Tabela nr 2.** Wykaz powierzchni nieruchomości SP oddanych w UW

Lp.	Gmina	Powierzchnia w ha		
		Stan na:		
		01.01.2009r.	01.01.2010r.	30.06.2010r.
1.	m. Skarżysko-Kamienna	508,5040	511,5431	512,2268
2.	gmina Bliżyn	109,4749	109,4749	109,4749
3.	gmina Łączna	35,9173	35,9173	35,9173
4.	gmina Suchedniów	57,9688	61,0919	61,1736
5.	gmina Skarżysko Kościelne	100,4081	100,4081	101,1588
Powierzchnia ogółem:		<b>812,2731</b>	<b>818,4353</b>	<b>819,9514</b>

Według stanu na datę 01.01.2010r. zwolniona z opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest powierzchnia 329,9054 ha. Nie są pobierane opłaty od gruntów m.in. będących w użytkowaniu wieczystym gmin powiatu skarżyskiego, powiatu skarżyskiego, Fundacji Pomnik-Mauzoleum w Michniowie, Muzeum Wsi Kieleckiej oraz Parafii Niepokalanego Poczęcia NMP w Skarżysku – Kamiennej.

Łączna powierzchnia gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste MESKO S.A., według stanu na dzień 01.01.2010r., wynosiła: 172,2621 ha (119,6121 ha położonych w Skarżysku-Kamiennej i 52,6500 ha w Michałowie, gm. Skarżysko – Kościelne). Dla całego terenu położonego w Michałowie obowiązuje opłata roczna z tytułu UW w wysokości 0,3% wartości

nieruchomości. W Skarżysku – Kamiennej stawka 0,3 % ustalona jest dla terenu o pow. 118,1544 ha, natomiast dla pozostałej części o pow. 1,4577 ha obowiązuje stawka 3%.

### **III.**

W 2009 r. przeprowadzono aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, którą objętych zostało 72 nieruchomości (112 działek) o łącznej pow. 27,9212 ha. Zaktualizowano także opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu dla 3 nieruchomości (3 działki) Skarbu Państwa o łącznej pow. 0,3480 ha.

Ponadto z rokiem 2010 zmienione zostały stawki procentowe opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 5 nieruchomości (8 działek) o łącznej pow. 5,4074 ha. Wskutek zmiany stawek procentowych opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa zmniejszyła się o kwotę 17.636,96zł.

W przygotowywaniu jest dokumentacja do przeprowadzenia w 2010 roku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa dla dwóch działek oraz z tytułu użytkowania wieczystego dla 30 nieruchomości (118 działek) o łącznej powierzchni 134,7404 ha (opłata będzie obowiązywać od roku 2011). Koszt sporządzenia operatów szacunkowych wyniesie 18.000,00 zł.

Ponadto przygotowana jest dokumentacja do przeprowadzenia w 2011r. (opłata będzie obowiązywać od 2012r) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, którą zostanie objętych 30 nieruchomości (71 działek) o łącznej pow. 21,2858 ha.

### **IV.**

W związku z realizacją przepisów ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2007 Nr 191, poz. 1365 ze zm.) w okresie od dnia 1.01.2009 r. do dnia 30.06.2010 r. uregulowany został stan prawny dla 118 nieruchomości (167 działek) o łącznej powierzchni 41,0626 ha.

Prowadzone są, z podziałem na gminy, wykazy nieruchomości, dla których uregulowany został stan prawny od 01.01.2009 do 30.06.2010 r.

Sąd wieczystoksięgowy w okresie od 01.01.2009 r. do 30.06.2010 r., nie rozpatrzył jeszcze wniosków dotyczących uregulowania stanu prawnego dla 51 działek.

Nie jest prowadzony rejestr nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Nie ma także kompleksowej informacji o rodzaju i ilości nieruchomości, dla których Starosta Skarżyski – reprezentujący SP, jest właściwy do podjęcia czynności związanych z regulacją stanów prawnych bądź wnioskowania o wpis prawa własności w księdze wieczystej.

### **V.**

Prowadzone są: plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Wszystkie wymienione powyżej rejestry i zestawienia kontrolowana jednostka prowadzi w formie elektronicznej.

## **Ocena działalności kontrolowanej jednostki, uwagi i wnioski z kontroli oraz wnioski dotyczące doskonalenia działalności jednostki kontrolowanej w zakresie dotyczącym kontroli**

### **I.**

Ewidencja zasobu nieruchomości prowadzona jest zgodnie z przepisami art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010r., Dz. U. Nr 102, poz. 651, ze zm.) zwanej dalej ugn.

Prawidłowo wykonywane były także czynności związane ze zbyciem oraz rozdysponowywaniem nieruchomości SP. Zaleca się bieżące aktualizowanie prowadzonych rejestrów nieruchomości SP.

### **II.**

Zgodnie z treścią art. 71 ust. 1 ugn za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. Wyjątki od wskazanej zasady odpłatności muszą wynikać z ustawy.

Kontrolowana jednostka nie wskazała żadnych ustawowych podstaw prawnych, na podstawie których nie są pobierane opłaty roczne od nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym gmin powiatu skarżyskiego, powiatu skarżyskiego, Fundacji Pomnik-Mauzoleum w Michniowie, Muzeum Wsi Kieleckiej oraz Parafii Niepokalanego Poczęcia NMP w Skarżysku – Kamiennej.

Dla określenia zakresu przedmiotowego pojęcia „cele obronności i bezpieczeństwa państwa” można się posłużyć zapisami rozporządzenia RM z dnia 24.08.2004r. w sprawie określenia rodzajów nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa państwa (Dz. U. Nr 207, poz. 2107).

W toku kontroli ustalono, że część nieruchomości dla których obowiązuje opłata roczna w wysokości 0,3% (z wyłączeniem terenu zamkniętego) nie mieści się w treści w/w rozporządzenia z dnia 24.08.2010r.. Przedłożone oświadczenie, złożone w dniu 06.10.2010r. przez Dyrektora Naczelnego ZM „MESKO” S.A. – Prezesa Zarządu oraz Dyrektora ds. Ekonomicznych – członek Zarządu ZM „MESKO” S.A., pod rygorem odpowiedzialności karnej, że działki będące w użytkowaniu wieczystym Spółki położone w Skarżysku – Kamiennej o łącznej pow. 118,1544 ha i w Michałowie o łącznej pow. 52,6500 ha, z wyłączeniem terenu o pow. 1,4577 ha są wykorzystywane do produkcji specjalnej związanej z bezpieczeństwem i obronnością kraju, na którą ZM „MESKO” S.A. posiadają wymaganą koncesję, nie daje wystarczających podstaw do uznania, że wszystkie w/w nieruchomości we wskazany sposób są wykorzystywane. Tak więc dla

nieruchomości, dla których obowiązuje stawka 0,3 % (z wyłączeniem terenu zamkniętego), powinna zostać przeprowadzona stosowna analiza w zakresie ewentualnej trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującej zmianę celu, na który nieruchomość została oddana.

### III.

W sposób niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki dokonywane są czynności związane z aktualizacją opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego. Starosta Skarżyski w sposób wystarczający korzystał z uprawnienia wynikającego z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jakkolwiek ilość nieruchomości, dla których zaktualizowana została opłata z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego w 2010 roku, jest wystarczająca (zaktualizowano opłaty dla 20% nieruchomości od których są one pobierane), to ich dobór okazał się nie do końca trafny. Nakłady poniesione na wykonanie aktualizacji nie przyniosły bowiem oczekiwanego wzrostu dochodów. Przy doborze nieruchomości do aktualizacji opłat w 2011r. wskazuje się dokonanie analizy, które nieruchomości mogą dać największy wzrost dochodów w zestawieniu do poniesionych kosztów.

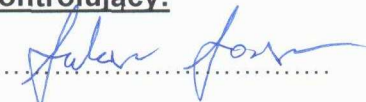
### IV.

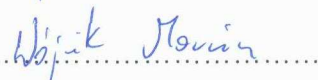
Starosta Skarżyski sukcesywnie podejmuje działania w zakresie regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, który to obowiązek dwutorowo wynika z art. 23 ust. 1 pkt 8 i pkt 9 ugn oraz z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Zaleca się kontynuację podejmowanych działań w zakresie regulacji stanów prawnych.


### V.

Plan wykorzystania zasobu nie zawiera informacji na temat poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, tym samym nie spełnia wymogu z art. 23 ust. 1d pkt 2b ugn. Plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste sporządzony został prawidłowo. Zaleca się doprowadzenie do zgodności planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP do zapisów art. 23 ust. 1d ugn.

**Kontrolujący:**

1. .....

2. .....

  
Dyrektor Wydziału  
mgr Halina Michalczyńska-Wróblewska