

PROTOKÓŁ

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

Kontrolę w dniu 6 marca 2008r. przeprowadził zespół:

- Łukasz Łowisz - inspektor, kierownik zespołu, na podstawie upoważnienia nr 146/08 z dnia 03.03.2008r.,
- Marcin Wójcik – inspektor, na podstawie upoważnienia nr 147/08 z dnia 03.03.2008r., wydane z upoważnienia Wojewody Świętokrzyskiego, podpisane przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach – Halinę Michałowską – Wróblewską

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

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Pińczowie, ul. Zacisze 5 (Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, ul. Złota 7), 28-400 Pińczów, NIP – 662-15-14-224, REGON - 291018508.

W jednostce kontrolowanej funkcję Starosty Pińczowskiego pełni Pan dr inż. Andrzej Kozera.

Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Kierownika Wydziału - Pana Józefa Rusińskiego.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielała Pani Halina Kościńska – inspektor.

Starostwo Powiatowe w Pińczowie obejmuje swym zasięgiem 5 gmin: Pińczów (miasto i gmina), Działoszyce (miasto i gmina), Michałów, Złota i Kije.

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. (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603, ze zm.), w tym m.in.

- ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa
- wycenę nieruchomości

- sporządzanie planów wykorzystania zasobu
- podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych
- składanie wniosków o zakładanie ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej
- wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego wraz z ich aktualizacją prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Pińczowie – Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru 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 Finansowy.

Kontrolą objęto okres od 01.04.2005 r. do dnia 31.12.2007 r.

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 2000, Nr 100, poz. 1086 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 systemie EWOPIS uniemożliwiało wyodrębnienie nieruchomości stanowiących zarówno zasób nieruchomości Skarbu Państwa określonych definicją wynikającą z art. 21 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2004r., Nr 261 poz. 2603 ze zm.), jak też nieruchomości rozdysponowanych jednorodnie pod względem prawnym (np. będących przedmiotem użytkowania wieczystego bądź oddanych w trwały zarząd, dzierżawę itd.)

Ustawą z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2007 r. Nr 173, poz. 1218) wprowadzone zostały nowe uregulowania w dziale II rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące zasobów nieruchomości:

Zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn ewidencjonowanie nieruchomości będących w zasobie obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;

- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Podczas kontroli stwierdzono, że kontrolowana jednostka w badanym okresie nie prowadziła rejestru zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ewidencjonowanych w sposób opisany w art. 23 ust. 1c ugn.

II.

W stosunku do nieruchomości oddanych w dzierżawę, prowadzony jest wykaz gruntów będących we władaniu Skarbu Państwa (brak tytułu prawnego), zawierający następujące dane: imię i nazwisko dzierżawcy oraz jego adres, położenie nieruchomości, numer działki i powierzchnia, termin umowy, informacje dot. wysokości czynszu z wyodrębnieniem podatku VAT oraz termin płatności. Według stanu na rok 2007 wyszczególnionych w nim jest 26 dzierżawców. Planowane dochody z tytułu dzierżawy gruntów w roku 2007 wyniosły 1052,90.

Zgodnie z rejestrem dłużników Skarbu Państwa zaległości z tytułu opłat rocznych za dzierżawę w/w nieruchomości według stanu na dzień 31.12.2007 r. wynosiły 133,46 zł.

Analizując pozyskane zestawienie dłużników Skarbu Państwa z tytułu opłat za dzierżawę, które na dzień 31.12.2006 r. zawierało 2 pozycje na łączną kwotę 274,42 zł z zestawieniem na 31.12.2007 r. (załącznik do protokołu Nr 2 i 3) należy stwierdzić, że kwota zadłużenia w porównaniu do 2006 r. zmniejszyła się o 140,96 zł.

III.

Prowadzony jest w formie elektronicznej rejestr nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste oraz w trwały zarząd z podziałem podmiotowym (tj. każda pozycja w rejestrze to jeden podmiot).

Uwzględnia on następujące informacje: numer teczki, nazwę użytkownika wieczystego lub trwałego zarządcy, oznaczenie nieruchomości wysokość opłaty z wyszczególnieniem kwoty podatku VAT oraz uwagi (m.in. tytuł prawny do nieruchomości).

Sumaryczne zestawienie informacji w nich zawartych przedstawia się następująco:

Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd				
stan	Liczba podmiotów	Powierzchnia łączna [ha]		Planowany dochód [PLN]
		Trwały zarząd	UW	
2005	48	4,9691	364,3604	263.171,22
2006	53	4,9488	364,3604	265.914,69
2007	58	bd	bd	275.131,74

Rejestr gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałym zarządzie w roku 2006 zawierał 49 pozycji, natomiast w roku następnym - 57 z czego w stosunku do 40 nieruchomości nie zmieniły się podmioty je użytkujące.

Porównując w/w zestawienia z roku 2006 oraz z roku 2007 stwierdzono następujące zmiany:

1. w stosunku do nieruchomości położonej w Pińczowie obr. 14, oznaczonej jako działki Nr Nr 32, 96 i 97 o pow. łącznej 0,6052 ha ujawnionych w księgach wieczystych Nr Nr Kw 24581 i Kw 27408 zmienił się podmiot użytkowania wieczystego z CPN S.A. w Warszawie w 2006 r. na Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. Regionalny Zarząd Zarządzania Majątkiem Odrębnym i Administracji w 2007 r.
2. w stosunku do nieruchomości położonej w Pińczowie obr. 14, oznaczonej jako działki Nr Nr 6/3, 6/5 i 6/6 o pow. łącznej 0,5683 ha ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr 20489 zmienił się podmiot użytkowania wieczystego w 2006 r. na PLUS DISCOUNT Spółka z o.o. w 2007 r.
3. na nieruchomości położonej w Pińczowie, oznaczonej jako działka Nr 62/1 o pow. 0,5113 ha ujawniona w księdze wieczystej Kw Nr 23250 zmienił się podmiot użytkowania wieczystego z Przedsiębiorstwa Robót Inżynieryjno-Drogowych „MAKADAM” Spółka Akcyjna Busko Zdrój w 2006 r. na Powiat Pińczowski w 2007 r.
4. na nieruchomościach położonych w obr. 13 oznaczonych jako działki Nr Nr 67/1, 67/7, 67/12, 67/14 o pow. łącznej 0,0839 ha i działce Nr 508/2 o pow. 0,0050 ha ustanowiony został trwały zarząd na rzecz Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Modliszewicach.

Na dzień kontroli do rozpatrzenia jest 9 wniosków o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

IV.

Kontrolowana jednostka posiada dwie nierozdysponowane nieruchomości będące w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa tj.

1. nieruchomość położoną w Działoszycach oznaczona jako działki nr nr 590/1, 590/2, 590/6, 590/8 i 590/5 zabudowana budynkiem synagogi przeznaczonej do remontu
2. nieruchomość położoną w Węchadłowie, gm. Michałów oznaczona jako działki nr 282/4 i 282/5 zabudowanej zbozem ariańskim w ruinie

Brak jest planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

V.

Starosta Pińczowski nie przeprowadzał aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu od roku 2004r.

VI.

Podczas kontroli stwierdzono, że brak jest informacji, oprócz ujawnionych w rejestrze gruntów (z którego można wygenerować wszystkie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym nie zawierający jednakże żadnych informacji o działaniach, które mogłyby doprowadzić do uregulowania tego stanu), o nieruchomościach będących we władaniu Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym, w stosunku do których Starosta Pińczowski, jako organ reprezentujący Skarb Państwa na terenie powiatu pińczowskiego, jest właściwy do podejmowania czynności dotyczących stwierdzenia nabycia własności przez zasiedzenie oraz wpisu tego prawa w księdze wieczystej.

Udostępnione zostały segregatory z wpiętymi aktami, zgromadzonymi w sprawach dla których toczą, bądź toczyły się postępowania dotyczące uregulowania stanów prawnych nieruchomości.

VII.

Ściągalnością opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu zajmuje się Wydział Finansowy Starostwa Powiatowego w Pińczowie, natomiast wszystkie czynności związane z aktualizacją w/w opłat należą do zadań Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Zestawienie pozyskanych z Wydziału Finansowego informacji na temat dłużników Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu pińczowskiego przedstawione zostało w poniższej tabeli.

stan na dzień	liczba dłużników	kwota zaległości [PLN]
31.12.2005r.	10	50.541,13
31.12.2006r.	10	70.169,53
31.12.2007r.	7	33.792,65

Z przedłożonego do kontroli zestawienia wynika, że z kwoty zaległości w 2007r. wynoszącej 33.792,65 ponad 90% przypada na dwóch dłużników tj. Przedsiębiorstwo Remontowo – Montażowe „REMUR” S.A. w upadłości w Radomiu oraz

Z uzyskanych informacji z Wydziału Finansowego wynika, iż w kontrolowanym okresie ściągalność opłat z tytułu trwałego zarządu za rok 2007 wynosiła 100%.

IX.

Stan prawny wybranych do kontroli nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz związanych z nimi działań podjętych przez Starostę Pińczowskiego mających na celu regulację należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste przedstawia się następująco:

- 1. nieruchomość położona w Pińczowie przy ul. Grodziskowej oznaczona jako działka nr 80 o pow. 0,7559 ha będąca w użytkowaniu wieczystym Przedsiębiorstwa Kamienia Budowlanego „BOLECHOWICE” sp. z o.o. w Mielcu oraz nieruchomość położona w Pińczowie przy ul. Grodziskowej oznaczona jako działka nr 52 o pow. 0,5465 ha będąca w użytkowaniu wieczystym**

Decyzją z dnia 10.03.1995r. znak: GN.VII-72240/76/94-95 Wojewoda Świętokrzyski stwierdził nabycie z dniem 5 grudnia 1990r. przez dotychczasowego zarządcę Kombinat Remontowo – Budowlany Przemysłu Cementowo – Wapienniczego i Gipsowego REMUR w Wierzbicy prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa o pow. 1,3024 ha położonego w Pińczowie przy ul. Grodziskowej oznaczonej jako działki nr nr 80 i 52.

Postanowieniem z dnia 04.09.2001r. Sądu Rejonowy w Radomiu V Wydział Gospodarczy m.in. ogłosił upadłość Przedsiębiorstwa Remontowo – Montażowego „Remur” S.A. w Radomiu oraz wezwał wierzycieli do zgłaszania wierzytelności w terminie trzech miesięcy od daty ukazania się obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Warunkową umową sprzedaży z dnia 23.11.2006r. Rep. A Nr 8116/2006 syndyk masy upadłości Przedsiębiorstwa Remontowo – Montażowego „REMUR” S.A. w upadłości Radom Oddział w Pińczowie zbył na rzecz prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Pińczowie przy ul. Grodziskowej 15, oznaczonej jako działka nr 52 o pow. 0,5465 ha. Własność tej nieruchomości przeniesiona została umową notarialną z dnia 08.02.2007r. Rep. A Nr 908/2007.

Umową notarialną z dnia 29.06.2007r. Rep. A Nr 5067/2007 Syndyk masy upadłości REMUR sp. z o.o. sprzedał GEM sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie m.in. prawo użytkowania wieczystego działki nr 80.

Umową notarialną z dnia 28.01.2008r. Rep. A Nr 278/2008 GEM sp. z o.o. w Krakowie sprzedała Przedsiębiorstwu Kamienia Budowlanego „BOLECHOWICE” sp.z o.o. w Mielcu m.in. prawo użytkowania wieczystego działki nr 80.

Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego została przeprowadzona w roku 2004 (zmiana opłaty rocznej od roku 2005 z 4688.60 zł na 5860,80 zł).

Corocznie Starosta Pińczowski wysyłał do użytkowników wieczystych pisma przypominające o opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Sukcesywnie także zgłaszane były przez Starostę Pińczowskiego zaległości z tytułu użytkowania wieczystego do Syndyka REMUR S.A.

Na dzień kontroli zaległości z tytułu opłat rocznych nie posiada ani PBK „BOLECHOWICE” sp. z o.o. w Mielcu, ani Państwo Leszek i Aleksandra małż. Ostrowscy.

2. nieruchomości położona w Pińczowie przy ul. Nowowiejskiej, oznaczona jako działki nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/15, 12/19, 12/25, 12/30, 12/32, 12/34, 12/35, 12/37, 12/39, 12/43, 12/44, 12/52, 12/53, 12/54, 12/55, 12/56, 12/57, 12/58, 12/59 i 30/3 o łącznej powierzchni 17,7466 ha, będąca w użytkowaniu wieczystym

Pismami z dnia 15.12.1999r. Starosta Pińczowski wypowiedział Pińczowskim Zakładom Kamienia Budowlanego wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego: gruntu położonego w Pińczowie przy ul. Nowowiejskiej o pow. 26,3338 ha i zaproponował nową w wysokości 22.120,40 zł. oraz gruntu o pow. 11,9056 ha i zaproponował nową w wysokości 1250,00 zł

Umową notarialną z dnia 29.03.2002r. Rep. A Nr 1244/2002 Pińczowskie Zakłady Kamienia Budowlanego S.A. w Pińczowie sprzedały prawo użytkowania wieczystego działek nr nr 12/1, 12/2, 12/3, 12/4, 12/5, 12/6, 12/7, 12/8, 12/15, 12/19, 12/25, 12/30, 12/32, 12/34, 12/35, 12/37, 12/39, 12/43, 12/44, 12/52, 12/53, 12/54, 12/55, 12/56, 12/57, 12/58, 12/59 i 30/3 o łącznej powierzchni 17,7466 ha.

Umową notarialną z dnia 06.06.2005r. Rep. A Nr 2249/2005 sprzedał prawo użytkowania wieczystego w/w działek o łącznej powierzchni 17,7466 ha.

Corocznie Starosta Pińczowski wysyłał do użytkowników wieczystych pisma przypominające o opłacie rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

W dniu 23.08.2004r. Starosta Pińczowski wystawił tytuł wykonawczy skierowany do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Pruszkowie z tytułu zaległości w opłatach rocznych za rok 2004 w wysokości 6644,55 zł.

W dniu 27.12.2006r. Starosta Pińczowski wystawił tytuł wykonawczy skierowany do Naczelnika Urzędu Skarbowego Warszawa Targówek z tytułu zaległości w opłatach rocznych za rok 2006 w wysokości 7136,00 zł.

W dniu 31.05.2007r. Starosta Pińczowski wystawił tytuł wykonawczy skierowany do Naczelnika Urzędu Skarbowego w Pruszkowie z tytułu zaległości w opłatach rocznych za rok 2006 w wysokości 6246,91 zł.

Na dzień 31.12.2007r. wszystkie zaległości zostały przez Pana uregulowane bądź ściągnięte. posiada zaległości z tytułu w/w opłat na kwotę 5.184,81 zł.

Podsumowanie

1. Brak ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa w sposób zgodny regulacjami zawartymi w rozdziale 2 działu II ugn.
2. Regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz zakładanie ksiąg wieczystych dla tych nieruchomości w badanym okresie następowała sukcesywnie, z uwzględnieniem możliwości finansowych jednostki. Brak rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
3. Brak planu wykorzystania zasobu.
4. Prowadzony jest rejestr nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz w trwałe zarząd.
5. Od roku 2004 nie są przeprowadzane aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.
6. W stosunku do wszystkich dłużników zalegających z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego na koniec 2007r., których zaległości były wyższe od kosztów ich ściągnięcia, podjęte zostały działania, co związane jest z bieżącym monitoringiem dłużników Skarbu Państwa zalegającymi z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego prowadzonym przez Wydział Finansowy.

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 Pińczowskiego pod pozycją 3/2008.

sporządzono dnia 19.03.2008 r.

Kontrolujący:


Paweł Dojka

Kontrolowany:


STAROSTA
dr inż. Andrzej Kozera
STAROSTWO POWIATOWE
w Pińczowie
ul. Zacisze 5, 28-400 Pińczów
tel. (0 41) 35-760-01
fax (0 41) 35-760-07