

PROTOKÓŁ

KONTROLI PROBLEMOWEJ PRZEPROWADZONEJ W STAROSTWIE POWIATOWYM W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM

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 oraz windykacji tych należności, 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

Kontrolę w dniu 05 maja 2009r. przeprowadził zespół:

- **Łukasz Łowisz** – starszy inspektor, kierownik zespołu, na podstawie upoważnienia nr **332/09** z dnia 04.05.2009r., wydanego z up. Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach – mgr Halinę Michałowską – Wróblewską,
- **Marcin Wójcik** – inspektor, na podstawie upoważnienia nr **331/09** z dnia 04.05.2009r., 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 Ostrowieckiego pod pozycją **nr 5/2009**.

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim, ul. Iłżecka 37 (Wydział Gospodarki Nieruchomościami), 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, NIP 661-19-64-718, regon 291018537.

W jednostce kontrolowanej funkcję Starosty Ostrowieckiego pełni Pan Marek Paluch.

Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału – Pana mgr inż. Andrzeja Potorskiego.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielił Pan Andrzej Potorski.

Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim obejmuje swym zasięgiem 6 gmin: Ostrowiec Świętokrzyski, Bałtów, Bodzechów, Ćmielów, Kunów i Waśniów.

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

- ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa (23 ust.1 pkt 1 i ust. 1b)
 - sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości SP (art. 23 ust. 1 pkt 3)
 - 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 (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 Ostrowcu Świętokrzyskim – Wydział 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 Finansów.

Kontrolą objęto okres **od 01.01.2007r. do dnia 31.03.2009r.**

W trakcie kontroli ustalono co następuje:

I.

Prowadzony jest w formie elektronicznej (program komputerowy MIENIE 2) rejestr nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa. Do kontroli przedłożony został wyciąg według stanu na dzień 01.01.2009 r. Wykaz ten zawiera następujące dane: położenie (gmina, obręb, arkusz mapy), nr działki, powierzchnia, tytuł własności, przeznaczenie w planie miejscowym lub studium, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej (dotyczy nieruchomości oddanych w trwały zarząd), informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, oznaczenie podmiotu, na rzecz którego nieruchomość została rozdysponowana, a także prognozy dotyczące udostępnienia nieruchomości zasobu, wydatków i wpływów z tym związanych, prognozę aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz program zagospodarowania nieruchomości.

Na dzień 01.01.2009 r. na terenie powiatu ostrowieckiego w zasobie znajdowało się 47 działek o łącznej powierzchni 19,9236 ha, z których 23 działki o łącznej powierzchni 5,8781 ha zostały oddane w trwały zarząd na rzecz 6 podmiotów, 2 działki o łącznej pow. 0,6308 ha znajdują się w użytkowaniu. W kontrolowanej jednostce nie ma nieruchomości oddanych w dzierżawę lub najem. Łączna suma opłat z tytułu trwałego zarządu wynosi 4.471,68 zł.

Z wykazu nieruchomości Skarbu Państwa rozdysponowanych w 2008 r. wynika, iż dwie działki o łącznej pow. 2,2907 ha zostały sprzedane za łączną kwotę 383.017,00 zł na

rzecz dwóch podmiotów. Ponadto jedna działka o powierzchni 0,2894 ha została zbyta na rzecz użytkownika wieczystego za kwotę 17.388,66zł. Natomiast z informacji zawartej w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa rozdysponowanych w 2009 r. wynika, iż Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim sprzedało działki o łącznej pow. 10,7367 ha za kwotę 353.714,89 zł, przy czym należność z tytułu zbycia działek o łącznej powierzchni 3,5108 ha została rozłożona na 10 rocznych rat.

Kontrolowana jednostka prowadzi w formie elektronicznej „Zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste”. Rejestr ten zawiera podmioty, które zobowiązane są do wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i zawiera następujące dane: położenie (gmina, obręb, numer arkusza mapy) numer i powierzchnię działki, tytuł własności, przeznaczenie w planie miejscowym bądź w studium, nazwa użytkownika wieczystego, rok ostatniej aktualizacji, informacja o zgłoszonych roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych jak również o wysokości opłaty rocznej. Do kontroli przedłożone zostały rejestry nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa znajdujących się w użytkowaniu wieczystym według stanu na dzień 31.12.2007r., 31.12.2008r. oraz na dzień kontroli.

Sumaryczne podliczenie w/w rejestru przedstawia się następująco:

I.p.	stan na:	powierzchnia [ha]	suma opłat rocznych [PLN]
1	31.12.2007r.	1023,5605	1 755 720,94
2.	31.12.2008r.	1011,6191	1 802 207,08
3	dzień kontroli	1208,2966	2 375 323,03

Odrębnie, jako część w/w rejestru, prowadzony jest wykaz gruntów Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym i „zarządzie” [REDAKTOR] w upadłości położonych na terenie m. Ostrowca Świętokrzyskiego wraz z opłatami rocznymi, który można przedstawić w następujący sposób:

I.p.	stan na:	powierzchnia [ha]	suma opłat rocznych [PLN]
1.	2007r.	242,2235	205 403,99
2.	2008r.	148,9566	264 484,29

Ponadto częścią rejestru nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste jest wykaz działek Skarbu Państwa położonych na terenie m. Ostrowca Św. będących w

użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE]. Tabelarycznie przedstawia się to w sposób następujący:

I.p.	stan na:	powierzchnia [ha]	suma opłat rocznych [PLN]
1.	2007r.	22,3072	47 658,29
2.	2008r.	22,3072	47 661,77

Według stanu na dzień kontroli wszystkie nieruchomości znajdują się w jednym rejestrze.

W zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste ujęte zostały także nieruchomości będące w „zarządzie” [REDAKTOWANE] w upadłości. Rejestr ten zawiera także działki nr nr 308/9, 308/10, 308/11 i 308/12, położone w Kunowie, które stanowią własność Skarbu Państwa i użytkowane są przez [REDAKTOWANE]. Wskazaniem byłoby aby wszystkie nieruchomości będące w „zarządzie” oraz w użytkowaniu wyłączyć z zestawienia gruntów skarbowych oddanych w użytkowanie wieczyste.

II.

Wszystkie czynności związane z aktualizacją opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu należą do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Przyjęta przez kontrolowaną jednostkę zasada ma na celu aktualizację opłat rocznych wszystkich nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste w cyklach 5 letnich.

Aktualizacja w latach	Ilość działek	Koszt sporządzenia operatu	Wysokość opłaty przed aktualizacją (zł)	Wysokość opłaty po aktualizacji (zł)	Wzrost wartości (zł)	Wzrost %
2006-2007*	166	25.620,00	1 585 937,49	1 755 720,94	169 783,45	11
2007-2008	-	-	1 755 720,94	1 802 207,08	46 486,14	3
2008-2009	286	42.700,00	1 802 207,08	2 375 323,03	573 115,95	32

* sporządzenie operatu szacunkowego w roku 2006, nowa opłata w roku 2007 itd.

III.

Jednostka kontrolowana nie prowadzi zestawienia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Do kontroli został udostępniony wykaz zawierający informacje dotyczące ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa za okres od 2007 roku do dnia 30.04.2009 r., a związanych z wykonywaniem obowiązków nałożonych ustawą z dnia 07.09.2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1365, ze zm.). Wykaz ten obejmuje zarówno wnioski o wpis w księdze wieczystej prawa własności na rzecz Skarbu Państwa dotychczas w nich nie ujawnionych, jak też zmiany dotyczące oznaczenia nieruchomości (zmiany w dziale I). Zestawienie o którym mowa powyżej przedstawia się następująco:

Lp.	Rok	Liczba złożonych wniosków w KW (wnioski o założenie KW)	Ilość działek	Liczba złożonych wniosków w KW (pozostałe, m.in. sprostowanie działu I KW)	Ilość działek	Liczba wniosków złożonych w KW o zamknięcie KW
1.	2007	22	46	22	65	9
2.	2008	29	183	32	90	6
3.	2009	15	43	39	113	

IV.

Przedłożone wykazy w zakresie informacji o dłużnikach Skarbu Państwa z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste zawierają następujące dane:

l.p.	Stan na:	Ilość dłużników	Kwota zaległości [PLN]
1	31.12.2007r.	40	2 950 063,58
2.	31.12.2008r.	45	2 069 677,56
3.	31.03.2009r.	185	3 310 992,56

W 2008 roku dokonano odpisów z ksiąg rachunkowych należności Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa wobec następujących podmiotów:

1. [REDAKTED] – 509.314,82 zł.
2. [REDAKTED] - 200,26 zł.
3. [REDAKTED] – 1630,80 zł.

4. ██████████ 221.836,50 zł.
5. ██████████ – 7.131,59 zł.
6. ██████████ – 107.614,08 zł.
7. ██████████ - 35.741,10 zł.
8. ██████████ – 9.254,74 zł.
9. ██████████ – 20.679,37 zł.

W uzasadnieniu w/w czynności podano, że przedmiotowe należności są nieściągalne, egzekucje były wielokrotnie umarzane, osoby te nie pracują ani też nie posiadają żadnego majątku.

V.

Jednostka kontrolowana prowadzi stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2009-2011. Plan ten zawiera następujące informacje: położenie (gmina, obręb, nr arkusza), numer działki, powierzchnia, tytuł własności, przeznaczenie nieruchomości, prognoza dot. udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz wydatków i wpływów z tym związanych, planowany termin aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu oraz program zagospodarowania nieruchomości. Ponadto prowadzony jest plan wykorzystania nieruchomości SP będących w użytkowaniu wieczystym na lata 2009-2011 i zawiera następujące dane: położenie (gmina, obręb, nr arkusza), numer działki, powierzchnia, tytuł własności, przeznaczenie nieruchomości, użytkownik wieczysty, rok ostatniej aktualizacji oraz prognozy wpływów z opłat rocznych oraz prognoza dotycząca aktualizacji opłat. Dla wszystkich nieruchomości zestawionych w tym planie szacuje się około 10 % wzrost wartości opłaty rocznej po aktualizacji. Aktualizacje natomiast będą dokonywane w cyklach 5-letnich dla każdej nieruchomości.

VI.

Stan prawny wybranych do kontroli nieruchomości przedstawia się następująco:

1. **nieruchomość oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr nr 22/4, 22/5, 22/6 i 22/7 o łącznej pow. 3,5108 ha, położona w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Opatowskiej 1 (obr. 48, ark. 5), stanowiąca do dnia 25.03.2009r. własność Skarbu Państwa i będąca w użytkowaniu wieczystym ██████████ ██████████, a obecnie stanowiąca jego własność (K11O/00046295/8).**

Syndyk masy upadłości ██████████

██████████ aktem notarialnym z dnia 13.03.2003 r. Rep. A 508/2003 zbył na rzecz ██████████ prawo użytkowania wieczystego do działki nr 22/4 o

pow. 0,7919 ha, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim, przy ul. Opatowskiej, stanowiącej własność Skarbu Państwa i prawo własności do budynku mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Aktem notarialnym z dnia **08.05.2003 r. Rep. A 817/2003** syndyk masy upadłości [REDAKTURA], w związku z postanowieniami warunkowej umowy sprzedaży sporządzonej w dniu **13.03.2003r. Rep. A 515/2003**, przeniósł prawo użytkowania wieczystego działek nr nr 22/5, 22/6 i 22/7 o łącznej pow. 2,7189 ha, objętych księgą wieczystą KW Nr 36367, na rzecz [REDAKTURA].

Starostwo Powiatowe w Ostrowcu Świętokrzyskim zleciło sporządzenie operatu szacunkowego w celu określenie wartości rynkowej do aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Opatowskiej 1 oznaczonego jako działki nr nr 22/4, 22/5, 22/6 i 22/7 o łącznej pow. 3,5108 ha. Oszacowana wartość rynkowa przedmiotowego gruntu została określona na kwotę 491.512,00 zł. Uwzględniając powyższe okoliczności Starosta Ostrowiecki podjął działania zmierzające do wypowiedzenia dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu o łącznej pow. 3,5108 ha położonego w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ul. Opatowskiej 1.

Zawiadomieniem z dnia 10.10.2008 r. znak: GN.I.7013-850/08 Starosta Ostrowiecki poinformował [REDAKTURA], że wypowiada i aktualizuje opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działka nr 22/4. Po aktualizacji opłata za użytkowanie wieczyste w/w działki z opłaty obowiązującej od 2006 r., a wynoszącej 2.480,22 zł zgodnie z informacją zawartą w w/w piśmie uległa zmianie i będzie wynosiła obecnie 3.325,98 zł.

Zawiadomieniem z dnia 10.10.2008 r. znak: GN.I.7013-851/08 Starosta Ostrowiecki poinformował [REDAKTURA], że wypowiada i aktualizuje opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego gruntu oznaczonego jako działki nr nr 22/5, 22/6 i 22/7. Po aktualizacji opłata za użytkowanie wieczyste w/w działek z opłaty obowiązującej od 2004 r., a wynoszącej 5.677,05 zł, uległa zmianie i będzie wynosiła obecnie 11.419,38 zł.

Aktem notarialnym z dnia **25.03.2009 r. Rep. A Nr 1218/2009** [REDAKTURA] nabył od Starosty Ostrowieckiego działającego w imieniu Skarbu Państwa do majątku osobistego prawo własności do działek nr nr 22/4, 22/5, 22/6 i 22/7 o łącznej pow. 3,5108 ha za kwotę brutto 313.018,38 zł. Nabywca uiszczył w dacie sporządzenia w/w aktu notarialnego całą należność z tytułu podatku VAT w wysokości 56.458,38 zł, jak również kwotę 25.689,00 zł. Pozostała kota wynosząca 230.940,00 zł została rozłożona na 9 równych rocznych rat w wysokości 25.660,00 zł każda, podlegających oprocentowaniu, płatnych najpóźniej do dnia 31 marca każdego następnego roku od daty zawarcia aktu notarialnego. Ponadto w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej

nieruchomości KW KI1O/00046295/8 została wpisana, zgodnie z informacją zawartą w w/w akcie notarialnym na rzecz Skarbu Państwa hipoteka, umowna zwykła w kwocie 230.940,00zł płatna do dnia 31.03.2018 r. w 9 równych ratach w wysokości 25.660,00 zł.

Pismem z dnia 31.03.2009 r. znak: GN.I.7013-863/09 Starosta Ostrowiecki zawiadomił [REDAKTOWANE], że w związku z aktem notarialnym z dnia 25.03.2009 r. Rep. A Nr 1218/2009 roczna opłata za rok 2009 z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w Ostrowcu Świętokrzyskim, przy ul. Opatowskiej 1, oznaczonego jako działka nr 22/4 (obr. 48, ark. 5) o pow. 0,7919 ha, naliczona proporcjonalnie za okres trwania użytkowania wieczystego w 2009 r. tj. od 01.01.2009 r. do dnia 24.03.2009 r. wynosi 756,32 zł. Powyższą opłatę należy wnieść jednorazowo w terminie do dnia 31.03.2009 r., w przeciwnym razie po upływie w/w terminu będą naliczane ustawowe odsetki od kwoty należnej.

Zawiadomieniem z dnia 31.03.2009 r. znak: GN.I.7013-864/09 Starosta Ostrowiecki poinformował [REDAKTOWANE], że w związku z aktem notarialnym sporządzonym w dniu 25.03.2009 r. Rep. A Nr 1218/2009 roczna opłata za rok 2009 z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, położonego w Ostrowcu Świętokrzyskim, przy ul. Opatowskiej, oznaczonego jako działki nr nr 22/5, 22/6 i 22/7 (obr. 48, ark. 5) o łącznej pow. 2,7189 ha, naliczona proporcjonalnie za okres trwania użytkowania wieczystego w 2009 r. tj. od 01.01.2009 r. do dnia 24.03.2009 r. wynosi 2.596,74 zł. Powyższa opłatę należy wnieść jednorazowo w terminie do dnia 31.03.2009 r., w przeciwnym razie po upływie w/w terminu będą naliczane ustawowe odsetki od kwoty należnej.

Pismem z dnia 16.04.2009 r. L.dz. 32/FN/W/2009 Starosta Ostrowiecki wystosował do [REDAKTOWANE] wezwanie do zapłaty należności na łączną kwotę 3.353,06zł plus należne odsetki na dzień wpłaty, z tytułu użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa, oznaczonego jako działki nr nr 22/4, 22/5, 22/6 i 22/7, położonego w Ostrowcu Świętokrzyskim, przy ul. Opatowskiej, o łącznej pow. 3,5108 ha.

Starosta Ostrowiecki corocznie przypominał użytkownikowi wieczystemu o zbliżającym się terminie uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości.

Na dzień 31.03.2009 r. należność z tytułu zaległych opłat rocznych i sprzedaży nieruchomości, oznaczonej jako działki nr nr 22/4, 22/5, 22/6 i 22/7, położonej w Ostrowcu Świętokrzyskim, przy ul. Opatowskiej jaką zobligowany jest uiścić [REDAKTOWANE] wynosi 234.293,06 zł, przy czym w powyżej wymienionej kwocie wliczone są zaległe należności za 2009 r. z tytułu użytkowania wieczystego działek nr nr 22/4, 22/5, 22/6 i 22/7 wynoszące 3.353,06 zł. Ponadto należy nadmienić, iż zaległości z tytułu rat związanych z nabyciem przedmiotowej nieruchomości nie występują.

2. nieruchomości położona w Kunowie, oznaczona jako działki nr nr 308/18, 308/41, 308/42, 308/48, 3882/3, 3882/5 o pow. łącznej 15,5090 ha, będąca w użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE] (KI1O/00046226/4), nieruchomości położona w Kunowie, oznaczona jako działki nr nr 308/9, 308/10, 308/11, 308/12 o pow. łącznej 2,1940 ha użytkowana przez [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (KI1O/00051568/1) oraz nieruchomości położona w Kunowie, oznaczona jako działka nr 3882/1 o pow. 0,2071 ha, będąca w użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE] (KI1O/00038153/2).

Postanowieniem z dnia 28.03.2003r. Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez zasiedzenie z upływem dnia 01.01.1985r. własność nieruchomości oznaczonej jako działki 308/10, 308/11 i 308/12.

Umową notarialną z dnia 30.04.2004r. Rep. A. Nr 3005/2004 pełnomocnik spółki [REDAKTOWANE] przeniósł na rzecz spółki [REDAKTOWANE] m.in. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Kunowie, w skład której weszły działki nr nr 308/48, 3882/3, 3882/5, 308/18, 308/42 i 308/41 o łącznej pow. 15,5090 ha.

Umową notarialną z dnia 30.07.2004r. Rep. A. Nr 4706/2004 pełnomocnik spółki DAAR sp z o.o. w Woli Dalszej przeniósł na rzecz spółki [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] prawo użytkowania wieczystego do ½ części działki położonej w Kunowie, oznaczonej numerem 3882/1 o pow. 0,2071 ha oraz samoistne posiadanie nieruchomości gruntowych położonych w Kunowie oznaczonych jako działki nr nr 308/9, 308/10, 308/11 i 308/12 o pow. łącznej 2,1940 ha wraz z nakładami. Udział ½ części działki nr 3882/1 do dnia kontroli należał do [REDAKTOWANE]

W dacie nabycia wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego:

- działek nr nr 308/18, 308/42, 308/48, 3882/3, 3882/5 o pow. łącznej 15,5090 ha wynosiła 39.548,00 zł
- działki nr 3882/1 o pow. 0,2071 ha wynosiła 319,04 zł.

natomiast opłata z tytułu użytkowania działek nr nr 308/9, 308/10, 308/11 i 308/12 o pow. łącznej 2,1940 ha wynosiła 16,96 zł.

Pismem z dnia 08.11.2004r. znak: GN.II.7013/18K/317/2004 Starosta Ostrowiecki wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną dot. działek nr nr 308/18, 308/41, 308/42, 308/48, 3882/3 i 3882/5 o łącznej pow. 15,5090 ha ustaloną na kwotę 23.891,47 zł i zaproponował nową w kwocie 62.346,18 zł + VAT.

W dniu 21.01.2005r. zawarta została ugoda pomiędzy Starostą Ostrowieckim, a [REDAKTOWANE], zgodnie z którą strony przyjęły, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie w/w nieruchomości wynosi 39.548,00 zł.

W dniu 08.02.2005r. zawarta została ugoda pomiędzy Starostą Ostrowieckim, a [REDAKTOWANE], zgodnie z którą strony przyjęły, że opłata roczna za wieczyste użytkowanie działki nr 3882/1 o pow. 0,2071 ha wynosi 426,21 zł.

Postanowieniem z dnia 21.07.2005r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie, Wydział V Gospodarczy postanowił ogłosić upadłość obejmującą likwidację majątku [REDAKTOWANE] oraz wezwał Wierzycieli Upadłego do zgłoszenia swoich wierzytelności.

Pismem z dnia 08.03.2006r. Starosta Ostrowiecki zgłosił do Sędziego Komisarza [REDAKTOWANE] Sądu Rejonowego w Rzeszowie wierzytelności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa za rok 2005 (39.778,07 zł – należność główna + 1.839,05 zł – odsetki).

Pismem z dnia 21.09.2007r. Starosta Ostrowiecki wezwał Syndyka Masy Upadłościowej [REDAKTOWANE] w upadłości do uregulowania należności z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2007 wraz z należnymi odsetkami.

Pismem z dnia 05.11.2007r. Starosta Ostrowiecki wezwał Syndyka Masy Upadłościowej [REDAKTOWANE] w upadłości, na podstawie art. 476 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93 ze zm.) do uregulowania należnej sumy w wysokości 39.778,07 zł z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa za rok 2006.

Pismem z dnia 17.12.2007r. Starosta Ostrowiecki złożył pozew w postępowaniu upominawczym o orzeczenie nakazem, by pozwany Syndyk zapłacił powodowi kwotę 39.778,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01.04.2006r, do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu oraz kosztami zastępstwa procesowego (opłata UW za 2006 rok).

Postanowieniem z dnia 31.12.2007r. sygn. akt I Nc 186/07 Sąd Rejonowy w Ostrowcu Świętokrzyskim stwierdził swoją niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Łąncucie.

W dniu 13.02.2008r. Sąd Rejonowy w Łąncucie sygn. akt I Nc 8/08 nakazał pozwanemu syndykowi masy upadłości [REDAKTOWANE] w upadłości aby zapłacił na rzecz powoda – Skarbu Państwa – Starosty Powiatu Ostrowieckiego kwotę 39.778,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 01.04.2006r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wnioskiem z dnia 21.03.2008r. Starosta Ostrowiecki wystąpił do Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim o nadanie klauzuli wykonalności w/w nakazowi zapłaty.

Pismem z dnia 23.04.2008r. Syndyk poinformował Starostę Ostrowieckiego, że w/w należności zostaną uiszczone po sprzedaży nieruchomości i rozliczeniu sum uzyskanych z ich zbycia.

Pismem z dnia 07.04.2008r. Starosta Ostrowiecki, nawiązując do nakazu zapłaty z dnia 13.02.2008r. I Nc 8/08, ostatecznie wezwał do zapłaty kwoty 39.778,07 zł wraz z odsetkami oraz kwoty 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem z dnia 07.04.2008r. Starosta Ostrowiecki złożył pozew w postępowaniu upominawczym o orzeczenie nakazem, by pozwany Syndyk zapłacił powodowi kwotę 39.778,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 01.04.2007r, do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu oraz kosztami zastępstwa procesowego (opłata UW za 2007r.).

Wnioskiem z dnia 19.05.2008r. Starosta Ostrowiecki wystąpił do Komornika Sądu Rejonowego w Łańcucie o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko Syndykowi Masy Upadłości ██████████ w upadłości w celu wyegzekwowania stwierdzonych tytułem wykonawczym należności z tytułu UW za rok 2006, odsetek oraz kosztów zastępstwa procesowego.

Wskutek podziału i zbycia w 2007 roku przez Syndyka części nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej KW Nr 46226 opłata roczna za działki nr 308/18, 308/41, 308/43, 308/44, 308/76, 308/77, 308/78, 308/79, 308/81, 308/83, 308/84, 308/85, 308/87, 308/88, 308/89, 3882/3 i 3882/5 o łącznej pow. 12,8233 ha za rok 2008 wynosiła 32.699,42 zł.

W dniu 17.04.2008r. Sąd Rejonowy w Łańcucie sygn. akt I Nc 19/08 nakazał pozwanemu syndykowi masy upadłości ██████████ w upadłości aby zapłacił na rzecz powoda – Skarbu Państwa – Starosty Powiatu Ostrowieckiego kwotę 39.778,07 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 11.04.2008r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem z dnia 12.05.2008r. Syndyk poinformował Starostę Ostrowieckiego, że w/w należności zostaną uiszczone po sprzedaży nieruchomości i rozliczeniu sum uzyskanych z ich zbycia.

Wnioskiem z dnia 29.05.2008r. Starosta Ostrowiecki wystąpił do Sądu Rejonowego w Ostrowcu Świętokrzyskim o nadanie klauzuli wykonalności w/w nakazowi zapłaty z dnia 17.04.2008r.

W roku 2009 opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego działek nr nr 308/18, 308/41, 308/43, 308/44, 308/76, 308/77, 308/78, 308/81, 308/83, 308/84, 308/87, 308/88, 308/89 i 3882/3 o łącznej pow. 10,3465 ha wynosiła 26.383,58 zł.

Wnioskiem z dnia 28.01.2009r. Starosta Ostrowiecki wystąpił do Komornika Sądu Rejonowego w Łańcucie o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko Syndykowi Masy Upadłości ██████████ w upadłości w celu wyegzekwowania stwierdzonych w/w tytułem wykonawczym z dnia 17.04.2008r. (I Nc 19/08) należności z tytułu UW za rok 2007, odsetek oraz kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem z dnia 05.02.2009r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Łańcucie wezwał Starostę Ostrowieckiego do uzupełnienia wniosku egzekucyjnego z dnia 02.02.2009r. poprzez wpłatę zaliczki w kwocie 102,50 zł oraz wskazanie majątku dłużnika, z którego ma być prowadzone postępowanie. Powyższy wniosek uzupełniony został w dniu 18.02.2009r.

Pismem z dnia 27.03.2009r. Starosta Ostrowiecki wezwał Syndyka do uregulowania kwoty 4.712,30 zł odsetek zwłoki od nieuregulowanej opłaty rocznej za rok 2007 z tytułu użytkowania wieczystego.

Pismem z dnia 06.04.2009r. Starosta Ostrowiecki wezwał Syndyka do uregulowania kwoty 63.474,84 zł (należność główna + odsetki) z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2008 i 2009.

Pismem z dnia 30.04.2009r. Starosta Ostrowiecki złożył pozew w postępowaniu upominawczym o orzeczenie nakazem, by pozwany Syndyk zapłacił powodowi kwotę 59.543,14 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 32.929,49 od dnia 01.04.2008r.

- od kwoty 26.613,65 od dnia 01.04.2009r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

Wskutek zbycia przez Syndyka w 2008 roku części nieruchomości jej powierzchnia została zmniejszona do 10,3465 ha w związku z czym opłata roczna zmniejszyła się do kwoty 26.383,58 zł

Starosta Ostrowiecki corocznie przypominał użytkownikowi wieczystemu o zbliżającym się terminie uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowanie wieczystego nieruchomości.

Opłata z tytułu użytkowania działek nr nr 308/9, 308/10, 308/11 i 308/12 nie była aktualizowana od 1990 roku.

Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działek nr nr 308/18, 308/41, 308/42, 308/48, 3882/3, 3882/5 (obecnie nowe numery ewidencyjne) została przeprowadzona w roku 2004 (zmiana opłaty rocznej od roku 2005 z 4688.60 zł na 5860,80 zł).

Ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego działki nr 3882/1 została przeprowadzona w roku 2004 (zmiana opłaty rocznej od roku 2005 z 319,04 zł na 426,21 zł).

Zestawienie zaległości z tytułu opłat rocznych w okresie objętym kontrolą przedstawia się następująco:

I.p.	Stan na:	Kwota zaległości [PLN]
1	31.12.2007r.	132 450,01
2.	31.12.2008r.	177 486,22
3.	31.03.2009r.	207 705,57

Podsumowanie

1. Prowadzony jest rejestr nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, który zawiera także nieruchomości, które znajdują się w „zarządzie” oraz w użytkowaniu. Wskazany jest wykreślenie nieruchomości będących w zarządzie oraz w

użytkowaniu z tego rejestru (ewentualnie rozważenie możliwości założenia rejestru nieruchomości, które w dacie 05.12.1990r. były w zarządzie Państwowych osób prawnych i do chwili obecnej nie zostały wydane dla nich stosowne decyzje uwłaszczeniowe).

2. Prawidłowo prowadzony jest rejestr zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i zawiera wszystkie informacje wynikające z treści art. 23 ust. 1c ugn, który na datę 31.03.2009r. zawierał 46 nieruchomości.
3. Prawidłowo prowadzone są: plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2009-2011 oraz plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym na lata 2009-2011.
4. Z wykazu użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Ostrowieckiego wynika, iż w latach 2006-2007 zaktualizowano opłaty roczne dla 166 działek, natomiast w latach 2008-2009 dla 286 działek. Działania w tym zakresie obejmujące kontrolowany okres należy uznać za niewystarczające.
5. Regulacja stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz zakładanie ksiąg wieczystych dla tych nieruchomości w badanym okresie systematycznie wzrastała. Brak jest prowadzonej ewidencji nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
6. W skontrolowanych sprawach (z wyjątkiem zaległości z tytułu opłat rocznych za rok 2009) czynności związane z wyegzekwowaniem należności, były wykonywane opieszale. W drugiej ze skontrolowanych spraw kwota zaległości od daty nabycia do dnia kontroli systematycznie wzrastała i pomimo podejmowanych przez jednostkę czynności, zaległości nie zostały ściągnięte. W roku 2008 dokonano odpisów z ksiąg rachunkowych należności Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa na łączną kwotę ponad 910.000 zł.

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.

sporządzono dnia 21 maja 2009r.

Kontrolujący:

21.05.2009r. 

(data i podpis)

21.05.2009r. 

(data i podpis)

Kontrolowany:

.....
(data i podpis)

STAROSTA


mgr Waldemar Marek Paluch