

# PROTOKÓŁ

## KONTROLI PROBLEMOWEJ PRZEPROWADZONEJ W STAROSTWIE POWIATOWYM W KAZIMIERZY WIELKIEJ

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 30 lipca 2009r., przeprowadził zespół:

- **Łukasz Łowisz** – starszy inspektor, przewodniczący zespołu, na podstawie upoważnienia nr **656/09** z dnia 29.07.2009r., wydanego z up. Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach – mgr Halinę Michałowską – Wróblewską,
- **Emilia Guzikowska** – inspektor wojewódzki, na podstawie upoważnienia nr **655/09** z dnia 29.07.2009r., 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 Kazimierskiego pod pozycją nr 3 w 2009r.

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

Jednostka kontrolowana: Starostwo Powiatowe w Kazimierzy Wielkiej ul. Kościuszki 12, 28-500 Kazimierza Wielka, NIP 662-15-14-951, REGON 291018550 .

W jednostce kontrolowanej funkcję Starosty Kazimierskiego pełni Pan Jan Nowak.

Sprawy objęte kontrolą prowadzone są w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, kierowanym przez Naczelnika Wydziału Pana Mirosława Olesia.

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali Pani Jadwiga Małaczek oraz Pani Anna Klimaszewska – Luty.

Starostwo Powiatowe w Kazimierzy Wielkiej obejmuje swym zasięgiem 5 gmin, tj.: Miasto i Gmina Kazimierza Wielka, Miasto i Gmina Skalbmierz, Gmina Bejsce, Gmina Czarnocin, Gmina Opatowiec.

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 Kazimierzy Wielkiej – Wydział Geodezji, 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 Finansowo - Budżetowy.

Kontrolą objęto okres **od 01.01.2008r. do dnia 30.06.2009r.**

### **W trakcie kontroli ustalono co następuje:**

#### **I.**

Prowadzony jest rejestr nieruchomości znajdujących się, zgodnie z definicją wynikającą z art. 21 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa.

Rejestr ten zawiera 8 pozycji i jest prowadzony z wyodrębnieniem na poszczególne podmioty, którym nieruchomości z zasobu zostały udostępnione i zawiera następujące informacje: forma władania, wysokość opłaty, położenie, numer działki, jej powierzchnia, podstawa nabycia, numer księgi wieczystej, stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (w przypadku oddania nieruchomości w trwały zarząd), wartość 1m<sup>2</sup> gruntu w kolejnych latach oraz data określenia wartości nieruchomości. Łączne dochody z tytułu udostępnienia nieruchomości z zasobu w 2008r. wyniosły 4574,80 zł

Wszystkie nieruchomości będące w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu kazimierskiego znajdują się w trwałym zarządzie. (brak nieruchomości

nierozdysponowanych, w najmie, dzierżawie oraz użyczeniu). Łączna powierzchnia tych nieruchomości na dzień kontroli wynosiła 2,4883 ha. W okresie objętym kontrolą nie zbyto z zasobu ani nie nabyto do niego żadnej nieruchomości.

Jedna nieruchomość z zasobu SP położona w Kazimierzy Wielkiej (obr. 1) przy ul. 1 Maja 15, oznaczona w ewidencji jako działka nr 2604/2 o pow. 0,2262 ha, będąca w trwałym zarządzie KRUS w Warszawie została przekazana przez Starostę Kazimierskiego na podstawie art. 60a ust. 1 ugn, Ministrowi Skarbu Państwa, protokołem z dnia 20.04.2009r.

Podczas kontroli stwierdzono, że prowadzony jest rejestr nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Rejestr ten zawiera następujące informacje: użytkownik wieczysty, numer działki, położenie, jej powierzchnia, podstawa nabycia, stawka procentowa opłaty rocznej, wartość 1m<sup>2</sup> gruntu w kolejnych latach oraz data określenia wartości nieruchomości.

Z powyższego zestawienia wynika, że łączna powierzchnia gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień kontroli wynosiła: 116,0581 ha. Dla każdej nieruchomości ujawnionej w powyższym wykazie założona jest teczka. Z powyższego zestawienia wynika, że na terenie powiatu kazimierskiego znajdują się 53 podmioty, które mają w użytkowaniu wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa.

Oba w/w rejestry prowadzone są jedynie w formie tradycyjnej (papierowej).

Na etapie wdrażania (od maja 2008r.) jest ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej przy pomocy narzędzia MIENIE 2.

Do kontroli przedłożone zostały przez Wydział Finansowy rejestry nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa udostępnionych odpłatnie (znajdujących się w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie) według stanu na dzień 31.12.2007r. na dzień 31.12.2008r. oraz na dzień kontroli.

Sumaryczne podliczenie w/w rejestrów przedstawia się następująco:

l.p.	stan na:	liczba użytkowników wieczystych	suma opłat rocznych [PLN]		
			netto	VAT	brutto
1	31.12.2007r.	147	166.290,44	9.037,71	175.328,15
2.	31.12.2008r.	154	158.892,74	7.063,89	165.956,63
3	dzień kontroli	153	-	-	166.457,08

## **II.**

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

W latach 2005-2008 zaktualizowane zostały opłaty roczne dla wszystkich nieruchomości oddanych w trwały zarząd.

W roku 2008 dokonano aktualizacji opłat rocznych dla 6 nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Koszty poniesione na aktualizację wyniosły 10.778 zł, natomiast wzrost dochodów z tego tytułu wyniósł 18.996,10 zł. Aktualizacja objęła nieruchomości o łącznej powierzchni 22,6818 ha, co stanowi niemalże 20 % powierzchni wszystkich gruntów (116,0581 ha) oddanych w użytkowanie wieczyste.

W bieżącym roku do dnia kontroli nie wypowiedziano żadnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jednakże z planu wykorzystania nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2008-2010 wynika, że do końca roku zaktualizowana zostanie opłata roczna dla 10 nieruchomości.

Każdego roku jednostka kontrolowana wysyła do wszystkich użytkowników wieczystych pisma przypominające o konieczności wniesienia opłaty rocznej.

Uwzględniając, że w 2008r. zaktualizowano opłaty roczne dla około 20 % powierzchni oddanych w użytkowanie wieczyste, stwierdzić należy, że Starosta Kazimierski prawidłowo korzystał z uprawnienia wynikającego z art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

## **III.**

Jednostka kontrolowana nie prowadzi zestawienia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, w stosunku do których Starosta Kazimierski jest właściwym do podjęcia działań mających na celu uregulowanie stanu prawnego na rzecz Skarbu Państwa. W 2008 roku zostały założone księgi wieczyste dla 11 nieruchomości Skarbu Państwa, natomiast w roku 2009 – dla 2 nieruchomości.

## **IV.**

Podczas kontroli ustalono, że ściagalnością opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu zajmuje się Wydział Finansowo – Budżetowy Starostwa Powiatowego w Kazimierzy Wielkiej. Ściagalność opłat z tytułu trwałego zarządu wynosi 100%.

Zestawienie zaległości z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste przedstawia się następująco:

I.p.	Stan na:	Ilość dłużników	Kwota główna zaległości [PLN]
1	31.12.2007r.	9	46.016,66
2.	31.12.2008r.	8	874,14
3.	30.06.2009r.	15	25.874,06

## V.

Kontrola wykazała także, iż jednostka kontrolowana prowadzi plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2008-2010, stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn. Plan ten zawiera następujące informacje: położenie (miejscowość), numer i powierzchnia działki, przeznaczenie w planie, wpływy z tytułu opłat za trwałe zarząd, planowana aktualizacja opłaty rocznej. Planem objęto osiem nieruchomości SP oddanych w trwałe zarząd.

Plan wykorzystania nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera informacje dotyczące ilości nieruchomości oraz ich powierzchnię, wpływy z tytułu opłat rocznych w latach 2008-2010, ilość nieruchomości, dla których planowane są działania związane z aktualizacją opłat rocznych, procentowy wzrost opłat z tytułu przeprowadzonej aktualizacji oraz poziom wydatków związanych z aktualizacją.

## VI.

Akta wybranych do kontroli nieruchomości przedstawiają się następująco:

- 1. Nieruchomość położona w obrębie Odonów, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 298 o pow. 0,1400 ha (KW 16027), nieruchomość położona w obrębie Łyczaków oznaczona jako działka numer 10/1 o pow. 0,2600 ha (KW 16515), nieruchomość położona w obrębie Odonów oznaczona jako działki nr nr 33/1, 32/1, 33/2, 32/2, 33/4, 32/4, 33/6, 32/5, 26/2, 32/6, 26/3, 26/4, 32/7, 205/1, 205/2, 205/4, 267/1, 205/3, 267/2 o łącznej pow. 3,7500 ha (KW 6339), nieruchomość położona w obrębie Odonów, oznaczona jako działki nr 126/2 i 126/4 o łącznej pow. 4,0000 ha (KW 4359), nieruchomość położona w obrębie Odonów oznaczona jako działki nr 26/5, 42, 105/2 o łącznej pow. 0,6500 ha (KW 4359 i KW 9113), nieruchomość położona w obrębie Łyczaków oznaczona jako działki nr nr 162/1, 19, 20/1, 20/2, 21, 22, i 162/2 o łącznej pow. 7,2000 ha (KW 5567 i KW 9912), nieruchomość położona w obrębie Chruszczyzna oznaczona jako działki nr 286, 282/1 i 285/1 o łącznej pow. 0,0600 ha (KW 5567) będące w użytkowaniu wieczystym [REDACTED].**

Pismem z dnia 06.12.2004r. znak: G-7226/10/04 Starosta Kazimierski wypowiedział dotychczasową opłatę roczną wynoszącą 13.318,80 zł i zaproponował przyjęcie nowej opłaty obowiązującej od 01.01.2005r. w kwocie 17.421,50 zł. Opłatę ustalono na podstawie operatu szacunkowego z października 2004r.

Z przedłożonego do kontroli przez Wydział Finansowo - Budżetowy zestawienia zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa wynika, że kwota zaległości w/w przedsiębiorstwa na koniec 2007r., wynosiła 44 832,10 zł i obejmowała zaległości za lata 2004, 2005, 2006 – ostatecznie zadłużenie to zostało spłacone w dniu 09.06.2008r. Należność z tytułu opłaty rocznej za 2007r., została zapłacona w dniu 24.10.2007r.,

Starosta Kazimierski wystosował do [REDAKTED] o. upomnienie Nr 4/04/2008 z dnia 08.04.2008r., w którym wezwał do uregulowania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2008r. w kwocie 17 421,50 zł plus koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł, razem do zapłaty 17 430,30 zł. oraz odsetki za zwłokę liczone od dnia 01.04.2008r., - w kwocie 43,91 zł.

Powyższa należność za 2008r., - została uiszczona w dniu 18.04.2008r. Z przedłożonego wykazu zaległości wynika, iż na dzień 31.12.2008r., [REDAKTED] nie posiadało zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa.

Na dzień 30.06.2009r., [REDAKTED] posiadało zaległość z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa za 2009r., w kwocie 17 421,50 zł.

Starosta Kazimierski wystosował do [REDAKTED] o. upomnienie Nr 16/05/2009 z dnia 07.05.2009r. w którym wezwał do uregulowania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2009r. w kwocie 17 421,50 zł plus koszty upomnienia 8,80 zł, razem do zapłaty 17 430,30 zł oraz odsetki za zwłokę liczone na dzień wystawienia upomnienia w kwocie 229,58 zł. Na dzień kontroli należność nie została uregulowana.

**2. Nieruchomość położona w Kazimierzy Wielkiej oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 3020 o pow. 0,8605 ha będąca w użytkowaniu wieczystym [REDAKTED], dla której Sąd Rejonowy w Kazimierzy Wielkiej prowadzi księgę wieczystą KW Nr 744.**

Umową notarialną z dnia 19.02.1998r. Rep. A nr 743/98 przedstawiciele [REDAKTED] sprzedali [REDAKTED] prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działka nr 3020 o pow. 0,8605 ha wraz z

własnością znajdujących się na gruncie budynków, która to nieruchomość ujawniona jest w księdze wieczystej nr 744 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kazimierzy Wielkiej.

W grudniu 2003r. wykonany został operat szacunkowy określający wartość rynkową przedmiotowego gruntu w wysokości 102.400,00 zł.

Pismem z dnia 09.12.2003r. wystosowanym do użytkownika wieczystego w/w nieruchomości Starosta Kazimierski ustalił wysokość nowej opłaty rocznej obowiązującej od roku 2004, zgodnie z w/w określoną wartością nieruchomości, w wysokości 3072 zł, przy stawce procentowej 3%.

Starosta Kazimierski wystosował do [REDAKTOR] upomnienie Nr 1/06/2008 z dnia 09.06.2008r., w którym wezwał do uregulowania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2008r. w kwocie 3072,00zł plus koszty upomnienia w kwocie 17,60 zł, razem do zapłaty 3089,60 zł oraz odsetki za zwłokę liczone od dnia 01.04.2008r.

Po otrzymaniu w/w upomnienia [REDAKTOR] zapłacili w dniu 08.07.2008r., kwotę 1000,00 zł (należność główna) z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2008r.

Pismem z dnia 26.11.2008r., znak:G-7226/8/08 Starosta Kazimierski wypowiedział dotychczas obowiązującą opłatę roczną wynoszącą 3 072,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Kazimierzy Wielkiej przy ul. Kolejowej stanowiącej działkę nr 3020 o pow. 0,8605 ha i zaoferował przyjęcie nowej jej wysokości wynoszącej 5 154,90 zł. Nowa opłata roczna obowiązuje od dnia 01.01.2009r.

Starosta Kazimierski wystosował do [REDAKTOR] upomnienie Nr 1/09/2008 z dnia 22.09.2008r., w którym wezwał do uregulowania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2008r. w kwocie 2072,00 zł plus koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł, razem do zapłaty 2080,80 zł oraz odsetki za zwłokę liczone od dnia 01.04.2008r., w kwocie 145,12 zł.

Po otrzymaniu w/w upomnienia [REDAKTOR] zapłacili w dniu 14.10.2008r., kwotę 1000,00 zł (należność główna) z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2008r.

Ostatecznie zaległość z tytułu opłaty rocznej za 2008r. – została zapłacona w dniu 15.12.2008r., wraz z odsetkami za zwłokę.

Starosta Kazimierski wystosował do [REDAKTOR] upomnienie Nr 15/05/2009 z dnia 05.05.2009r., w którym wezwał do uregulowania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2009r. w kwocie 5 154,90 zł plus koszty upomnienia w kwocie 8,80 zł, razem do zapłaty 5163,70 zł. oraz odsetki za zwłokę liczone na dzień wystawienia upomnienia w kwocie 64,26 zł. Powyższa należność nie została do dnia kontroli zapłacona.

## **Podsumowanie**

1. W formie tradycyjnej (papierowej) prowadzona jest zarówno ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do których organem reprezentującym jest Starosta Kazimierski, jak też nieruchomości SP będących w użytkowaniu wieczystym. Rejestry nie zawierają wszystkich informacji o zawartych w nich nieruchomościach, a wymaganych zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1c ugn. Na etapie wdrażania (od maja 2008r.) jest ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej przy pomocy narzędzia MIENIE 2. Jako aplikacja przeznaczona do ewidencjonowania wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednocześnie spełniająca wymogi treści ustawy o gospodarce nieruchomościami w tym zakresie.
2. W latach 2005-2008 zaktualizowane zostały opłaty roczne dla wszystkich nieruchomości oddanych w trwały zarząd. W planie wykorzystanie zasobu nieruchomości SP zapisano, że w latach 2009-2010 zaktualizowane zostaną opłaty roczne dla wszystkich nieruchomości oddanych w trwały zarząd. W roku 2008 dokonano aktualizacji opłat dla 6 nieruchomości, których łączna powierzchnia stanowi 20% wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Działania w tym zakresie w roku 2008 były prawidłowe. Na rok bieżący zaplanowana została aktualizacja opłat rocznych dla 10 nieruchomości.
3. Brak jest rejestru nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w stosunku do których Starosta Kazimierski jako organ reprezentujący Skarb Państwa mógłby podjąć czynności zmierzające do ich uregulowania. W roku 2008 zostało założonych 11 ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa, natomiast w roku 2009 – 2 księgi.
4. Działania Starosty Kazimierskiego (odnośnie skontrolowanych wybiórczo spraw) w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa uznać należy za prawidłowe i skuteczne.
5. Prowadzone są: plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2008-2010 oraz plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym na lata 2008-2010. Plan wykorzystania zasobu nie zawiera wszystkich informacji uregulowanych w treści art. 23 ust. 1d ugn.

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 20 sierpnia 2009r.

