

PROTOKÓŁ

KONTROLI PROBLEMOWEJ PRZEPROWADZONEJ W STAROSTWIE POWIATOWYM W KIELCACH

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

Kontrolę w dniach **27 i 29 września 2011r.**, przeprowadził zespół:

- **Łukasz Łowisz** – starszy inspektor, przewodniczący zespołu, na podstawie upoważnienia nr **881/2011** z dnia 23.09.2011 r., wydanego z up. Wojewody Świętokrzyskiego przez Dyrektora Wydziału Infrastruktury i Geodezji Świętokrzyskiego Urzędu Wojewódzkiego w Kielcach – mgr Halinę Michałowską – Wróblewską,
- **Marcin Wójcik** – inspektor, członek zespołu, na podstawie upoważnienia nr **882/2011** z dnia 23.09.2011 r., 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 pod pozycją **nr 5/2011**.

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 Zdzisław Wrzałka**.

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

Informacji i wyjaśnień w czasie kontroli udzielali: **Pani Magdalena Tatar - podinspektor, Pan Dariusz Krogulec – inspektor i Pan Grzegorz Puchała – inspektor**.

Starostwo Powiatowe w Kielcach obejmuje swym zasięgiem 19 gmin, w tym 15 wiejskich: Bieliny, Górno, Łagów, Łopuszno, Masłów, Miedziana Góra, Mniów, Morawica, Nowa Słupia, Piekoszów, Pierzchnica, Raków, Sitkówka – Nowiny, Strawczyn i Zagnańsk oraz 4 miasta i gminy: Bodzentyn, Chęciny, Chmielnik i Daleszyce.

Dla wszystkich wymienionych gmin zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikające z art. 23 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2010r. Dz. U. Nr 102, poz. 651, ze zm.), zwanej dalej ugn, w tym m.in.:

- ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust.1 pkt 1),
- ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust.1b),
- aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego (art. 23 ust. 1 pkt 5)
- zbywanie oraz nabywanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu (art. 23 ust. 1 pkt 7)
- 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 (art. 23 ust.1 pkt 8 i pkt.9),
- prowadzenie planów wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust.1 pkt 3 i pkt 1d).

prowadzone są przez Starostwo Powiatowe w Kielcach – Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Kontrolą objęto okres od 01.01.2010r. do dnia 30.06.2011r.

W trakcie kontroli ustalono co następuje:

I.

W kontrolowanej jednostce prowadzona jest w formie elektronicznej przy pomocy aplikacji Mienie 2.0, ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa. Program ten uwzględnia treść art. 23 ugn, a także ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. nr 191, poz.1365, ze zm.) zwanej dalej ustawą z dnia 7 września 2007r. W/w program umożliwia m.in. prowadzenie dla gruntów Skarbu Państwa

- 1) ewidencji nieruchomości zgodnie z ewidencją gruntów i budynków (art. 23 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 23 ust. 1c).
- 2) ewidencję gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste (art. 23 ust.1b)
- 3) wykazów gruntów podlegających ujawnieniu w księgach wieczystych zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 7 września 2007r.

Na datę kontroli nie została uzupełniona w zakresie pełnej wymaganej informacji o zawartych w niej nieruchomościach zarówno baza ewidencjonująca nieruchomości na podstawie ugn 1) i 2) jak i zestawienie nakazane art. 1 ustawy z dnia 7 września 2007r. 3).

Z informacji uzyskanych od udzielających wyjaśnień podczas kontroli wynika, że dane do programu komputerowego „Mienie”, są sukcesywnie wprowadzane. W związku jednak z wąską kadrami pracowniczą, a także dużą liczbą nieruchomości znajdujących się na terenie kontrolowanej jednostki, proces ten jest długotrwały.

Wygenerowany wyciąg z programu MIENIE w zakresie ilości gruntów SP na terenie powiatu kieleckiego zamieszczony został w poniższej tabeli:

Tabela 1. Zestawienie nieruchomości SP w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 01.01.2010r.

RAZEM	LICZBA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH	POWIERZCHNIA [ha]	LICZBA NIERUCHOMOŚCI
	wg katastru nieruchomości (egb)		
Bieliny	288	2.032,8857	47
Bodzentyń miasto	201	49,2348	23
Bodzentyń wieś	1028	7.453,9207	95
Chęciny miasto	371	217,9339	49
Chęciny wieś	935	1.893,5888	143
Chmielnik miasto	160	60,5976	58
Chmielnik wieś	1701	2.356,4178	258
Daleszyce miasto	55	21,6256	9
Daleszyce wieś	1.110	11.906,5375	116
Górno	697	1.002,6775	102
Łagów	662	3232,11	140
Łopuszno	901	6.457,0279	160
Masłów	969	3.101,6547	152
Miedziana Góra	761	3.135,0543	79
Mniów	812	1.519,5548	96
Morawica	1190	3.030,7586	196
Nowa Słupia	875	2518,599	163
Piekoszów	1577	1.728,8859	214
Pierzchnica	882	1.892,4263	125
Raków	3.030	7.079,3134	302
Sitkówka-Nowiny	879	2.542,4514	151
Strawczyn	143	850,3533	45
Zagnańsk	1.627	7551,853	153
RAZEM	20.854	71.635,4625	2876

[Dowód: akta kontroli plik 1]

Odrębne zestawienie nieruchomości SP w trwałym zarządzie prowadzone jest w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL i obejmuje następujące informacje: położenie – gmina, numer działki, powierzchnię w ha, trwały zarządca, forma władania, data aktualizacji opłaty oraz przeznaczenia w planie miejscowym/studium. Sumaryczne zestawienie tych gruntów przedstawiono w tabeli nr 2.

Tabela 2. Nieruchomości SP w trwałym zarządzie

l.p.	stan na:	Powierzchnia [ha]	liczba działek	liczba nieruchomości	liczba trwałych zarządców
1.	01.01.2010	9,7281	24	18	3
2.	30.06.2011	9,3606	22	17	3

Wg stanu na datę 30.06.2011r. nowe stawki opłat rocznych przedstawiają się następująco: od 1992 nowa opłata obowiązuje dla 1 nieruchomości, od 1994 dla 1 nieruchomości, od 2007r. – dla 2 nieruchomości, od 2008 – dla 10 nieruchomości , od 2009 – dla 1 nieruchomości, od 2011 – dla 1 nieruchomości, od 2012 będzie obowiązywać dla 1 nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli plik 2]

Z ogólnej ewidencji nieruchomości SP prowadzonym w programie MIENIE 2.0. można więc pozyskać informacje na temat nieruchomości SP w trwałym zarządzie w zakresie oznaczenia księgi wieczystej oraz informacji o zgłoszonych roszczeniach, a także o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, tak więc oba w/w rejestry obejmujące grunty SP w trwałym zarządzie wzajemnie się uzupełniają i spełniają wymóg dotyczący ewidencjonowania nieruchomości SP.

Z planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wynika, że w latach 2011-2013 planowano oddanie w trwały zarząd 5 nieruchomości 2 na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad i 3 na rzecz Świętokrzyskiego Parku Narodowego.

[Dowód: akta kontroli str. 13-18]

Do szczegółowej kontroli wybrano nieruchomość SP w trwałym zarządzie Lasów Państwowych - Nadleśnictwo Chmielnik, położoną w Chmielniku, przy ul. Przemysłowej, oznaczoną jako działki nr 579/11, 579/12, 579/13, 579/14, 579/15.

Ostateczną decyzją z dnia 07.06.1994r. znak: GP 7224/8/94 Burmistrz Gminy i Miasta Chmielnik przekazał w zarząd grunt wraz z zabudowaniami na rzecz Lasów Państwowych, Nadleśnictwo w Chmielniku położony w Chmielniku, przy ul. Przemysłowej, oznaczony jako działka nr 579/4 o pow. 1,2721 ha (obecnie odpowiada działkom nr 579/11, 579/12, 579/13, 579/14, 579/15).

Ostateczną decyzją z dnia 19.03.2008r. znak: GN.I-7012-6/08 Starosta Kielecki ustalił, poczynwszy od 01.01.2009r., dla Lasów Państwowych, Nadleśnictwo Chmielnik zmianę stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu zarządu dla zabudowanej nieruchomości położonej w Chmielniku, przy ul. Przemysłowej 3, oznaczonej jako działki nr nr 579/11, 579/12, 579/13, 579/14 i 579/15 o łącznej pow. 1,2721 ha z 3% na 1 % wartości gruntu, która wynosiła 73.673,60 zł.

W dniu 21.05.2009r. na zlecenie Starosty Kieleckiego sporządzony został operat szacunkowy określający wartość nieruchomości tj. gruntu oraz części składowych w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Zawiadomieniem z dnia 12.04.2010r. Starosta Kielecki przedłużył postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dla przedmiotowej nieruchomości, które do dnia dzisiejszego nie zostało zakończone.

[Dowód: akta kontroli plik 3]

Według stanu na dzień 01.01.2010 obowiązywały dwie umowy dzierżawy, którymi zostały oddane na rzecz 2 podmiotów 2 nieruchomości (3 działki): położona w Cedzynie, gm. Górno

oznaczona numerem 94/18 (w dzierżawę został oddany fragment działki o pow. 0,2600 ha) oraz położona w Bodzentynie oznaczona numerami 105 i 106 o łącznej pow. 1,4900 ha.

Według stanu na dzień 30.06.2011 r. obowiązywały dwie umowy na dzierżawę 2 nieruchomości (3 działki) położona w Cedzynie, gm. Górno oznaczona jako działki nr nr 94/30, 94/31 (w dzierżawę oddana została część gruntu o pow. 0,3050 ha) i położona w Bodzentynie oznaczona jako działka nr 1838 (w dzierżawę została oddana część gruntu o pow. 0,0253 ha).

[Dowód: akta kontroli str. 4]

Szczegółową analizą objęto grunt położony w Cedzynie, gm. Górno, wchodzący w skład działek położonych w Cedzynie, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 94/30 i 94/31 w dzierżawie Klubu Morskiego „HORN” w Kielcach.

Wnioskiem z dnia 31.03.2010r. Klub Morski „HORN” Organizacja Pożytku Publicznego (zwany dalej Horn) wystąpił do Starosty Kieleckiego o dzierżawę w trybie bezprzetargowym na cele prowadzonej przez Klub działalności pożytku publicznego na okres 25 lat części działki nr 94/18 o pow. 0,2800 ha, położonej w Cedzynie, gm. Górno jako niezbędnej do realizacji działań statutowych.

Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów działka nr 94/18 stanowiła własność Skarbu Państwa którą gospodarował Świętokrzyski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach.

Z pisma ŚZMIUW w Kielcach wynika, iż nie był on władny do gospodarowania przedmiotowym gruntem (działka nie stanowiła wody płynącej w rozumieniu prawa wodnego).

W wyniku modernizacji ewidencji gruntów działka nr 94/18 uległa podziałowi m.in. na działki nr 94/30 i 94/31. W ewidencji gruntów dla działki nr 94/30 Skarb Państwa ujawniony jest jako władający na zasadach samoistnego posiadania, natomiast dla działki 94/31 – jako właściciel. Świętokrzyski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach z ewidencji gruntów został wykreślony.

Pismem z dnia 09.07.2010r. Horn wystąpił do Starosty Kieleckiego o zawarcie umowy dzierżawy na okres 25 lat tym razem dla gruntu o powierzchni 0,3050ha, obejmującego teren działek nr 94/30 o pow. 0,6236 i nr 94/31 o pow. 1,3116 ha. Grunt o powierzchni 0,2600 ha wchodzący w działkę pierwotną 94/18 został przez Starostę Kieleckiego wydzierżawiony w dniu 24.09.2009r. na okres 01.07.2009 - 29.09.2009r.

Zarządzeniem z dnia 18.07.2010r. Nr 82/2010 Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na zawarcie w drodze bezprzetargowej, kolejnej umowy dzierżawy, tym razem na okres 25 lat, z Horn, w odniesieniu do wskazanej wyżej powierzchni 3050m².

Dla przedmiotowego terenu stosownie do art. 35 ust. 1, ust. 1b i 2 ugn sporządzony został wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Umowa dzierżawy dla w/w gruntu została podpisana w dniu 09.09.2010r. na okres 25 lat.

[Dowód: akta kontroli plik 4]

W kontrolowanym okresie zostało zbytych 17 nieruchomości: w tym zamienione 2 nieruchomości, sprzedanych w formie bezprzetargowej 9 nieruchomości (w tym 2 na rzecz użytkownika wieczystego) oraz darowanych 6 nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 7]

Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywało się po uprzednim wyrażeniu przez Wojewodę Świętokrzyskiego zgody w formie zarządzenia.

Użyczona została część jednej działki (3 jej części 3 różnymi umowami), położonej w Bodzentynie, oznaczonej jako działka nr 3234/6 o pow. 3,0992 ha.

[Dowód: akta kontroli str. 5]

Szczegółowa analiza dwóch umów użyczenia przedstawia się następująco:

Wnioskiem z dnia 12.09.2008r. znak SP.0711-4/08 Gmina Bodzentyn wystąpiła do Starosty Kieleckiego o użyczenie na okres 3 lat terenu o powierzchni około 0,1700 ha, stanowiącego część działki nr 3234/6 o pow. 3,0992 ha, w celu m.in. odwodnienia boiska, wyrównania nawierzchni i zasiania trawy.

Przy piśmie z dnia 23.09.2008r. Starosta Kielecki przesłał Burmistrzowi Miasta i Gminy Bodzentyn umowę użyczenia zawartą na okres 23.09.2008-21.09.2011 celem jej podpisania, która to została podpisana przez obie strony.

Wnioskiem z dnia 13.08.2009r. znak RG.7220-5/09 Gmina Bodzentyn wystąpiła do Starosty Kieleckiego o użyczenie na okres 3 lat terenu o powierzchni około 0,0500 ha, stanowiący część działki nr 3234/6 o pow. 3,0992 ha, w celu urządzenia boiska do siatkówki przy szkole podstawowej.

Przy piśmie z dnia 26.08.2009r. Starosta Kielecki przesłał Burmistrzowi Miasta i Gminy Bodzentyn umowę użyczenia gruntu o pow. 0,0500 ha zawartą na okres 01.09.2009-31.08.2012 celem jej podpisania, która to została podpisana przez obie strony.

Pismem z dnia 22.09.2011r. Starosta Kielecki wyznaczył oględziny nieruchomości, podczas których miało nastąpić przekazanie nieruchomości po ustaniu umowy użyczenia w/w gruntu o pow. 0,1700 ha.

[Dowód: akta kontroli plik 5]

Zestawienie dochodów Skarbu Państwa z uwzględnieniem formy rozdysonowania przedstawione zostało w poniższej tabeli:

Tabela 3. Dochody SP z wyszczególnieniem form rozdysonowania nieruchomości

l.p.	Forma rozdysonowania	dochód na dzień 01.01.2010r.	dochód na dzień 30.06.2011r.
1.	trwały zarząd	1.732,33	1658,52
2.	dzierżawa	479,78	231,39
3.	najem, użytkowanie	421,85	558,35
4.	użytkowanie wieczyste	2.359.869,60	2.629.319,03
RAZEM		2.362.503,56	2.631.767,29

Dochody z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jakie uzyskał Starosta Kielecki wynosiły łącznie 120.341,25 zł w roku 2010 oraz 30.787,10 zł w roku 2011.

[Dowód: akta kontroli plik 6, str. 2]

Analiza wybranego do kontroli nabycia prawa własności przez użytkownika wieczystego przedstawia się następująco:

Wnioskiem z dnia 28.01.2009r. Kamp Pol sp. z o.o. w Cedzynie wystąpiła do Starosty Kieleckiego o sprzedaż, na podstawie art. 32 ugn, działek nr 170/431 i 170/433 o łącznej pow. 5,9226 ha, położonych Cedzynie, gm. Górno.

Dla potrzeb sprzedaży Starosta Kielecki zlecił wykonanie operatu szacunkowego, który został sporządzony w dniu 27.04.2009r. i zgodnie z którym wartość prawa własności oszacowano na kwotę 442.076 zł, natomiast wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 291.328 zł.

Zarządzeniem Nr 651/2009 z dnia 08.07.2009r. Wojewoda Świętokrzyski wyraził zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego tj. „Kamp-Pol” sp. z o.o. w Cedzynie zabudowanej nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa położonej w Cedzynie, oznaczonej jako działki nr 170/431 o pow. 5,0246ha i 170/433 o pow. 0,8980ha.

Umową notarialną z dnia 31.03.2010r. Rep. A. Nr 2919/2010 pełnomocnik Skarbu Państwa sprzedał działki nr 170/431 i 170/433 za cenę 183.912,56 zł (w tym podatek od towarów i usług VAT 22%) na rzecz Kamp-Pol sp. z o.o. w Cedzynie.

Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywało się po uprzednim wyrażeniu przez Wojewodę Świętokrzyskiego zgody w formie zarządzenia.

Starosta Kielecki dokonał również zamiany dwóch nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa o łącznej pow. 1,9425 ha na rzecz osób fizycznych, które przekazały na rzecz Skarbu Państwa w zamian 2 nieruchomości o łącznej pow. 5,6527 ha. W wyniku zamiany Skarb Państwa w jednym przypadku otrzymał dopłatę w wysokości 9.970,00 zł, w drugim zapłacił stronie umowy kwotę 32 zł.

[Dowód: akta kontroli plik 7]

II.

Do kontroli przedstawiony został wykaz nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste wg. stanu na 01.01.2010 r. i 30.06.2011 r. [dwa pliki zapisane w formacie arkusza kalkulacyjnego Excel], który zawiera następujące informacje: obręb, nr działki/ek, liczba działek, powierzchnia [ha], udział [w przypadku właścicieli lokali], wartość gruntu, opłata roczna, użytkownik wieczysty, data aktualizacji, numer teczki, numer KW, przeznaczenie w planie miejscowym/studium, zgłoszone roszczenia/toczące się postępowania administracyjne i sądowe oraz uwagi.

Wykaz jest prowadzony z podziałem na gminy: Chęciny, Masłów, Nowa Słupia, Piekoszów i Sitkówka Nowiny oraz zbiorczo pozostałe gminy powiatu i zawiera także zbiorcze zestawienie gruntów SP w użytkowaniu wieczystym położonych na terenie poszczególnych gmin powiatu obejmujące łączną: powierzchnię, wartość i opłatę roczną oraz średnią wartość jednostkową metra kwadratowego gruntu.

Sumaryczne dane dot. nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przedstawione zostało w tabeli nr 4.

MW

W

Tabela 4. Zestawienie nieruchomości SP w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 01.01.2010r.

L.p.	Gmina	Powierzchnia [ha]	Wartość gruntu [zł]	Opłata roczna [zł]
1	Bieliny	1,4100	283.313,00	5.951,60
2	Bodzentyn	8,4575	543.211,00	11.993,82
3	Chmielnik	66,4288	5.749.754,43	171.496,03
4	Chęciny	123,9340	6.345.586,50	112.264,13
5	Daleszyce	47,5815	1.176.870,00	32.522,51
6	Górno	33,8821	2.824.070,00	61.117,44
7	Łagów	3,1132	566.508,00	15.209,91
8	Łopuszno	5,2051	59.827,00	500,19
9	Masłów	224,5563	9.878.388,03	156.969,07
10	Miedziana Góra	137,1272	2.792.099,00	68.753,84
11	Mniów	0	0	0
12	Morawica	245,8461	6.157.079,00	166.681,06
13	Nowa Słupia	15,4223	961.119,58	27.353,36
14	Piekoszów	214,6068	13.871.524,00	388.985,17
15	Pierzchnica	11,3524	556.213,00	16.686,00
16	Raków	28,2590	1.141.045,00	33.786,90
17	Sitkówka - Nowiny	717,3285	39.725.609,18	1008615,34
18	Strawczyn	0	0	0
19	Zagnańsk	128,0948	2.999.411,12	80.983,23
SUMA		2012,6056	95.631.627,84	2.359.869,60

Tabela 5. Zestawienie nieruchomości SP w użytkowaniu wieczystym wg stanu na dzień 30.06.2011r.

L.p.	Gmina	Powierzchnia [ha]	Wartość gruntu [zł]	Opłata roczna [zł]
1	Bieliny	1,4100	283.313,00	5951,60
2	Bodzentyn	8,4575	543.211,00	11.993,82
3	Chmielnik	66,4288	6.190.225,00	178.519,91
4	Chęciny	122,7601	5.863.293,50	114.271,01
5	Daleszyce	47,5815	1.478.041,00	38.545,93
6	Górno	27,9595	2.480.300,00	60.413,00
7	Łagów	3,1132	587.126,00	11.424,82
8	Łopuszno	5,2051	128.424,00	1.186,16
9	Masłów	222,3091	9.011.196,50	154.991,83
10	Miedziana Góra	137,1272	4.368.216,00	82.405,23
11	Mniów	0	0	0
12	Morawica	245,8461	6.217.478,00	168.065,04
13	Nowa Słupia	14,9523	1.006.471,58	25.422,49
14	Piekoszów	214,5712	14.579.890,00	396.897,90
15	Pierzchnica	11,3524	556.213,00	16.686,00
16	Raków	27,2190	1.135.187,00	33.611,16
17	Sitkówka - Nowiny	715,3630	49.323.339,54	1.251.001,79
18	Strawczyn	0	0	0
19	Zagnańsk	128,0948	3.074.183,12	83.105,19
SUMA		1999,7508	106.826.108,24	2.634.492,88

W w/w wykazie nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, prowadzonym w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL występują nieuzupełnione rubryki, w szczególności w kolumnach numer KW i przeznaczenie w planie miejscowym/ studium. W pozostałym zakresie w/w wykaz jest

kompletny i uaktualniany na bieżąco. Wykaz zawiera także grunty oddane w użytkowanie PKP zwolnione z opłat.

Na bazie w/w wykazu odrębnie prowadzone jest w formie elektronicznej zestawienie obejmujące m.in. grunty, dla których zaktualizowana została opłata roczna w latach 2004-2010r. oraz dla których planowana jest aktualizacja w roku 2011 (będzie obowiązywać od 2012r.).

[Dowód: akta kontroli plik 8, 9 i 10]

III.

W 2010 r. kontrolowana jednostka dokonała aktualizacji opłat rocznych dla 65 nieruchomości (223 działek) o łącznej powierzchni 295,9470 ha będących w użytkowaniu wieczystym 49 podmiotów. Koszt przeprowadzonych wycen wyniósł 21.485,08 zł, zaś dochody z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste wzrosły o kwotę 292.694,49 zł.

Dochód przed aktualizacją z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa uwzględnionych w 2010 r. wynosił 379.097,48 zł, natomiast po aktualizacji i wypowiedzeniu opłat w 2011 r. – 671.791,97 zł.

W okresie od dnia 01.01.2010 r. do 30.06.2011 r. dokonano aktualizacji opłat rocznych dla 2 nieruchomości (2 działek) o łącznej powierzchni 0,2822 ha będących w trwałym zarządzie Komendy Wojewódzkiej Policji w Kielcach. Koszty przeprowadzonych wycen wyniosły 1.708,00 zł, zaś dochód z tytułu zmiany opłaty rocznej za trwały zarząd wyniósł 53,96 zł.

Zbadane progi istotności, związane z aktualizacją opłat rocznych przedstawiają się następująco:

$$\bullet \quad W_1 = \frac{n_1}{k_1} = 0,17 - \text{ocena pozytywna}$$

n_1 - 225 ilość działek dla których dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w roku 2010

k_1 - 1318 ilość wszystkich działek będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie według stanu na koniec roku 2010

gdzie:

$$W_1 \geq 0,15 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

$$W_1 < 0,15 \quad - \text{ocena negatywna}$$

$$\bullet \quad W_2 = \frac{n_2}{k_2} = 13,62 \text{ ocena pozytywna}$$

n_2 – 292.694,49 zł wzrost dochodów z tytułu zmiany opłat rocznych za użytkowanie wieczyste

k_2 – 21.485,08 zł kwota wydatków poniesionych na sporządzenie operatów szacunkowych dla aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2010

$$W_2 \geq 5 \quad - \text{ocena pozytywna}$$

$$W_2 < 5 \quad - \text{ocena negatywna}$$

W 2011 r. zaplanowano przeprowadzenie aktualizacji dla 68 nieruchomości (293 działek) o łącznej pow. 456,4523 ha. Koszty jakie zostały poniesione w 2011r. na sporządzenie operatów szacunkowych w związku z aktualizacjami wyniosły 23.199,20 zł.

[Dowód: akta kontroli plik 8, 9 i 10, str. 8]

IV.

W kontrolowanej jednostce prowadzone są w formie elektronicznej zestawienia związane z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie od dnia 01.01.2010 r. do dnia 22.09.2011 r. uregulowano stan prawny dla 46 nieruchomości (315 działek) o łącznej pow. 293,8774 ha. W tym czasie zostały złożone wnioski o założenie księgi wieczystej i wpis prawa własności Skarbu Państwa dla 12 nieruchomości (196 działek) o łącznej pow. 224,6084 ha.

Ponadto przed sądami toczyły się lub toczą nadal zapoczątkowane w okresie objętym kontrolą sprawy dotyczące regulacji stanu prawnego 21 nieruchomości (58 działek) o łącznej pow. 27,1070 ha. W uwagach dotyczących tego wykazu jako powód nie załatwienia wniosków Starosty Kieleckiego wpisano okoliczności, które są niezależne od działań podejmowanych w tym zakresie przez Starostę Kieleckiego.

Z wyjaśnień ustnych udzielonych przez pracownika kontrolowanej jednostki Pana Grzegorza Puchałę wynika, że proces regulacji napotyka problemy związane z ograniczonymi środkami finansowymi przeznaczonymi na ten cel, brakami kadrowymi w danej jednostce, a także brakiem dokumentacji pozwalającej na ustalenie tytułu prawnego do danej nieruchomości (działki), natomiast w ramach podejmowanych działań zwianych z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa liczba nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym jest na bieżąco aktualizowana.

[Dowód: akta kontroli plik 11 i 12]

V.

W okresie objętym kontrolą obowiązywał plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2009-2011, który zawierał zestawienie powierzchni gruntów SP, prognozę dotyczącą wykorzystania zasobu nieruchomości SP w tym dotyczącą udostępniania nieruchomości oraz związanymi z tym wydatkami oraz dochodami. Ponadto plan ten zawiera program zagospodarowania nieruchomości.

Zarządzeniem z dnia 30.08.2011r. Starosta Kielecki przyjął Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011-2013. Plan ten zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości będących w zasobie oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z rozbiem na: gminy, formę rozdysponowania. Ponadto zawiera prognozy dotyczące wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w tym prognoza dochodów i wydatków oraz formy rozdysponowania nieruchomości w tym założenia w zakresie zbywania oraz nabywania nieruchomości.

[Dowód: akta kontroli str. 12-18, 22-26]

VI.

W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą nie odnotowano skarg związanych z przedmiotem kontroli.

Podsumowanie:

1. Prowadzona jest w formie elektronicznej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa wchodzących w skład zasobu (MIENIE 2.0). Na datę kontroli nie została uzupełniona w zakresie pełnej wymaganej informacji o zawartych w niej nieruchomościach. Odrębnie prawidłowo prowadzony jest rejestr nieruchomości oddanych w trwały zarząd.
2. Prowadzona jest niezależnie w formie dwóch elektronicznych rejestrów (w programie MIENIE oraz w arkuszu kalkulacyjnym EXCEL) ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Na datę kontroli, żaden z rejestrów nie został uzupełniony w zakresie pełnej wymaganej informacji o zawartych w niej nieruchomościach.
3. W skontrolowanych przypadkach rozdysponowywanie nieruchomości SP było wykonywane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczegółowymi.
4. Starosta Kielecki sukcesywnie i skutecznie podejmował czynności zmierzające do regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa oraz składał wnioski o założenie ksiąg wieczystych dla tych nieruchomości oraz wnioski o wpis w księdze wieczystej.
5. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w zestawieniu z poniesionymi kosztami na operaty szacunkowe przyniosła znaczący wzrost dochodów. Nie budzi zastrzeżeń także ilość nieruchomości dla których dokonano aktualizacji opłat w 2010r. oraz w 2011r. Prowadzony i uaktualniany na bieżąco jest rejestr nieruchomości obejmujący aktualizację opłat za UW nieruchomości SP od roku 2004 do daty kontroli. W skontrolowanym przypadku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu organ pozostaje w bezczynności.
6. W 2009r. sporządzony został plan wykorzystania zasobu oraz nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste na lata 2009-2011, który zawiera wszystkie elementy wymienione w art. 23 ust. 1d ugn. W sierpniu br. Starosta Kielecki wydał zarządzenie w sprawie przyjęcia planu wykorzystania nieruchomości SP na lata 2011-2013.

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 października 2011 r.

Kontrolujący:

20.10.2011 Łukasz Toner
(data i podpis)

20.10.2011 Marcin Wójcik
(data i podpis)

Kontrolowany:

02.11.2011 STAROSTA
(data i podpis)
Zdzisław Wrzałka