



SN-V.431.4.2017.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Środzie Wielkopolskiej w zakresie gospodarowania przez Starostę Średzkiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej
ul. Daszyńskiego 5
63 – 000 Środa Wielkopolska**

Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2016 r. poz. 814, z późn. zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668, z późn. zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126, z późn. zm.), Statutu Powiatu Średzkiego zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/130/2001 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie statutu Powiatu Średzkiego, ze zm. wynikającymi z uchwały nr XXXIII/229/2016 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 26 października 2016 r., Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej, stanowiącego załącznik do uchwały nr 161/2015 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 31 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej ze zmianami wynikającymi z:

- uchwały nr 223/2016 Zarządu Powiatu Średzkiego z dnia 19 maja 2016 r.,
- uchwały nr 295/2016 Zarządu Powiatu Średzkiego z dnia 30 sierpnia 2016 r.,
- uchwały nr 324/2016 Zarządu Powiatu Średzkiego z dnia 15 listopada 2016 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Kierownik Wydziału pełniący jednocześnie funkcję Geodety Powiatowego, nadzorowany bezpośrednio przez Starostę Średzkiego.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2016 r. do 22 maja 2017 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Marcin Bednarz - Starosta Średzki wybrany uchwałą nr XV/83/2015 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 2 października 2015 r. w sprawie wyboru Starosty

Pan Piotr Kasprzak - Wicestarosta Średzki wybrany uchwałą nr XV/84/2015 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 2 października 2015 r. w sprawie wyboru Wicestarosty

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pani Hanna Mierzwiaik - Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej, Geodeta Powiatowy

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.219.2017.1 z dnia 8 maja 2017 r.
Załącznik nr 4

6. Data kontroli (data rozpoczęcia i zakończenia kontroli):

Od 22 maja 2017 r. do 22 lipca 2017 r.

7. Kontrolujący:

Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 22 maja 2017 r. i 23 maja 2017 r.

Sławomir Szady – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 22 maja 2017 r. i 23 maja 2017 r.

Joanna Różycka-Dydymka – radca wojewody w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 22 maja 2017 r., 23 maja 2017 r., 24 maja 2017 r., 26 maja 2017 r., 29 maja 2017 r., 30 maja 2017 r., 31 maja 2017 r., 1 czerwca 2017 r. i 2 czerwca 2017 r.

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej będzie nazywane „*Starostwem*”, a Starosta Średzki „*Starostą*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami na czele którego stoi Kierownik Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pani Hanna Mierzwiak. W ramach Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami funkcjonuje Referat Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Kierownik Referatu. Stanowisko to sprawuje Pani Katarzyna Kania.

Zgodnie z § 25 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej Referat Gospodarki Nieruchomościami realizuje następujące zadania:

1. Prowadzenie spraw związanych z reprezentowaniem Skarbu Państwa i Powiatu w sprawach gospodarowania nieruchomościami.
2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu, w tym w szczególności:
 - a) ewidencjonowanie nieruchomości, prowadzenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz powiatowego zasobu nieruchomości,
 - b) zapewnienie wyceny nieruchomości,
 - c) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
 - d) naliczanie należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
 - e) zbywanie lub nabywanie za zgodą Wojewody lub Rady Powiatu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
 - f) wdzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - g) składanie wniosków do sądów o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu oraz o wpisy w tych księgach,
 - h) sporządzanie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i przekazywanie ich Wojewodzie oraz sporządzanie informacji o stanie mienia Powiatu,
 - i) współdziałanie z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego.
3. Ewidencja środków trwałych nieruchomości oraz przeprowadzanie inwentaryzacji nieruchomości.
4. Oddawanie jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu w trwały zarząd, w tym:
 - a) wydawanie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, w oparciu o ustawę o gospodarce nieruchomościami i inne ustawy,
 - b) naliczanie i aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,
 - c) ustalanie innego terminu opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,
 - d) zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,
 - e) udzielanie bonifikat od opłat rocznych,
 - f) wydawanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, a także o przekazaniu trwałego zarządu pomiędzy jednostkami organizacyjnymi.
5. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu w użytkowanie wieczyste, w tym:
 - a) ustalanie, aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, a także ustalanie innego terminu opłaty,

- b) zmiana stawki procentowej opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,
 - c) rozwiązywanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
6. Wywłaszczanie nieruchomości, ustalanie odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości oraz zwrot wywłaszczanych nieruchomości niewykorzystanych zgodnie z celem wywłaszczenia.
 7. Ograniczanie w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych oraz nadziemnych obiektów i urządzeń, niezbędnych do korzystania z tych urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.
 8. Udzielanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
 9. Prowadzenie spraw związanych ze scalaniem i wymianą gruntów.
 10. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
 11. Nadawanie nieodpłatnie na własność właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 01.01.1983 r. działki gruntu, na której te budynki zostały wzniesione.
 12. Prowadzenie postępowań związanych z ujawnianiem w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa i Powiatu.
 13. Prowadzenie spraw związanych z przejmowaniem nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością powiatu.
 14. Prowadzenie spraw związanych z ustalaniem i wypłacaniem odszkodowań dotyczących nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw.
 15. Współdziałanie z sądami, notariuszami, rzeczoznawcami, geodetami i zarządcami w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu.
 16. Przekazywanie w zarząd Lasów Państwowych gruntów przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.
 17. Nieodpłatne przekazywanie, na wniosek Agencji, Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w celu zalesienia.
 18. Wnioskowanie do Lasów Państwowych o przekazanie w użytkowanie wieczyste osobie prawnej lub w użytkowanie innej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, w przypadku zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze dokonanych w trybie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 19. Wnioskowanie do sądu o orzekanie o nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemców wbrew przepisom ustawy.
 20. Regulowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, w tym składanie wniosków do sądu o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa, które nie posiadają urzędzonej księgi wieczystej.
 21. Prowadzenie spraw związanych z obciążaniem nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, darowizną, oddawaniem w najem, dzierżawą oraz użyczeniem nieruchomości Skarbu Państwa.

22. Sprzedawanie i oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele sakralne, kościelnym osobom prawnym na ich wniosek.
23. Stwierdzanie, w drodze decyzji, na wniosek Ministra Obrony Narodowej albo innego organu wojskowego działającego z jego upoważnienia, wygaśnięcia trwałego zarządu jednostki podporządkowanej lub nadzorowanej przez Ministra Obrony Narodowej.
24. Nieodpłatne przyznawanie prawa własności działki gruntu osobie, której przysługuje prawo użytkowania działki z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.
25. Nieodpłatne przyznawanie osobie, której przysługuje prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich użytkowanych z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa, prawa własności działki obejmującej budynki, w których znajdują się lokal i pomieszczenia.
26. Prowadzenie spraw wynikających z ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.
27. Wykonywanie zadań Starosty w zakresie reformy rolnej.
28. Koordynowanie i nadzór nad realizacją przedsięwzięć podejmowanych przez Zarząd, dotyczących utrzymania Średzkiej Kolei Powiatowej.

Załącznik nr 1

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 14 obszarów dotyczących gospodarowania przez Starostę Średzkiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Oceniono je w następujący sposób:

l.p.	Nazwa obszaru	Ocena cząstkowa
1	Nieruchomości rolne oraz scalenia i wymiana gruntów	Pozytywna
2	Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
3	Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
4	Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
5	Nabywanie	Pozytywna
6	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna
7	Trwały zarząd	Pozytywna
8	Dzierżawa	Pozytywna z nieprawidłowościami
9	Bezumowne korzystanie	Pozytywna z nieprawidłowościami
10	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
11	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna z nieprawidłowościami
12	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna z nieprawidłowościami
13	Monitoring zaleceń	Pozytywna z nieprawidłowościami
14	Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna z nieprawidłowościami

**Mając na uwadze powyższe
oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami
gospodarowanie przez Starostę Średzkiego nieruchomościami stanowiącymi własność
Skarbu Państwa i wykonywanie przez niego innych zadań zleconych w zakresie
gospodarki nieruchomościami**

ZALECENIA POKONTROLNE

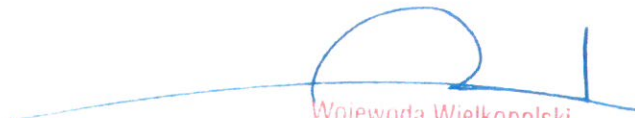
W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami i uchybieniami, zaleca się:


1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Średzkiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o niezbędne dane, w celu jej pełnego dostosowania do wzorca wynikającego z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. zawarcie stosownych umów (najmu, dzierżawy, sprzedaży) z podmiotami korzystającymi bezumownie z nieruchomości Skarbu Państwa, po uprzednim wyegzekwowaniu od nich opłaty za udostępnienie nieruchomości Skarbu Państwa, albo zakończenie tego stanu w inny sposób;
3. stosowanie zapisów rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67);
4. w prowadzonych postępowaniach administracyjnych:
 - 1) przestrzeganie terminowości załatwianych spraw, tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winne być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn, a organ jest ponadto zobowiązany do podania nowego terminu rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowanego do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń,
 - 2) przeprowadzanie weryfikacji formalnej operatów szacunkowych, tj. zbadanie czy zawierają wymagane przepisami prawa elementy treści, nie zawierają niejasności, pomyłek, w tym błędów rachunkowych oraz braków, które powinny być sprostowane lub uzupełnione, aby dokument ten miał wartość dowodową,
 - 3) zbieranie materiału dowodowego, z którego jednoznacznie wynikać będzie stan faktyczny,
 - 4) w wydawanych rozstrzygnięciach wskazywanie prawidłowego trybu wnoszenia środka zaskarżenia,
 - 5) pozyskiwanie dokumentu wskazującego na umocowanie pełnomocnika do działania w imieniu strony;
5. w sprawach z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności: uzyskiwanie dowodu, z którego jednoznacznie wynikać będzie przeznaczenie gruntu na dzień 13.10.2005 r. i zawieranie w decyzji uzasadnienia faktycznego wskazującego na spełnienie przesłanek przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
6. w sprawach z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne: zamieszczanie w wydawanych rozstrzygnięciach uzasadnienia faktycznego i prawnego odnoszącego się do kwestii wystąpienia bądź braku wystąpienia przesłanek powiększenia wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego;
7. w zakresie dochodzenia należności za udostępnianie nieruchomości z zasobu: zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności, aby nie dopuścić

do wzrostu zadłużenia;

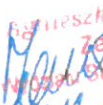
8. wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) Starosta Średzki powinien przekazać informację o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

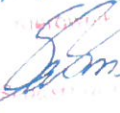

Wojewoda Wielkopolski
...Zbigniew Hoffman...
(Kierownik jednostki kontrolującej)


DYREKTOR
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości

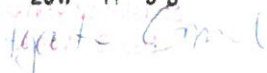
10.11.2012


Zastępca Dyrektora
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości

9.11.2017


Kierownik

2017 - 11 - 03


Kierownik