SN-V.431.8.2015.11

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Czarnkowie w zakresie gospodarowania przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

**USTALENIA OGÓLNE:**

**1. Jednostka kontrolowana:**

**Starostwo Powiatowe w Czarnkowie**

**ul. Rybaki 3  
64-700 Czarnków**

Starostwo Powiatowe w Czarnkowie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2015 poz. 1445 ze 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 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze 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 ze zm.),Statutu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego zatwierdzonego uchwałą nr V/43/2011 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego ze zmianami wynikającymi z:

- uchwały nr XIII/106/2011 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 29 listopada 2011 r.,

- uchwały nr XI/70/2015 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 29 września 2015 r.,

Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Czarnkowie, stanowiącego załącznik do uchwały nr V/29/2015 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 24 lutego 2015 r.

*Załącznik nr 1*

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Czarnkowie zadania rządowe w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, nieruchomościami rolnymi, wywłaszczania nieruchomości, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz scalenia i wymiany gruntów realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu, którym kieruje Naczelnik Wydziału, nadzorowany przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Czarnkowie zadania rządowe w zakresie spraw związanych z geodezją, kartografią i katastrem realizuje Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru, którym kieruje Naczelnik Wydziału pełniący jednocześnie funkcję Geodety Powiatowego, nadzorowany przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

*Załącznik nr 1*

1. **2. Okres objęty kontrolą:**

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2014 r. do 17 listopada 2015 r.

1. **Kierownictwo jednostki kontrolowanej.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pan Tadeusz Teterus** | - Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki wybrany uchwałą nr I/3/2014 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego. |
| **Pan Jacek Klimaszewski** | - Wicestarosta Czarnkowsko-Trzcianecki wybrany uchwałą nr I/4/2014 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego. |
| **Pan Wiesław Maszewski** | - Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki wybrany uchwałą nr I/3/2010 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 26 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego. |
|  |  |

*Załączniki nr: 2, 3*

**4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:**

|  |  |
| --- | --- |
| **Pan Artur Powchowicz** | - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia   Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie |
| **Pani Jadwiga Matuszyńska - Zając** | - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Czarnkowie, Geodeta Powiatowy |

1. **Podstawa przeprowadzenia kontroli:**

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.692.2015.1 z dnia 6 listopada 2015 r.

*Załącznik nr 4*

1. **Data kontroli (data rozpoczęcia i zakończenia kontroli):**

Od 17 listopada 2015 r. do 17 grudnia 2015 r.

1. **Kontrolujący:**

**Agata Smal** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 17 listopada 2015 r., 18 listopada 2015 r.,

**Jacek Krystek** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 17 listopada 2015 r., 18 listopada 2015 r.,

**Milena Kamieniecka** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 17 listopada 2015 r., 18 listopada 2015 r.,

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Starostwo Powiatowe w Czarnkowie będzie nazywany *„Starostwem”,* a Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki *„Starostą”*.

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Czarnkowie zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym nieruchomościami rolnymi, realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu, na czele którego stoi Naczelnik Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pan Artur Powchowicz.

Zgodnie z § 34 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Czarnkowie do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu należą:

I. W zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa:

1) tworzenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania tym zasobem;

2) przygotowywanie i opracowywanie dokumentacji dotyczącej sprzedaży, oddawania w użytkowanie wieczyste, w trwały zarząd oraz wydzierżawianie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a także w zakresie udzielania bonifikat;

3) naliczanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu;

4) opiniowanie podziału nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa dokonanych z urzędu;

5) prowadzenie postępowania wywłaszczeniowego oraz dotyczącego zwrotu nieruchomości wywłaszczonych;

6) zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa przez wpisanie w księdze wieczystej hipoteki oraz wydawanie zaświadczeń o spłaceniu wierzytelności;

7) podejmowanie czynności związanych z regulacją prawną nieruchomości Skarbu Państwa będących w posiadaniu osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych;

8) przygotowywanie na wniosek użytkownika wieczystego decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w prawo własności;

9) prowadzenie spraw związanych z wyrażeniem zgody na wycinkę drzew znajdujących się na gruntach Skarbu Państwa;

10) przygotowywanie zezwoleń 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 lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody;

11) przygotowywanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstawaniu znacznej szkody;

12) przygotowywanie zezwoleń na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody;

13) prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem na wniosek organu wojskowego zarządu gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa bez pierwszej opłaty rocznej;

14) przygotowywanie decyzji o przejęciu nieruchomości lub jej części pozostającej w zarządzie organów wojskowych uznanej za zbędną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa;

15) prowadzenie spraw związanych z wydawaniem na wniosek organu wojskowego decyzji o zajęciu nieruchomości Skarbu Państwa na zakwaterowanie przejściowe;

16) prowadzenie spraw związanych z ustaleniem wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne;

17) prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania terenami zamkniętymi zgodnie z kompetencjami określonymi w przepisach szczególnych;

18) wydawanie opinii w sprawie komunalizacji mienia ogólnonarodowego, zgodnie z ustawą przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;

19) wydawanie zaświadczeń dotyczących roszczeń do nieruchomości Skarbu Państwa, co do których PKP S.A. wystąpiło z wnioskami o uwłaszczenie zgodnie z przepisami ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji PKP S.A.;

20) wnioskowanie o przekazanie na rzecz jednostek organizacyjnych budynków i budowli będących w zarządzie Lasów Państwowych, a nieprzydatnych dla gospodarki leśnej;

21) przygotowywanie dokumentów i wniosków wraz z zaświadczeniami do Sądu Rejonowego w celu zakładania księgi wieczystej dla nieruchomości zajętych pod drogi publiczne, dla nieruchomości użytkowanych przez PKP oraz Parafie Rzymsko-Katolickie, w oparciu o przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece;

22) przygotowanie dokumentów oraz wniosków do Sądu Rejonowego w celu zamykania tomów i zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa, w oparciu o obowiązujący dekret o majątkach opuszczonych poniemieckich;

23) wydawanie decyzji w sprawie przekazania gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi do zasobu wodnego, na wniosek właściwego organu lub jednostki, zgodnie z ustawą prawo wodne;

24) przygotowywanie w oparciu o art. 124 ust.1 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości poprzez zezwolenie na zakładanie i przeprowadzenie przez nieruchomość ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody;

25) przygotowywanie w oparciu o art. 124 b ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzji zobowiązującej właściciela, użytkownika wieczystego lub osobę, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontami oraz usuwaniem awarii ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń, nie należących do części składowych nieruchomości, służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, a także usuwaniem z gruntu tych ciągów, przewodów, urządzeń i obiektów, jeżeli właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości nie wyraża na to zgody.

II. W zakresie gospodarki nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa:

1) prowadzenie spraw związanych ze scaleniami i wymianą gruntów rolnych;

2) prowadzenie spraw związanych z orzekaniem o nadaniu na własność nieruchomości;

3) składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej;.

4) przygotowywanie decyzji związanych z wyrażeniem zgody na przekazanie działek dożywotnich na własność;

5) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przyznawaniem na własność działki gruntu i działek pod budynkami osobie, która przekazała gospodarstwo rolne państwu w zamian za rentę;

6) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przekazywaniem Polskiemu Związkowi Działkowców gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod pracownicze ogrody działkowe;

7) przekazywanie gruntów rolnych Skarbu Państwa do zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa;

8) prowadzenie spraw związanych ze stwierdzeniem wygaśnięcia dotychczasowych decyzji o oddaniu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w użytkowanie spółdzielniom, osobom fizycznym, a także innym niepaństwowym jednostkom organizacyjnym oraz o przekazaniu tego mienia do Agencji Nieruchomości Rolnych;

9) występowanie do Agencji Nieruchomości Rolnych o przekazanie nieodpłatnie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych;

10) ustalenie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie;

11) ustalenie wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie;

12) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości, zwrotem odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz rozliczeniem z tytułu zwrotu i terminami zwrotu;

13) prowadzenie spraw z zakresu przygotowania dokumentacji niezbędnej do regulacji spraw majątkowych kościołów i wyznań.

*Załącznik nr 1*

NIERUCHOMOŚCI ROLNE ORAZ SCALENIE I WYMIANA GRUNTÓW

W ramach czynności kontrolnych uzyskano oświadczenie Pana Artura Powchowicza – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie, że w okresie objętym kontrolą tj. od 1.01.2014 r. do 17.11.2015 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki nie prowadził postępowań administracyjnych na podstawie:

- art. 19a dekretu z dnia18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reforma rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78 ze zm.),

- art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r., poz. 700),

- art. 24 ust. 4 oraz 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2015 r., poz. 1014).

*Załącznik nr 5*

W trakcie kontroli dostarczono rejestr wniosków złożonych w Sądzie Rejonowym w Trzciance, zawierających zaświadczenie Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego wydane na podstawie art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. nr 39, poz. 233 ze zm.).

Rejestr obejmował 100 pozycji, badanie zostało przeprowadzone na próbie obejmującej 21 zaświadczeń wraz z dokumentacją.

Kontroli poddano następujące zaświadczenia:

1. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 27.01.2014 r.,
2. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 10.01.2014 r.,
3. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 10.02.2014 r.,
4. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 18.06.2014 r.,
5. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 3.01.2014 r.,
6. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 18.12.2013 r.,
7. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 18.12.2013 r.,
8. znak GN.682.(…).2013.LKS z dnia 3.01.2014 r.,
9. znak GN.682.(…).2015.LKS z dnia 9.10.2015 r.,
10. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 2.04.2014 r.,
11. znak GN.682.(…).2015.LKS z dnia 28.05.2015 r.,
12. znak GN.682.(…).2015.LKS z dnia 30.10.2015 r.,
13. znak GN.682.(…).2015.LKS z dnia 29.07.2015 r.,
14. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 17.11.2014 r.,
15. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 22.10.2014 r.,
16. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 31.10.2014 r.,
17. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 3.10.2014 r.,
18. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 1.09.2014 r.,
19. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 21.07.2014 r.,
20. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 30.06.2014 r.,
21. znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 25.06.2014 r.

*Załącznik nr 5*

Nieprawidłowości:

1. brak wskazania w zaświadczeniach wydawanych przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego konkretnego przepisu nacjonalizacyjnego, pod który podpadała nieruchomość,
2. ujawnienie własności Skarbu Państwa na podstawie dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, w odniesieniu do nieruchomości, do których nie miał on zastosowania.

Po zapoznaniu się z zaświadczeniami wydanymi przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego i dokumentacją do nich załączoną niezbędne okazało się uzyskanie dodatkowych wyjaśnień:

- pod który przepis nacjonalizacyjny wymieniony w art. 2 ust. 1 dekretu z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1945 r. Nr 3, poz. 13) podpadały poszczególne nieruchomości ?

- jakie okoliczności i dowody stanowiły podstawę ustalenia nacjonalizacji gruntów, na podstawie wymienionych przepisów ?

- zaświadczenie z dnia 9 października 2015 r. znak GN.682.(…).2015.LKS odwołuje się jednocześnie do ustawy o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej oraz regulacji dotyczących przeprowadzenia reformy rolnej. Jakie przepisy znalazły w tej sprawie zastosowanie ?

Wyjaśnień w tej kwestii udzielił Pan Artur Powchowicz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

*„Nieruchomości położone w obrębie:*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działki nr: (…), (…), (…), (…), (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działki nr: (…), (…), (…),*

*- (…), działki nr: (…), (…), (…), (…), (…), (…), (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działki nr: (…), (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działki: (…), (…),*

*- (…), działki nr: (…), (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*- (…), działka nr (…),*

*podpadały pod art. 2 ust. 1 lit. a dekretu z dnia 06 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U.R. P. z 1945 r. Nr 3, poz. 13).*

*Nieruchomość położona w obrębie (…), działka nr (…) podpada pod art. 2 ust. 1 lit. b dekretu z dnia 06 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U.R. P. z 1945 r. Nr 3, poz. 13).*

*Podstawą do zastosowania wymienionych przepisów prawa stanowiły przeprowadzone dochodzenia poszczególnych działek, na mapach katastralnych oraz zapisy w księgach matrykuł oraz wpisy w dawnych księgach wieczystych.*

*W zaświadczeniu z dnia 9 października 2015 r. nr GN.682.(…).2015.LKS dotyczącym działki nr (…) o pow. (…) ha położonej w obrębie (…) gm. (…) znalazły zastosowanie przepisy art. 2 ustawy z dnia 03 stycznia 1946 r. o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki narodowej (Dz. U. z 1946 r. nr 3 poz. 17), ponieważ działka ta stanowi tereny kolejowe.”*

*Załącznik nr 5*

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki został wezwany do udzielenia dalszych wyjaśnień:

1) Czy Starosta podtrzymuje informację zawartą w piśmie z dnia 16.12.2015 r., że szereg działek w nim wymienionych podpadało pod art. 2 ust. 1 lit. **a** dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej ?  
2) Czy przeprowadzone dochodzenia zostały udokumentowane w jakiejś formie (np. notatek służbowych, kopii matrykuł itd.) ? Jeśli tak, proszę o jej przekazanie takich materiałów w zakresie, w jakim dotyczą działek określonych w pkt 3.  
3) Proszę o wskazanie przesłanek (w zakresie własności oraz cech fizycznych nieruchomości), jakimi kierował się Starosta ustalając, że poniżej wymienione działki podpadały pod działanie odpowiednich przepisów dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej:  
  
- obręb (…), dz. nr (…),  
- obręb (…), dz. nr (…),  
- obręb (…), dz. nr (…),  
- obręb (…), dz. nr (…),  
- obręb (…), dz. nr (…).

Wyjaśnień udzielił Pan Artur Powchowicz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

*„Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki podtrzymuje informację zawartą w piśmie z dnia 16 grudnia 2015 r., że wymienione działki poodpadają pod art. art. 2 ust. 1 lit. a dekretu z dnia 06 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U.R. P. z 1945 r. Nr 3poz. 13) z wyjątkiem działki położonej w obrębie (…) działka nr (…), która podpada pod art. 2 ust. 1 lit. b dekretu z dnia 06 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U.R. P. z 1945 r. Nr 3poz. 13).*

*Przeprowadzone dochodzenia zostały udokumentowane w postaci notatek służbowych, kopii matrykuł, map, które znajdują się w dokumentacji Starostwa Powiatowego w Czarnkowie.*

*Starosta ustalał,  przepisy dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej na podstawie użytku, wynikających z map katastralnych jakie występowały na danej nieruchomości oraz na podstawie wpisów w rejestrach ewidencji gruntu*.”

*Załącznik nr 5*

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

1. Zgodnie z art. 1 ust. 1 cyt. dekretu tytułem do wpisania na rzecz Skarbu Państwa w księdze hipotecznej (gruntowej) prawa własności nieruchomości ziemskich, wymienionych w art. 2 ust. (1) lit. **b), c), d) i e)** dekretu z dnia 6-go września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1945 r. Nr 3, poz. 13), jest zaświadczenie starosty, stwierdzające, że nieruchomość ziemska jest przeznaczona na cele reformy rolnej według powołanych wyżej przepisów**. Treść tego przepisu wskazuje, że w zaświadczeniu powinien zostać wskazany konkretny przepis nacjonalizacyjny, pod który podpadała nieruchomość. Zaświadczenia Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego wymogu tego nie spełniają** – ogólnikowo powołują jedynie art. 2 ust. 1 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej. Taki zapis może spowodować odmowę dokonania wpisu prawa własności Skarbu Państwa (część podstaw wymienionych w art. 2 ust. 1 dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej nie mogła znaleźć jednocześnie zastosowania) oraz problemy przy ewentualnej weryfikacji prawidłowości zastosowania normy nacjonalizacyjnej (różne tryby w zależności od podstawy upaństwowienia).

2**.** Z wyjaśnień Starosty oraz zaświadczeń wynika nadto, że **zaświadczenia wydane na podstawie wymienionego dekretu posłużyły w części do ujawnienia własności Skarbu Państwa, co do nieruchomości, które nie podlegały nacjonalizacji na podstawie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej.** Chodzi tu o nieruchomości wymienione w art. 2 ust. 1 lit. **a** dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej (nieruchomości stanowiące już w dacie wejścia w życie tego dekretu własność Skarbu Państwa) oraz nieruchomość mającą podlegać upaństwowieniu na podstawie: art. 2 ustawy o przejęciu na własność Państwa podstawowych gałęzi gospodarki uspołecznionej (zaświadczenie znak GN.682.(…).2015.LKS z dnia 9.10.2015 r.), art. 32 ustawy o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (zaświadczenie znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 2.04.2014 r.), a także art. 2 ustawy o majątkach opuszczonych i poniemieckich (zaświadczenie znak GN.682.(…).2015.LKS z dnia 28.05.2015 r.).

Spośród skontrolowanych zaświadczeń jedynie 2 (znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 18.06.2014 r. oraz znak GN.682.(…).2014.LKS z dnia 30.06.2014 r.,) prawidłowo zawierają powołanie się na dekretz dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, gdyż dotyczą nieruchomości znacjonalizowanych na podstawie art. 2 ust. 1 lit. b dekretu o prze-prowadzeniu reformy rolnej.

**Z uwagi na dużą ilość istotnych błędów działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w przedmiotowym obszarze ocenia się negatywnie.**

**W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się:**

**- wskazywanie w zaświadczeniach wydawanych przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego konkretnego przepisu nacjonalizacyjnego, pod który podpadała nieruchomość,**

**- nieujawnianie własności Skarbu Państwa na podstawie dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej, w odniesieniu do nieruchomości, do których nie miał on zastosowania.**

# EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774, ze zm.) zdefiniowano pojęcie zasobu nieruchomości, a w art. 21 wskazanej wyżej ustawy określono, jakie nieruchomości wchodzą do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zalicza się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Z przepisu tego wynika, że poza zasobem nieruchomości Skarbu Państwa aktualnie pozostają tylko nieruchomości trwale rozdysponowane (poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste).

Art. 23 ust. 1 pkt 1 nakłada na starostów obowiązek prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrem nieruchomości. Według art. 23 ust. 1 pkt 1b, ewidencji podlegają również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste. Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa wyżej obejmuje w szczególności:

1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;

2) powierzchnie nieruchomości;

3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;

4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

1. wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
2. informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
3. informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Wyjaśnień w kwestii prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa udzielił Pan Artur Powchowicz Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

*„Prowadzony program pozwala wyodrębnić nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym, będące jedynie we władaniu. Ponadto prowadzony jest odrębny rejestr Excelu dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Program nie umożliwia wykorzystywania baz danych do przeglądania zbiorów przedmiotowych działek, zakwalifikowanych do poszczególnych grup rejestrowych i podgrup rejestrowych oraz prezentowania danych według stanu na dzień analizowanego okresu.*

*Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala określić liczbę oraz powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych, jednak bez podziału na: nieruchomości nieudostępnione, nieruchomości udostępnione, w tym odpłatnie (według tytułów prawnych) i nieodpłatnie oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Dla tych nieruchomości prowadzone są rejestry papierowe, które pozwalają na prawidłowe gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.*

*Starostwo prowadzi rejestry zasobu Skarbu Państwa, z bieżącą aktualizacją danych. Rejestr prowadzony jest w wersji elektronicznej w programie Excel, utworzony został na podstawie ogólnopolskiego systemu Integrującej Platformy Elektronicznej (IPE) opracowanego przez GUGiK na podstawie ewidencji gruntów i budynków od 16 listopada 2011 roku i służy do prowadzenia rejestrów zgodnie z art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Brak możliwości generowania danych za wybrany okres, jedynie według stanu bieżącego lub na dzień 30 czerwca (I półrocze) lub 31 grudnia każdego roku i generowane są w formie elektronicznej. Prowadzona ewidencja nie jest powiązana z*innymi *systemami informatycznymi i rejestrami w starostwie. Rejestry w formie papierowej prowadzone były od roku 2000 i prowadzone są również na bieżąco. Aktualizacja wprowadzana jest na bieżąco, na podstawie danych otrzymywanych przez pracownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu - zgodnie z Zarządzeniem Nr 42/2011 Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 25 października 2011 roku, w*sprawie*: procedury aktualizacji danych w rejestrach ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.*

*Dane w rejestrach archiwizowane są co pół roku i zapisywane jako odrębne pliki rejestrowe.*

*Plan wykorzystania zasobu nieruchomości jest sporządzany na podstawie analizy prowadzonej ewidencji, jednak z trzyletnim wyprzedzeniem wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa i realizowany w miarę możliwości.*

*Nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych o nieruchomościach w prowadzonej ewidencji sprawuje Naczelnik Wydziału w ramach kontroli funkcjonalnej, poprzez stały nadzór nad jej uaktualnianiem.*

*Komórka organizacyjna starostwa zajmująca się ewidencją gruntów i budynków należących do Skarbu Państwa na bieżąco przekazywała komórce zajmującej się gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa informację dotyczące działek nieudostępnionych do korzystania oraz nieujętych w zasobie nieruchomości – zadania z tego zakresu powierzone są jednemu pracownikowi.*

*Jednostka organizacyjna starostwa zajmująca się gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa posiada informację o wszystkich działkach ujętych w zasobie – zadania z tego zakresu powierzone są jednemu pracownikowi*

*Każda zakwalifikowana do zasobu Skarbu Państwa działka posiada przypisaną podstawę prawną.*

*W latach 2014-2015 podjęto czynności w postępowaniu sądowym polegającym na zasiedzeniu nieruchomości przed Sądem Rejonowym w Trzciance I Wydział Cywilny – Sygn. akt: I Ns (…) z dnia 23 grudnia 2014 roku dotyczącym sprawy z wniosku (…) o zasiedzenie nieruchomości położonej w obrębie miejscowości (…), gm. (…) – działka nr (…) o powierzchni – (…) m2 – KW Nr (…) – zasiedzenie na rzecz (…).*

*Starosta nie powierzał ewidencjonowania, sporządzania planów wykorzystania zasobu Skarbu Państwa, wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za udostępnione nieruchomości oraz prowadzenia windykacji z tych należności zarządcy.*

*Aktualizacja wartości nieruchomości przy ustaleniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego odbywa się w sposób planowy, według planu sporządzonego przez pracownika prowadzącego użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa, jednak nieujętego w planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.”*

*Załączniki nr: 6 - 8*

Do kontroli przedstawiono 5 próbek z ewidencji, obejmujących:

- działkę nieudostępnioną *(załącznik nr 9a),*

- działkę oddaną w użytkowanie wieczyste *(załącznik nr 9b)*,

- działkę oddaną w trwały zarząd (*załącznik nr 9c*),

- działkę oddaną w dzierżawę *(załącznik nr 9d)*,

- działkę oddaną w najem *(załącznik nr 9e)*.

Ocenie podlegały następujące elementy:

1) pełne oznaczenie wg katastru nieruchomości,

2) oznaczenie wg księgi wieczystej, a w przypadku braku księgi wieczystej – dokumentu potwierdzającego posiadane przez Skarb Państwa prawo do nieruchomości,

3) powierzchnia nieruchomości,

4) przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,

5) zgłoszone roszczenia do nieruchomości (rubryka)

6) toczące się postępowania sądowe i administracyjne dotyczące nieruchomości (rubryka)

7) w przypadku użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, data ostatniej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Nieprawidłowości:

1) we wszystkie próbkach nie ma pełnego oznaczenia wg katastru, w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i nieruchomości nieudostępnionych brakuje jedynie arkusza mapy,

2) brak oznaczenia wg księgi wieczystej w przypadku próbek z najmu, dzierżawy i trwałego zarządu,

3) brak przeznaczenia wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przypadku próbek z najmu, dzierżawy i trwałego zarządu,

4) w przypadku użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nie wskazano daty ostatniej aktualizacji opłaty

5) brak rubryki zgłoszone roszczenia do nieruchomości w odniesieniu do próbek z najmu, dzierżawy i trwałego zarządu

6) brak rubryki toczące się postępowania dotyczące nieruchomości w odniesieniu do próbek z najmu, dzierżawy i trwałego zarządu.

Wyjaśnień udzielił Pan Artur Powchowicz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

*- „rejestry z zakresu nieruchomości oddanych w trwały zarząd, najem i dzierżawę zostaną rozszerzone o wymagane ustawą o gospodarce nieruchomościami dane,*

*- rejestry z zakresu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd zostaną uzupełnione o daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej,*

*- rejestry w zakresie nieruchomości nieudostępnionych oraz użytkowania wieczystego nie posiadają jedynie oznaczenia numeru arkusza mapy.*”

*Załączniki nr:* 10, 11

Złożone wyjaśnienia potwierdzają istnienie ww. nieprawidłowości. Dostarczone próbki z ewidencji nie zawierały wszystkich danych przewidzianych w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku kontroli sporządzony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków, których zestawienie przedstawia tabela poniżej:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **L.p.** | **grupa i podgrupa rejestrowa właścicieli nieruchomości** | **powierzchnia**  **(ha)** |
| 1 | **1**grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste | 98 886 |
| 2 | **1.1**grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa | 4 881 |
| 3 | **1.2**grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe | 9 0581 |
| 4 | **1.3**grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL | 1 228 |
| 5 | **1.4**grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd | 1 762 |
| 6 | **1.5**grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego | 0 |
| 7 | **1.6**grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej | 0 |
| 8 | **1.7**pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy | 434 |
| 9 | **2**grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste | 729 |
| 10 | **2.1**grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych | 112 |
| 11 | **2.2**grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych | 230 |
| 12 | **2.3**grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych | 0 |
| 13 | **2.4**grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób | 387 |

*Załączniki nr: 12, 13*

Z informacji uzyskanych od Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego wynika, że powierzchnia nieruchomości gruntowych, w stosunku do których jest on organem reprezentującym Skarb Państwa, według stanu na dzień 30 czerwca 2015 r., przedstawia się następująco:

|  |  |
| --- | --- |
|  | Powierzchnia (ha) |
| Powierzchnia (ha) działek ogółem, w tym | 2765 |
| - ujętych w zasobie Skarbu Państwa w tym: | 2099 |
| 1. nieudostępnionych | 2005 |
| 1. udostępnionych odpłatnie | 94 |
| 1. udostępnionych nieodpłatnie | 0 |
| - o nieuregulowanym stanie prawnym | 12 |

*Nieruchomości nieudostępnione Skarbu Państwa stanowią tereny zajęte pod rowy, drogi, tereny leśne oraz tereny pozostałe, co do których podjęta została lub powinna zostać podjęta procedura komunalizacyjna oraz nieruchomości przeznaczone do zwrotu, jako grunty dożywotnie. Starostwo Powiatowe w Czarnkowie sukcesywnie współpracuje z Gminami oraz Nadleśnictwami, w odniesieniu do gruntów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami powinny zostać włączone do zasobu tych jednostek.*

*Załącznik nr 14*

**Ze względu na dużą ilość istotnych błędów działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się negatywnie.**

**W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się uzupełnienie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa:**

**- o pełne oznaczenie nieruchomości wg katastru,**

**- o oznaczenie wg księgi wieczystej w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w najem, dzierżawę i trwały zarząd,**

**- o przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku - ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w najem, dzierżawę i trwały zarząd**,

**- o datę ostatniej aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd**.

**GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

I.     SPORZĄDZANIE PLANÓW WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie wykonując zadania z zakresu administracji rządowej sporządzają plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Przepis art. 23 ust. 1d określa elementy planu wykorzystania zasobu wskazując, iż winien on zawierać:

*–*zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,

*–*prognozę:

1.  dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,

2.  poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

3.  wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

4.  dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

*–*program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Nadto przepis powyższy wskazuje, iż plany wykorzystania zasobu winny być sporządzane na okres 3 lat.

W toku kontroli uzyskano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2012 - 2014 oraz plan wykorzystania zasobu na lata 2015 – 2017. W żadnym z obu planów nie wyodrębniono prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Jednakże w prognozie wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości jest wzmianka nie tylko o planowanym wzroście przychodów osiąganych z tych opłat z uwagi planowane aktualizacje, ale także informacja, że ilość dokonywanych aktualizacji jest uzależniona od wysokości środków przyznanych na ten cel przez Wojewodę Wielkopolskiego. W planach nie ma informacji o ilości działek, dla których w każdym roku objętym planem zostanie zaktualizowana wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu trwałego zarządu. Ponadto w planach nie ma informacji o ilości operatów szacunkowych sporządzonych w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, których wykonanie zostanie zlecone w każdym kolejnym roku objętym planem. Wobec braku graficznego wyodrębnienia i co ważniejsze, wobec braku oczekiwanych informacji o ilości zlecanych wycen albo ilości działek, dla których opłata będzie aktualizowana uznano, że plany nie zawierają prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Zastrzeżenia wzbudziła również zawartość merytoryczna prognozy poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. W planie wykorzystania zasobu na lata 2012 – 2014 w przedmiotowej prognozie wskazano kwoty z roku 2011 i stwierdzono, że *„w latach 2012 – 2013 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Wielkopolskiego na kolejne lata budżetowe.”* A zatem Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki przedstawił posiadane dane, ale nie wskazał konkretnych kwot dla wszystkich lat objętych planem. Na marginesie należy wskazać, że plan obejmuje lata 2012 – 2014 a w prognozie dotyczącej wydatków Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki w ogóle nie odnosi się do roku 2014. W przypadku planu obejmującego lata 2015 – 2017, w prognozie dotyczącej wydatków wskazano kwoty jedynie dla roku 2015 oraz stwierdzono, że „ *w latach 2015 – 2017 wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości z zasobu uzależnione będą od wysokości dotacji udzielonej przez Wojewodę Wielkopolskiego na kolejne lata budżetowe*.”

Reasumując, z uwagi na brak oczekiwanych informacji, tj. konkretnych kwot wydatków dla wszystkich lat objętych danym planem uznano, że dostarczone plany nie spełniają wymogu wynikającego z art. 23 ust. 1d pkt 2 lit b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nieprawidłowości:

1. brak prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (w obu planach, tj. w planie wykorzystania zasobu nieruchomości skarbu Państwa na lata 2012 – 2014 oraz w planie na lata 2015 – 2017), co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1d pkt 2 lit d ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. w obu planach prognoza dot. poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu nie zawiera konkretnych kwot wydatków dla wszystkich lat objętych planem, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1d pkt 2 lit b ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyjaśnień udzielił Pan Artur Powchowicz – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

*„W planach nie ujęto prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłaty z tytuły trwałego zarządu, jednak plan taki corocznie sporządzany jest przez pracownika odpowiedzialnego za wieczyste użytkowanie oraz trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa i według tego planu prowadzona jest aktualizacja. W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015 – 2017 opisowo przedstawiono prognozę obejmującą kwotę - 10 000,00 złotych przeznaczoną na aktualizację opłat rocznych na lata objęte planem. Wydział corocznie wnioskuje na ten cel o kwotę -10 000,00 złotych z rezerwy celowej, ponieważ z planowanego corocznie budżetu kwota na zadania* z zakresu *administracji rządowej w dziale 700 rozdział 70005 jest znacznie umniejszana ustawą budżetową i nie wystarcza na planowane aktualizację. Plan na lata 2015 – 2017 zostanie rozszerzony o prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu Skarbu Państwa, ze szczegółowym podziałem na lata objęte planem.”*

*Załączniki nr: 10, 11*

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Plany wykorzystania zasobu dostarczone w czasie kontroli nie zawierały prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, a dane zawarte w prognozie poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu nie są wystarczająco szczegółowe.

**Z uwagi na zastrzeżenia do dwóch z sześciu ocenianych elementów generalna ocena działań Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest pozytywna z nieprawidłowościami.**

**W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się przyjmowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawierającego:**

**- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,**

**- prognozę dotyczącą poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu posiadającą konkretne kwoty wydatków dla wszystkich lat objętych planem.**

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

Pan Artur Powchowicz – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie oświadczył, „iż w okresie objętym kontrolą Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki nie prowadził spraw z zakresu nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa ani zamiany nieruchomości Skarbu Państwa na nieruchomości jednostek samorządu terytorialnego i nieruchomości osób fizycznych”.

*Załącznik nr 17*

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące zbywania nieruchomości Skarbu Państwa. Zarejestrowano 9 spraw będących przedmiotem kontroli. Wszystkie sprawy dotyczyły sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. W okresie objętym kontrolą nie zarejestrowano żadnej darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. Spośród wszystkich spraw poddanych ocenie, 1 sprawa została zakończona, a 8 spraw pozostaje w toku.

*Załączniki nr: 18*

Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

| **Lp** | **nr sprawy** | **temat sprawy** | **wniosek –**  **data wpływu** | **podjęte dalsze kroki** | **stan sprawy** | **uwagi** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |

*Załączniki nr: 18, 19*

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 17 listopada 2015 r. zawarto jedną umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 0.2000 ha.

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp** | **nieruchomość** | | | | **tryb zbycia** | **zgoda wojewody zarządzenie nr** | **data zbycia** |
| **obręb** | **ark. mapy** | **działka**  **nr** | **powierzchnia (ha)** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

Nieprawidłowość:

- zawiadamianie stron na podstawie 10 k.p.a. o zebraniu wystarczających dowodów i materiałów do wystąpienia do Wojewody Wielkopolskiego o wydanie zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego (znak sprawy: GN.6840.(…).2015.HN), co stanowi naruszenie art. 1 pkt 1 – 3 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Wyjaśnień w tej sprawie udzielił Pan Artur Powchowicz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

„*zawiadomienie strony na podstawie art. 10 k.p.a. o zebraniu wystarczających dowodów i materiałów do wystąpienia do Wojewody Wielkopolskiego o wydanie zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego w sprawie GN.6840.(…).2015.HN nastąpiła omyłkowo (jednorazowo), w związku z prowadzeniem przez pracownika znacznej ilości spraw związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa w prawo własności, gdzie wymagane jest zawiadomienie stron na podstawie art. 10 k.p.a.”*

*Załączniki nr: 10, 11*

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego podlega regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest to tryb cywilnoprawny, a zatem wymogi przewidziane w kodeksie postępowania administracyjnego, w tym zawiadamianie stron o zebraniu całego materiału dowodowego, w takim postępowaniu nie znajdują zastosowania.

**Z uwagi na wystąpienie błędu mniejszej wagi działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.**

**Z uwagi na stwierdzone w czasie kontroli uchybienie zaleca się niestosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa podlegającej regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego.**

III. NAJEM

W okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2014 r. do 17 listopada 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa obowiązywała jedna umowa najmu.

*Załącznik nr 20*

| **Lp** | **Umowa zawarta z** | **Data zawarcia umowy** | **Okres na jaki zawarta została umowa** | **Przedmiot umowy** | **Aneksy do umowy** | **Data zawarcia aneksu** | **Okres na jaki została przedłużona umowa** | **Sposób wyłonienia najemcy** | **Zgoda wojewody** | **Uwagi** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.**

IV. DZIERŻAWA

W okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2014 r. do 17 listopada 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa obowiązywało 13 umów dzierżawy. Kontroli poddano wszystkie sprawy.

*Załączniki nr 21*

Zgodnie z oświadczeniem Pana Artura Powchowicza – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie, okresie objętym kontrolą Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki *„nie prowadził postępowań z zakresu użyczania nieruchomości Skarbu Państwa*”.

*Załącznik nr 22*

Wykaz umów dzierżawy zawiera poniższa tabela.

| **Lp** | **Umowa zawarta z** | **Data zawarcia umowy** | **Okres na jaki zawarta została umowa** | **Przedmiot umowy** | **Aneksy do umowy** | **Data zawarcia aneksu** | **Okres na jaki została przedłużona umowa** | **Sposób wyłonienia dzierżawcy** | **Zgoda wojewody** | **Uwagi** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Nieprawidłowość: brak sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia przy umowach zawartych z:

* Panem (…),
* Panem (…),
* (…),
* (…),
* Panem (…),

co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Wyjaśnień w tej kwestii udzielił Pan Artur Powchowicz - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:*

*„Nie sporządzono i nie podano do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.”*

*Załączniki nr: 10 - 11*

Złożone wyjaśnienia potwierdzają istnienie ww. nieprawidłowości.

**Z uwagi na wystąpienie istotnych błędów, jednakże w niewielkiej ilości, działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.**

**W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością zaleca się przestrzeganie obowiązku sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości planowanych do oddania w dzierżawę, zgodnie z art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

V. TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 17 listopada 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 7 jednostek sprawowało trwały zarząd.

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

| **Lp** | **sprawujący trwały zarząd** | **decyzja** | **podstawa ustalenia opłaty rocznej** | **okres sprawowania trwałego zarządu** | **data ostatniej aktualizacji opłat rocznych** | **uwagi** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  | - |

*Załącznik nr 23*

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 21 decyzji i jednego aktu notarialnego. W przypadku (…) w Poznaniu trwały zarząd powstał z mocy prawa, z dniem 1 kwietnia 2015 r., na podstawie art. 36 ustawy o służbie celnej. W przypadku nieruchomości położonej w (…), przy ulicy (…) trwały zarząd przysługujący obecnie (…) w Poznaniu powstał w wyniku jego przejęcia w 1945 r. przez Powiatowy Urząd Bezpieczeństwa Publicznego i następnie jego przekazania w 1956 r. na rzecz Komendy Milicji Obywatelskiej. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzone w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu.

16 opłat zostało zaktualizowanych i obowiązuje od:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.   2012 r. – 9 opłat, | 2.   2007 r. – 7 opłat. |

8 opłat zostało ustalonych po raz pierwszy i obowiązuje nieprzerwanie od:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.  2014 r. – 1 opłata, | 5. 2006 r. – 1 opłata, |
| 2.  2012 r. – 2 opłaty, | 6.   2004 r. – 1 opłata, |
| 3.  2010 r. – 1 opłata, | 7. 2000 r. – 1 opłata. |
| 4. 2009 r. – 1 opłata, |  |

Nieprawidłowości:

1) umieszczanie w decyzji o aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu błędnego pouczenia o organie właściwym do wniesienia odwołania (wskazywano SKO a powinien być nim Wojewoda Wielkopolski), przy aktualizacjach dokonanych decyzjami z 13.12.2012 r., dotyczących:

* (…),
* (…),
* (…),
* (…),
* (…),
* (…),

co stanowi naruszenie art. 9a ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art.  
107 § 1 k.p.a.

2) w przypadku (…) akta sprawy nie zawierają zawiadomienia o zebraniu całego materiału dowodowego, co stanowi naruszenie art. 10 k.p.a.

Wyjaśnień w kwestii trwałego zarządu udzielił Pan Artur Powchowicz – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

Ad 1

*„Przedmiotowe uchybienie było spowodowane zbyt dużą ilością spraw związanych z aktualizacją w tym samym czasie opłat za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa, gdzie organem odwoławczym jest Samorządowe Kolegium Odwoławcze. Sprawy te prowadzone były przez jednego pracownika.”*

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki dokonał błędnego wskazania organu właściwego do rozpatrzenia odwołania od decyzji o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Ad 2

*„Brak zawiadomienia w odniesieniu do (…).”*

Złożone wyjaśnienia potwierdzają istnienie ww. nieprawidłowości.

*Załączniki nr: 10, 11*

**Z uwagi na dużą ilość istotnych błędów oraz błąd mniejszej wagi działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w obszarze trwałego zarządu ocenia się negatywnie**.

**W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością i uchybieniem w obszarze aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, zaleca się:**

**- formułowanie prawidłowej treści pouczeń w wydawanych decyzjach w zakresie wskazania organu wyższego stopnia,**

**- bezwzględne zawiadamianie stron o zebraniu całego materiału dowodowego, stosownie do wymogu wynikającego z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego.**

VI.   UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Dostarczony przez Pan Artura Powchowicza – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie wykaz był prowadzony według nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i obejmował 693 działki. Badanie kontrolne przeprowadzono na próbie 79 działek (ok. 11% populacji) i 30 podmiotów.

*Załącznik nr 24*

| **Lp.** | **Nazwa/nazwisko użytkownika wieczystego** | **Data ostatniego pisma informującego o wysokości zaktualizowanej (lub ustalonej pierwszy raz) opłaty rocznej** | **Nr działki** | **Powierzchnia działki (ha)** | **Kwota opłaty rocznej przed aktualizacją** | **Data poprzedniej aktualizacji** | **Obowiązująca opłata roczna** | **Wzrost opłaty** | **Uwagi** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

Stwierdzono, że 4 opłaty zostały ustalone na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

|  |  |
| --- | --- |
| 1. 2014 r. opłaty | 3. 2009 r. opłata, |
| r.opłata, |  |

z czego jedna opłata została ustalona po raz pierwszy i od 2009 r. nie była aktualizowana

Pozostałe 26 opłat zostało wypowiedzianych w:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.     2015 r.  1 opłata, | 5.     2010 r.  opłaty, |
| 2.     2014 r. opłat, | 6.     2007 r.  opłata, |
| 3.     2013 r.  5 opłat, | 7.     2005 r.  opłaty, |
| 4.     2012 r.  opłaty, | 8. 2000 r. opłata. |

Nieprawidłowości:

1) stosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w postaci:

* zawiadamiania, na podstawie art. 61 § 1 k.p.a., o wszczęciu postępowania aktualizacyjnego,
* informowania użytkownika wieczystego, na podstawie art. 9 i 10 k.p.a. o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym, sporządzonym na cele aktualizacji,

co stanowi naruszenie art. 1 pkt 1 – 3 Kodeksu postępowania administracyjnego;

2) stwarzanie możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym przed dokonaniem formalnego wypowiedzenia opłaty, co stanowi naruszenia art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

3) zastosowanie 1% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, pomimo prowadzenia przez użytkownika wieczystego działalności wydobywczej (dot. działek nr: (…), (…), (…), (…), (…) będących przedmiotem użytkowania wieczystego Państwa (…)), co stanowi naruszenie art. 72 ust. 3 pkt 3a i pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyjaśnień udzielił Pan Artur Powchowicz – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

Ad 1 – 2

*„W sprawie stosowania przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w postaci zawiadamiania, na podstawie art. 61 § 1 k.p.a. o wszczęciu postępowania aktualizacyjnego oraz informowania użytkownika wieczystego, na podstawie art. 9 i 10 k.p.a. o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym, sporządzonym na cele aktualizacji, stwarzania możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym przed dokonaniem formalnego wypowiedzenia opłaty – spowodowane było dużą ilością aktualizowanych w tym okresie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w krótkim terminie. Pragnę zauważyć, iż aktualizacja opłat rocznych podlegała kontroli przeprowadzonej przez Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu w roku 2011, która nie wykazała w tym zakresie nieprawidłowości.*”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Postępowanie dotyczące aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego podlega regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami, co oznacza, że przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego w tym typie postępowań stosuje się w ograniczonym zakresie, który wynika z ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. do doręczeń wypowiedzeń. Z uwagi na fakt, że kontrola z 2015 r. jest kolejną kontrolą z zakresu gospodarowania nieruchomościami przeprowadzoną w Starostwie Powiatowym w Czarnkowie, wymogi stawiane podmiotowi kontrolowanemu wzrosły.

Ad 3

*„W sprawie zastosowania 1% stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, pomimo prowadzenia przez użytkownika wieczystego działalności wydobywczej (dot. działek położonych w (…) o nr: (…), (…), (…), (…), (…) będących przedmiotem użytkowania wieczystego Państwa (…) wyjaśniam, iż Państwo (…) nabyli przedmiotowe działki aktem notarialnym Rep. A nr (…) w dniu 09 lipca 2015 roku od firmy pod nazwą (…) z siedzibą w Poznaniu. Zgodnie z zapisem § 2 ww. aktu notarialnego nabywane działki gruntu w rozumieniu art. 92 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami stanowią nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i w związku z tym nie ma zastosowania prawo pierwokupu na rzecz Gminy oraz zapisem § 5 Pan (…) oświadczył, że jest wraz z żoną właścicielem gospodarstwa rolnego oraz, że nabyta tym aktem nieruchomość wejdzie w skład prowadzonego przez nich gospodarstwa rolnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 15 listopada 1984 roku o podatku rolnym. Zgodnie z zapisem art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami wysokość stawek procentowych opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Jak wynika z wcześniej przytoczonych §2 i §5 Aktu notarialnego nieruchomość nabyta została na cele rolne, za które naliczana jest stawka 1%, co zostało zastosowane w tym przypadku.”*

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. W dniu 9 lipca 2015  r. (…) z/s w Poznaniu sprzedało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości na rzecz Państwa (…). Państwo (…) prowadzą działalność gospodarczą pod firmami: (…) oraz (…) .

Wskazać należy, iż umowa o której stanowi art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami to umowa zawierana przez podmioty gospodarujące nieruchomościami Skarbu Państwa bądź jednostek samorządu terytorialnego, a nie umowa wtórnego zbycia prawa użytkowania wieczystego zawierana między podmiotami prywatnymi. Stąd w niniejszej sprawie dla ustalenia stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego znaczenie ma aktualny sposób wykorzystania nieruchomości, a nie zapisy umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego.

*Załączniki nr: 10, 11, 25*

**Z uwagi na wystąpienie istotnego błędu oraz dużą ilość błędów mniejszej wagi działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie użytkowania wieczystego ocenia się negatywnie.**

**W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli uchybieniami i nieprawidłowością zaleca się:**

**- niestosowanie przy aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w szerszym zakresie niż to zostało  przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami,**

**- informowanie o możliwości zapoznania się z operatem szacunkowym dopiero w momencie  faktycznego wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,**

**- wypowiadanie stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w każdym przypadku, gdy dotychczasowy sposób wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa uległ zmianie.**

**PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI**

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014 r. do dnia kontroli tj. do 17 listopada 2015 r.) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6825, zgodnie z rozporządzeniem 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).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 17 spraw, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli tj. do 17 listopada 2015 r. zarejestrowano 13 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw wynosi 30, zatem mieści się w przedziale od 21 do 30 spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 15, badanie kontrolne w tym zakresie należy przeprowadzić według następujących zasad:

**-** od 16 do 20 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 80% spraw;

**- od 21 do 30 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 60% spraw;**

- od 31 do 40 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 40% spraw;

- od 41 do 60 straw, badaniem kontrolnym należy objąć 30% spraw;

- od 61 do 100 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 20% spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 100, badaniem kontrolnym w tym zakresie należy objąć 20 spraw.

Doboru próby do badania dokonano przy zastosowaniu losowania systematycznego, które polega na wyborze do próby elementów populacji oddalonych od siebie o stałą wartość *k*, zwaną interwałem losowania:

* interwał losowania: *k = N/n*

gdzie

* N – liczba spraw
* n - żądana liczebność próby
* wybór należy rozpocząć od sprawy nr 1
* jeśli interwał losowania nie jest liczbą całkowitą, należy go zaokrąglić w dół

Spośród spraw z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności badaniem objęto 18 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

| **Lp.** | **Wnioskodawca** | **Sygnatura**  **sprawy** | **Położenie**  **nieruchomości** | **Decyzja,**  **postanowienie,**  **pismo kończące**  **sprawę** | **Uwagi** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |

**W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nie stwierdzono nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.**

**Organ kontrolujący wskazuje jednak na kwestie formalne, w tym proceduralne wymagające zmiany.**

W pierwszej kolejności organ kontrolujący zwraca uwagę na **terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych.** Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23, dalej: „k.p.a.”). Wskazane przepisy nakładają na organy administracji publicznej obowiązek informowania stron o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia. Pomimo przyjęcia najdalej idącego, dwumiesięcznego terminu rozpoznania sprawy, a także założenia kilkudniowego marginesu w zakresie akceptowalnych opóźnień, organ kontrolowany w kilku sprawach uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Powyższe rozważania odnoszą się do spraw o następujących znakach: GN.6825.(..).2015.HN, GN.6825.(…).2014.HN, GN.6825.(…).2014.HN, GN.6825.(…).2014.2015.HN.

Po drugie, Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie p. Artur Powchowicz na pytanie, dlaczego w sprawie o znaku GN.6825.(…).2014.HN pismo z 11 lutego 2014 r., będące zawiadomieniem o wszczęciu postępowania, opatrzone jest znakiem GN.6825.(…)**.**2015.HN, złożył następujące wyjaśnienia: *„(…) zawiadomienie* o wszczęciu *postępowania z dnia 11 lutego 2014 roku skierowane do Pana (…) rzeczywiście posiada błędny numer tj. GN.6825.(…).2014 HN, co wynika z faktu iż złożone zostały dwa wnioski, dotyczące przekształcenia jednej i tej samej nieruchomości (…) i omyłkowo w obu zawiadomieniach o wszczęciu postępowania z dnia 11 lutego 2014 roku wpisano ten sam znak (jednorazowo), w wyniku prowadzenia przez pracownika znacznej ilości spraw związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa w prawo własności”.*

Wojewoda Wielkopolski wskazuje, że zgodnie z § 5 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, **znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy a dokumentacja która została przyporządkowana do sprawy i otrzymała znak sprawy to dokumentacja tworząca akta sprawy.** Tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy otrzymuje identyczny znak.

Znak sprawy zawiera następujące elementy:

1. oznaczenie komórki organizacyjnej;
2. symbol klasyfikacyjny z wykazu akt;
3. **kolejny numer sprawy, wynikający ze spisu spraw;**
4. cztery cyfry roku kalendarzowego, w którym sprawa się rozpoczęła.

Z uwagi na powyższe należy wskazać, iż każde pismo dotyczące tej samej sprawy powinno być oznaczone identycznym znakiem.

Trzecią kwestią wymagającą omówienia jest **brak** w dwóch (GN.6825.(…).2014.HN i GN.6825.(…).2014.HN) spośród osiemnastu kontrolowanych spraw **postanowienia o powołaniu biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego.**

Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno następować postanowieniem.

Powołując się na treść art. 123 k.p.a., w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie spraw, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Natomiast zgodnie z art. 84 § 1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego (w tym wypadku rzeczoznawcy majątkowego) lub biegłych o wydanie opinii.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych *z okolicznościami sprawy biegły* ***powołany stosownym postanowieniem*** *zapoznaje się w toku postępowania na wyraźne żądanie organu****.* Jest w zasadzie "włączany" do toczącego się postępowania dopiero z chwilą jego powołania i to powołania w odpowiedniej wymaganej przepisami prawa procesowego formie (a mianowicie w formie postanowienia – przy. własny)**. (wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013 r. sygn. akt I SA/Op 487/13, LEX nr 1404368).

Kolejnym zagadnieniem, na które organ kontrolujący zwraca uwagę są uzasadnienia decyzji w sprawach o następujących znakach: GN.6825.(…).2015.HN, GN.6825.(…).2015.HN i GN.6825.(…).2014.2015.HN, które **nie zawierają treści wymaganych art. 107 § 3 k.p.a.**  Co więcej ograniczają się tylko do trzech zdań.

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie p. Artur Powchowicz złożył następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii: *„(…) w przedmiotowych decyzjach uzasadnienie zawiera szczegółowe podstawy prawne* z przytoczonymi *podstawami prawa wraz z wyjaśnieniem komu przysługuje przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości i kto jest podmiotem uprawnionym do przekształcenia…” podmiotami uprawnionymi do skutecznego przekształcenia są tylko osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego rodzaju zabudowę oraz nieruchomości rolnych”. Zastosowane uzasadnienie decyzji było skuteczne, zrozumiałe dla wnioskodawców, co skutkowało brakiem wniesionych odwołań od przedmiotowych decyzji”.*

Wojewoda Wielkopolski **nie ma żadnych wątpliwości,** że takie uzasadnienie decyzji jest uzasadnieniem pozornym, pozbawionym podstawowych treści dotyczących ustalenia stanu faktycznego i jego prawnej kwalifikacji. Ponadto wyjaśnia, iż w przepisie art. 107 § 3 k.p.a. określono kryteria, jakim powinno odpowiadać uzasadnienie decyzji administracyjnej. W myśl przewołanego przepisu powinno ono w sposób wyczerpujący informować stronę o motywach, którymi kierował się organ rozstrzygając sprawę. Strona może bowiem skutecznie bronić swoich interesów tylko w sytuacji, gdy znane są jej przesłanki powziętej decyzji. Zgodnie z art. 107 § 3 k.p.a. uzasadnienie decyzji składa się z **uzasadnienia faktycznego**, zawierającego w szczególności *wskazanie faktów, które organ uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł****,*** a także *przyczyn*, *z powodu których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej* oraz **uzasadnienia prawnego** zawierającego *wyjaśnienie podstawy prawnej decyzji z przytoczeniem przepisów prawa,* które zadecydowały o treści decyzji.

Obowiązek sporządzenia uzasadnienia wiąże się także z wyrażoną w art. 11 k.p.a. zasadą przekonywania, która zobowiązuje organy administracji publicznej do dołożenia szczególnej staranności w uzasadnieniu swoich rozstrzygnięć. Innymi słowy, **strony mają prawo znać argumenty i przesłanki podejmowanych decyzji, bowiem w przeciwnym wypadku nie mają one możliwości obrony swoich słusznych interesów przed organem odwoławczym, jak i przed sądem administracyjnym.** Tak sporządzone uzasadnienie daje również rękojmię, iż organ dołożył należytej staranności przy podejmowaniu rozstrzygnięcia. **Nieuzasadnienie zaś decyzji bądź uzasadnienie jej w sposób szczątkowy i niezrozumiały dla strony narusza uprawnienia strony i podstawowe zasady postępowania administracyjnego (art. 7-10 k.p.a.)** (m.in. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego: z dnia 25 listopada 2009 r., sygn. akt I OSK 558/09; z dnia 16 marca 1998 r., sygn. akt II SA 96/98; z dnia 28 października 1998 r., sygn. akt I SA/Gd 1651/96; z dnia 13 grudnia 1988 r., sygn. akt II SA 497/88; z dnia 8 maja 1998 r., sygn. akt I SA/Lu 380/97, orzeczenia.nsa.gov.pl).

Piątym uchybieniem na które Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę jest zastosowanie w dwóch sprawach (GN.6825.(…).2014.HN, GN.6825.(…).2014.HN) **niewłaściwego pouczenia** – przejawiającego się w braku wskazania organu administracji publicznej właściwego do rozpatrzenia zażalenia tj. Wojewody Wielkopolskiego – o możliwości wniesienia środków zaskarżenia od postanowień wydanych w toku postępowania o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie p. Artur Powchowicz tłumaczy powyższe uchybienie w ten sposób: *„(…) organ pouczył strony o możliwości wniesienia zażalenia i jego terminie oraz za kogo pośrednictwem. Brak wskazania organu administracji publicznej właściwego do rozpatrzenia zażalenia spowodowane było zbyt dużą ilością spraw związanych z przekształceniami prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w tym samym czasie, uchybienie to miało miejsce tylko we wskazanych sprawach”.*

Na koniec należy wskazać, iż Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie p. Artur Powchowicz złożył wyjaśnienia w przedmiocie **błędów** – w piśmie z 30 czerwca 2015 r. będącym zawiadomieniem o wszczęciu postępowania – **dotyczących numeru działki, jej powierzchni oraz numeru księgi wieczystej** (znak sprawy GN.6825.(…).2015.HN) następującej treści: *„(…) równolegle, w tym samym czasie toczyły się dwa postępowania Państwa (…) – zam. w (…) przy ul. (…) – dotyczące działki położonej w (…), nr (…)* o pow*. (…) m², która zapisana jest w Sądzie Rejonowym w (…) V Wydziale Ksiąg Wieczystych pod Nr KW (…) oraz ich córki Pani (…) – zamieszkałej również w (…) przy ulicy (…) – dotyczące działki położonej* w (…)*, nr (…) o pow. (…) m², która zapisana jest w Sadzie Rejonowym* w (…) *V Wydziale Ksiąg Wieczystych pod Nr KW (…). Pracownik prowadzący przedmiotowe sprawy z uwagi na zbyt dużą ilością spraw związanych z przekształceniami prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w tym samym czasie popełnił błąd pisarski w przedmiotowym zawiadomieniu. Dalsza prowadzona korespondencja w sprawie posiadała prawidłowe oznaczenie działki, powierzchnię oraz numer księgi wieczystej”.*

*Załączniki nr: 26, 28*

**Z uwagi na dużą ilość błędów mniejszej wagi generalna ocena działań Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest pozytywna z nieprawidłowościami.**

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie prowadzenia powyższych spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności należy, podjąć następujące działania:**

**- w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem;**

**- znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy, tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy powinno otrzymać identyczny znak;**

**- uzasadnienia decyzji powinny odpowiadać kryteriom określonym w treści art. 107 § 3 k.p.a.;**

**- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;**

**- w treści pouczenia należy wskazywać organ właściwy do jego rozpoznania tj. Wojewodę Wielkopolskiego.**

**WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI**

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014 r. do dnia kontroli tj. do 17 listopada 2015 r.) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6826 zamiast 6821, zgodnie z rozporządzeniem 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).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 15 spraw, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 17 listopada 2015 r. zarejestrowano 11 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw wynosi 28, zatem mieści się w przedziale od 21 do 30 spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 15, badanie kontrolne w tym zakresie należy przeprowadzić według następujących zasad:

**-** od 16 do 20 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 80% spraw;

**- od 21 do 30 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 60% spraw;**

- od 31 do 40 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 40% spraw;

- od 41 do 60 straw, badaniem kontrolnym należy objąć 30% spraw;

- od 61 do 100 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 20% spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 100, badaniem kontrolnym w tym zakresie należy objąć 20 spraw.

Doboru próby do badania dokonano przy zastosowaniu losowania systematycznego, które polega na wyborze do próby elementów populacji oddalonych od siebie o stałą wartość *k*, zwaną interwałem losowania.

* interwał losowania: *k = N/n*

gdzie

* N – liczba spraw
* n - żądana liczebność próby
* wybór należy rozpocząć od sprawy nr 1
* jeśli interwał losowania nie jest liczbą całkowitą, należy go zaokrąglić w dół

Spośród spraw z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, badaniem objęto 17 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Wnioskodawca** | **Sygnatura**  **sprawy** | **Położenie**  **nieruchomości** | **Decyzja,**  **postanowienie,**  **pismo kończące**  **sprawę** | **Uwagi** |
|  |  |  |  |  |  |

**W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.**

**Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie proceduralne wymagające zmiany.**

Pierwszą kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest **wyznaczanie stronom** przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego w pismach będących zawiadomieniami o wszczęciu postępowania **terminu (14 dni) na składanie *dodatkowych dokumentów w postaci wniosków, uwag i wyjaśnień.*** Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie p. Artur Powchowicz złożył następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii: *„Zawiadomienie stron o możliwości składania dodatkowych dokumentów w postaci wniosków, uwag i wyjaśnień w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania (…) w terminie 14 dni od daty otrzymania zawiadomienia, miało skłonić strony do ewentualnego pełnego ustosunkowania się do wniosku oraz przedstawienia organowi wszystkich posiadanych dokumentów związanych ze sprawą przed rozprawą administracyjną, co umożliwia organowi lepiej przygotować się do rozprawy. Nie zmienia to jednak faktu, że na rozprawie poinformowano strony o możliwości składania wyjaśnień, składania żądań, propozycji i zarzutów oraz przedstawiać dowody na ich poparcie, wypowiadania się co do wyników postępowania dowodowego, a także dołączać zeznania na piśmie i innych dokumentów mających znaczenie dla sprawy. Termin ten nie wynika z przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, lecz z wyznaczonego terminu rozprawy. Jednak zgodnie z art. 7 k.p.a. „W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli”.*

Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż obowiązek – wynikający z art. 10 k.p.a – zapewnienia stronom czynnego udziału w postępowaniu (prawo do czynnego udziału w każdym stadium postępowania) obejmuje fazę wszczęcia postępowania, fazę postępowania wyjaśniającego, fazę między zakończeniem postępowania wyjaśniającego a wydaniem decyzji oraz fazę podejmowania decyzji [A. Wróbel (w:) M. Jaśkowska, A. Wróbel, *Kodeks...*, s. 150].

W fazie postępowania wyjaśniającego strona dysponuje prawem do przeglądania akt sprawy (art. 73-74 k.p.a.), ma prawo zgłaszać wszelkie dowody (art. 75, art. 78, art. 90 § 2 pkt 1, art. 95 k.p.a.), powinna być zawiadomiona o terminie i miejscu przeprowadzenia dowodu ze świadków, biegłych lub oględzin (art. 79 § 1 k.p.a.), a także o terminie, miejscu i przedmiocie rozprawy (art. 90 i n.), ma prawo brać czynny udział w postępowaniu dowodowym (zadawać pytania świadkom, biegłym i innym stronom oraz składać wszelkie wyjaśnienia, a także żądania, propozycje i zarzuty oraz przedstawiać dowody na ich poparcie - art. 79 § 2, art. 95 k.p.a.). **Zachowanie tych wymagań nie jest pozostawione uznaniu organu, lecz stanowi jego bezwzględny obowiązek i nie może podlegać ograniczeniom które zastosował Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki.**

Powyższe uchybienie dotyczy spraw o znakach: GN.6826.(…).2015.AP, GN.6826.(…).2014.AP, GN.6826.(…).2014.AP i GN.6826.(…).2014.AP.

Drugą kwestią wymagającą wyjaśnienia jest **wystosowanie** – w sprawie o znaku GN.6826.(…).2014.AP – do stron postępowania **dwóch zawiadomień o wszczęciu postępowania**. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Mienia Powiatu Starostwa Powiatowego w Czarnkowie p. Artur Powchowicz tłumaczy powyższe w ten sposób: *„Dwa zawiadomienia o wszczęciu postępowania wynikają z faktu, że przed pierwszym zawiadomieniem przez pomyłkę nie podano do publicznej wiadomości ogłoszenia o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Co jest konieczne w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Pracownik sam zauważył ten brak i w obawie o możliwość podważenia postępowania, podał do publicznej wiadomości ogłoszenie o zamiarze ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości* a następnie *prawidłowo przygotował zawiadomienie o wszczęciu postępowania w dniu* 6 maja *2015 r.”*

Wojewoda Wielkopolski zwraca również uwagę na **błędne rejestrowanie** pod symbolem 6826 spraw z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości. Sprawy te powinny znaleźć się bowiem w rejestrze spraw pod symbolem klasyfikacyjnym 6821, zgodnie z rozporządzeniem 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).

*Załączniki nr 27, 28*

**Z uwagi na dużą ilość błędów mniejszej wagi generalna ocena działań Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości jest pozytywna z nieprawidłowościami.**

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie prowadzenia powyższych spraw dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, należy podjąć następujące działania:**

**- sprawy winny być rejestrowane pod właściwym symbolem wynikającym z 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. z 2011 r. nr 14, poz. 67 ze zm.);**

**- zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, poprzez zaniechanie wyznaczania w pismach będących zawiadomieniami o wszczęciu postępowania terminu (14 dni) na składanie *dodatkowych dokumentów w postaci wniosków, uwag i wyjaśnień.***

**USTALANIE I WYPŁATA ODSZKODOWAŃ ZA NIERUCHOMOŚCI, W TYM ODSZKODOWAŃ ZA ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE**

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014 r. do dnia kontroli tj. do 17 listopada 2015 r.) w rejestrze spraw pod symbolem klasyfikacyjnym 683, zgodnie z rozporządzeniem 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), nie ujawniono żadnej sprawy dotyczącej ustalania odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.

**NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU**

W Starostwie Powiatowym w Czarnkowie obowiązuje procedura windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa i Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego, która stanowi załącznik Nr 1 do Zarządzenia nr (…)/2011 r. Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 25 lipca 2011 roku.

*Załącznik nr 29*

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2014 r., z którego wynika, że kwota zaległości wraz z odsetkami wynosiła 469.302,84 zł, w tym:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 376.544,35 zł,

- kwota zaległości z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarb Państwa wynosiła 35,61 zł,

- kwota zaległości z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosiła 2.034,48 zł

- kwota odsetek od nieterminowych wpłat wynosiła 90,688,40 zł.

Powyższe kwoty są zgodne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu Rb-27ZZ.

Przedstawiony wykaz zaległości zawiera ponadto wyszczególnienie poszczególnych dłużników oraz opis podjętych działań windykacyjnych.

*Załącznik nr 30*

Kontrolerom przedstawiono również wykazy zaległości nieściągalnych wg stanu na 1.01.2014r., które wynosiły 65.143,62 zł

*Załącznik nr 30*

oraz wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 31.12.2014 r., które wynosiły 113.499,98 zł.

*Załącznik nr 30*

W 2014 roku Starostwo Powiatowe w Czarnkowie wysłało 166 wezwań do zapłaty, na ogólną kwotę 159.041,38 zł..

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2014 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 26.149,50 zł.

Do sądu skierowano 22 pozwy na kwotę 56.493,20 zł, efektem czego był wpływ należności dotyczący 4 pozwów, w kwocie 8.450,93 zł.

*Załącznik 31*

W roku 2014 Starostwo Powiatowe w Czarnkowie uzyskało 1.002 tys. zł dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kwota należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa wraz z odsetkami, które nie zostały wpłacone w terminie, wynosiła na koniec 2014 roku 469 tys. zł, (w tym 114 tys. zł stanowiły należności nieściągalne).

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 355 tys. zł.

**Należności te stanowią 35% uzyskanych dochodów. Uzyskany wynik jest niepokojąco wysoki.**

**W związku z powyższym działania Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w zakresie windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa ocenia się negatywnie.**

**W celu zatrzymania negatywnej tendencji wzrostu należności należy zintensyfikować działania zmierzające do skutecznego egzekwowania powstałych należności m. in. poprzez:**

**- szybsze reagowanie na powstałe zaległości w formie wysyłania wezwań do zapłaty,**

**- kierowanie spraw na drogę sądową a następnie do komorniczego postępowania egzekucyjnego w przypadku zaobserwowania regularnego narastania zadłużenia poszczególnych dłużników,**

**- wzmożenie nadzoru nad sprawami przekazanymi do Radcy Prawnego.**

**- składanie wniosków o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomościach, w przypadku należności powyżej 1.000 zł.**

**MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI**

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Czarnkowie w dniach od 8 do 10 listopada 2011 r. zalecono, co następuje:

1. Pilne podjęcie czynności mających na celu ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego oraz zapewnienie realizacji ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego;
2. Sporządzanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
3. Występowanie do Wojewody Wielkopolskiego o uzyskanie zgody w drodze zarządzenia na zawarcie pomiędzy tymi samymi stronami, z których jedną jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę, kolejnej umowy dzierżawy dotyczącej tej samej nieruchomości;
4. Formułowanie prawidłowej treści pouczeń w wydawanych postanowieniach w zakresie wskazania organu wyższego stopnia;
5. Zawiadamianie stron zgodnie z art. 10 i 36 k.p.a.
6. Doręczanie korespondencji dla każdej stron postępowania;
7. Ponoszenie kosztów wykonania operatów szacunkowych, w sytuacji kiedy wykonanie operatu szacunkowego jest częścią postępowania dowodowego, którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem organu właściwego do wydania decyzji;
8. Wydanie postanowień w przedmiocie powołania biegłego rzeczoznawcy majątkowego.

Pismem z dnia 15 lutego 2012 r. Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych.

Ad 1

Z uwagi na zmianę zakresu kontroli wykonanie zalecenia nr 1 nie było sprawdzane i w konsekwencji odstąpiono od oceny zrealizowania przedmiotowego zalecenia.

Ad 2

Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki dostarczył dwa plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obowiązujące w okresie objętym kontrolą, a zatem przedmiotowe zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 3

W czasie ponownej kontroli nie stwierdzono żadnego przypadku zawarcia umowy dzierżawy bez uprzedniej zgody wojewody, a zatem przedmiotowe zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 4

W czasie ponownej kontroli stwierdzono, że w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wystąpiły 2 przypadki nieprawidłowego formułowania treści pouczeń w wydawanych postanowieniach w zakresie wskazania organu wyższego stopnia. Wykonanie przedmiotowego zalecenia ocenia się **negatywnie**.

Ad 5

W czasie ponownej kontroli stwierdzono, że w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w 4 przypadkach strony nie były zawiadamiane zgodnie z art. 36 k.p.a. Wykonanie przedmiotowego zalecenia ocenia się **negatywnie**.

Ad 6

W czasie ponownej kontroli stwierdzono, że w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości korespondencja była doręczana dla każdej ze stron postępowania, a zatem przedmiotowe zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 7

W czasie ponownej kontroli stwierdzono, że w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki zawsze ponosił koszty wykonania operatów szacunkowych, w sytuacji kiedy wykonanie operatu szacunkowego jest częścią postępowania dowodowego, którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem organu właściwego do wydania decyzji. A zatem przedmiotowe zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 8

W czasie ponownej kontroli stwierdzono, że w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki w 2 przypadkach nie wydał postanowienia w przedmiocie powołania biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Wykonanie przedmiotowego zalecenia ocenia się **negatywnie**.

*Załącznik nr 32*

**Z uwagi na niewykonanie 3 z 7 zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli ocena działań Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego w przedmiotowym zakresie jest pozytywna z nieprawidłowościami.**

**Zaleca się bezwzględne przestrzeganie zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli.**

**OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI**

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 12 obszarów dotyczących gospodarowania przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego 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 scalenie i wymiana gruntów** | **Negatywna** |
| **2** | **Ewidencjonowanie nieruchomości SP** | **Negatywna** |
| **3** | **Sporządzanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP** | **Pozytywna z nieprawidłowościami** |
| **4** | **Zbywanie nieruchomości** | **Pozytywna** |
| **5** | **Trwały zarząd** | **Negatywna** |
| **6** | **Użytkowanie wieczyste** | **Negatywna** |
| **7** | **Wynajmowanie nieruchomości SP** | **Pozytywna** |
| **8** | **Wydzierżawianie nieruchomości SP** | **Pozytywna z nieprawidłowościami** |
| **9** | **Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości** | **Pozytywna z nieprawidłowościami** |
| **10** | **Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności** | **Pozytywna z nieprawidłowościami** |
| **11** | **Monitoring zaleceń** | **Pozytywna z nieprawidłowościami** |
| **12** | **Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu** | **Negatywna** |

**Mając na uwadze powyższe**

**oceniam negatywnie**

**gospodarowanie przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywanie przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami**

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki 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.

…....................................

**(Kierownik jednostki kontrolującej)**

**Wykaz załączników:**

1. Statut Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego i Regulamin Starostwa Powiatowego w Czarnkowie:

1a)  Statut Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego zatwierdzony uchwałą nr V/43/2011 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 22 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego ze zmianami wynikającymi z:

- uchwały nr XIII/106/2011 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z  dnia 29 listopada 2011 r.,

-  uchwały nr XI/70/2015 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia  29 września 2015 r.

1b) Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Czarnkowie, stanowiący załącznik do uchwały nr V/29/2015 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 24 lutego 2015 r

1. Wybór Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego (2010 – 2014): uchwała nr I/3/10 Rady Powiatu w Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 26 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego,
2. Wybór Starosty i Wicestarosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego (2014 – 2018):

3a) uchwała nr I/3/2014 Rady Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Czarnkowsko-Trzcianeckiego,

3b) uchwała nr I/4/2014 Rady Powiatu Czarnkowsko –Trzcianeckiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego.

1. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 6 listopada 2015 r. KN-II.0030.692.2015.1
2. Dokumentacja spraw z zakresu gospodarowania nieruchomościami rolnymi oraz scalenia i wymiany gruntów.
3. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków
4. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
5. Wyjaśnienia dotyczące ewidencji gruntów i budynków.
6. Wydruki z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, załączniki od 9a do 9e.
7. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości.
8. Wyjaśnienia
9. Prośba o udostępnienie informacji w zakresie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe
10. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
11. Informacja o pow. nieruchomości dla których Starosta Czarnkowsko-Trzcianecki jest organem reprezentującym Skarb Państwa
12. Prośba o udostępnienie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
13. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata: 2012 – 2014, 2015 – 2017
14. Oświadczenie o braku zamian nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a jednostka samorządu terytorialnego oraz nabyć nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa .
15. Rejestry spraw 6840 (lata 2014 -2015).
16. Dokumentacja spraw z zakresu sprzedaży.
17. Wykaz najemców.
18. Wykaz dzierżawców.
19. Oświadczenie o nieprowadzeniu spraw z zakresu użyczania nieruchomości Skarbu Państwa.
20. Wykaz nieruchomości stanowiących własność skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.
21. Wykaz użytkowników wieczystych.
22. Dokumentacja spraw z zakresu użytkowania wieczystego.
23. Dokumentacja dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
24. Dokumentacja dot. wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości.
25. Prośba o udzielenie wyjaśnień wraz z odpowiedzią.
26. Załącznik nr 1 do Zarządzenie nr (…)/2011 Starosty Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego z dnia 25 lipca 2011 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa i Powiatu Czarnkowsko-Trzcianeckiego w Starostwie Powiatowym w Czarnkowie.
27. Stan zaległości (należności wymagalne) na 31.12.2014 r.

Wykaz zaległości nieściągalnych na 1.01.2014 r.

Wykaz zaległości nieściągalnych na 31.12.2014 r.

1. Informacja o efektach podjętych działań egzekucyjnych
2. Informacja o wynikach poprzedniej kontroli.