

**WIELKOPOLSKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
w Poznaniu
WYDZIAŁ SKARBU PAŃSTWA
I NIERUCHOMOŚCI**

SN-V.431.8.2013.13

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Szamotułach w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Szamotułach
ul. Wojska Polskiego 4
64-500 Szamotuły**

Starostwo Powiatowe w Szamotułach działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 595 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 Szamotulskiego, zatwierdzonego uchwałą nr XX/97/2000 z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przyjęcia statutu Powiatu Szamotulskiego, z późniejszymi zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Szamotułach, zatwierdzonego uchwałą nr XVI/73/04 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Szamotułach, z późniejszymi zmianami.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Szamotułach zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, nad którym bezpośredni nadzór sprawuje Członek Zarządu.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2012 r. do 26 listopada 2013 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Paweł Kowzan - Starosta Szamotulski; uchwała nr I/2/10 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 26 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Szamotulskiego.

Pan Józef Kwaśniewicz - Wicestarosta Szamotulski; uchwała nr I/4/10 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 26 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Szamotulskiego.

Pan Kazimierz Michalak - Członek Zarządu Powiatu Szamotulskiego; uchwała nr I/5/06 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 22 listopada 2006 r. w sprawie wyboru Członków Zarządu Powiatu Szamotulskiego.

Załączniki nr: 2, 3, 4, 5

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Sławomir Masłowski - Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Pan Bogdan Hajder - Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr 575/13 z dnia 18 listopada 2013 r.

Załącznik nr 6

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

Od 26 listopada 2013 r. do 3 grudnia 2013 r.

7. Kontrolujący:

Jacek Krystek – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 26 listopada 2013 r., 27 listopada 2013 r., 2 grudnia 2013 r. oraz 3 grudnia 2013 r.,

Alicja Klemenska – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 26 listopada 2013 r., 27 listopada 2013 r., 2 grudnia 2013 r. oraz 3 grudnia 2013 r.,

Marcin Jarecki – starszy specjalista w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 26 listopada 2013 r. i 27 listopada 2013 r.,

Neil Kuczyński - starszy specjalista w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 26 listopada 2013 r. i 27 listopada 2013 r.

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Szamotułach będzie nazywane „*Starostwem*”, a Starosta Szamotulski „*Starostą*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Szamotułach zadania w zakresie geodezji, kartografii, katastru wykonywane są przez Wydział Geodezji Kartografii i Katastru, na czele którego stoi Dyrektor Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru - Geodeta Powiatowy. Stanowisko to sprawuje Pan Bogdan Hajder.

Załącznik nr 1

Do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, zgodnie z § 30a Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Szamotułach należą:

- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) prowadzenie ewidencji gruntów i budynków;
- 3) prowadzenie klasyfikacji gruntów;
- 4) prowadzenie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu;
- 5) koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu;
- 6) zakładanie osnów szczegółowych;
- 7) zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej;
- 8) przeprowadzanie powszechnej taksacji nieruchomości;
- 9) ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych;
- 10) prowadzenie powiatowej bazy danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie;

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Szamotułach zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wykonywane są przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi Dyrektor. Stanowisko to sprawuje **od 18 listopada 2013 r.** Pan Sławomir Masłowski.

Do podstawowych zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 26 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Szamotułach należą:

- 1) prowadzenie spraw z zakresu gospodarowania mieniem stanowiącym własność Powiatu Szamotulskiego;
- 2) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa w zakresie określonym w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 3) prowadzenie spraw z zakresu wywłaszczenia nieruchomości, ustalanie odszkodowań z tytułu wywłaszczenia lub przejęcia nieruchomości, zwrotu wywłaszczanych nieruchomości, ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, czasowego zajęcia nieruchomości;
- 4) zbywanie i nabywanie nieruchomości stanowiących własność Powiatu Szamotulskiego;

- 5) ustalanie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, dzierżawy, najmu, nieruchomości stanowiących własność Powiatu Szamotulskiego i Skarbu Państwa;
- 6) prowadzenie postępowań dotyczących przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności oraz wykupu prawa użytkowania wieczystego na własność;
- 7) przygotowanie projektów uchwał związanych z ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 8) regulowanie stanu prawnego nieruchomości przynależnych Powiatowi Szamotulskiemu;
- 9) prowadzenie spraw związanych z regulowaniem stanów prawnych nieruchomości;
- 10) wydawanie zezwoleń na wykreślenie hipotek, ciężarów realnych oraz ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością z ksiąg wieczystych;
- 11) opracowywanie materiałów do projektu ustawy budżetowej w zakresie dochodów i wydatków związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 12) prowadzenie spraw dotyczących rekultywacji gruntów;
- 13) prowadzenie spraw dotyczących wywłaszczenia gruntów rolnych z produkcji w związku z podejmowaniem działalności inwestycyjnej na tych gruntach;
- 14) uzgadnianie w zakresie ochrony gruntów rolnych projektów decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 15) prowadzenie spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym;
- 16) prowadzenie spraw dotyczących wspólnot gruntowych;
- 17) przyznawanie na własność działek gruntu rolnego i gruntu pod zabudowaniami osobom, którym przysługiwało prawo dożywotniego użytkowania w związku z przekazaniem gospodarstwem Państwu;

Załącznik nr 1

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 7d ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, ze zm.) do zadań starosty należy w szczególności: prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Geodeta Powiatowy zadania z zakresu geodezji kartografii i katastru wynikające z Prawa geodezyjnego i kartograficznego, w zakresie ewidencji gruntów, budynków i lokali prowadzi w formie elektronicznej. Jak wyjaśnia p. Bogdan Hajder – Geodeta Powiatowy, Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru :

- *ewidencja gruntów i budynków prowadzona przez Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru jest aktualizowana w sposób ciągły, codziennie i dokonywana jest w części opisowej i graficznej przez osoby do tego upoważnione (6 osób);*
- *nadzór nad zmianami mają: kierownik PODGiK i geodeta powiatowy;*
- *archiwizacja dokumentacji polega na prowadzeniu dziennika zmian w każdym roku kalendarzowym, oddzielnie dla gmin i obrębów;*

Załączniki nr: 7, 8

Zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) zdefiniowano pojęcie zasobu nieruchomości, a w art. 21 wskazanej wyżej ustawy określono, jakie nieruchomości wchodzi 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 tego

przepisu wynika, że poza zasobem nieruchomości Skarbu Państwa aktualnie pozostają tylko nieruchomości trwale rozdysponowane (poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste).

Pan Bogdan Hajder – Geodeta Powiatowy wskazał, iż:

- *program komputerowy do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (EGB 2000) pozwala wyodrębnić nieruchomości Skarbu Państwa w grupach i podgrupach rejestrowych (wcześniej przekazano szczegółowy wydruk). Jak wykazano w w/w wydruku ewidencja pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa;*
- *prowadzona ewidencja obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste;*

Uwaga ogólna:

Powyższe odpowiedzi dotyczą programu EGB 2000 będącego w użytkowaniu Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru (GK). Wydział Gospodarki Nieruchomościami (GN) posiada program EGB 2005-N. Zapewnienie integracji pomiędzy programami odbywa się poprzez:

- *inicjalizację bazy EGB 2005-N danymi ewidencyjnymi poprzez pliki SWDE,*
- *przyrostowe, cykliczne odświeżanie danych bazy EGB 2005-N danymi ewidencyjnymi poprzez pliki SWDE.*

Załączniki nr: 7, 8

W toku kontroli udostępniony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków na dzień 1 stycznia 2013 r., których zestawienie przedstawia tabela poniżej:

Lp	grupa i podgrupa rejestrowa właścicieli nieruchomości	powierzchnia (ha)
1	1 grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	49536
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	11018
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	34991
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	1113
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	2204
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	210
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	1000

10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	188
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	277
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	535

Załączniki nr: 9, 10

Działania Starosty Szamotulskiego z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.

UJAWNIANIE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Przepisy ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1460) nakładają na starostę obowiązki związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa oraz poinformowaniem mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i udzieleniem im pomocy w tym zakresie.

W powyższej kwestii informacji udzielił p. Sławomir Masłowski – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wskazując, iż:

I. Zgodnie z art. 1 ust. 1 cytowanej ustawy wszystkie części wykazów, sporządzone w ustawowym terminie, przekazano, w dniu 19 maja 2009 roku, odpowiednio Wojewodzie Wielkopolskiemu, Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego, burmistrzom i wójtom gmin powiatu szamotulskiego w wersji papierowej.

Jednocześnie informuję, że powyższe wykazy (części I-V) zostały przekazane Wojewodzie również, w formacie xls, w wersji elektronicznej oraz na płytach CD-R.

Ponadto w odpowiedzi na pismo Wojewody Wielkopolskiego znak: SN.V-9.7729-134-28/09, z dnia 22 stycznia 2010 roku, pliki z formatu xls (wszystkie części) zostały opracowane w szablonach zamieszczonych na stronie internetowej Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii, a następnie przekazane pocztą elektroniczną Wojewodzie Wielkopolskiemu.

Następnie, zgodnie z ówczesnymi wytycznymi, wszystkie części wykazu zostały zaimportowane do systemu IPE, co zostało potwierdzone odpowiednimi raportami.

Niezależnie od powyższych działań na bieżąco odbywała się współpraca z pozostałymi podmiotami odpowiedzialnymi za realizację zadań wynikających z powyższej ustawy. Działania te polegały na wyodrębnieniu z części I wykazu nieruchomości bez oznaczenia hipotecznego, które wg ewidencji stanowią własność odpowiednich gmin lub których według zapisu w ewidencji dysponentem była właściwa gmina, i przestaniu takich zestawień do wszystkich gmin na terenie powiatu szamotulskiego w celu ustosunkowania się co do prawa

własności wyodrębnionych nieruchomości.

Ponadto w celu określenia podmiotów właściwych (ANR czy gmina) do ujawnienia prawa własności nieruchomości rolnych wystąpiono do poszczególnych gmin o przeznaczenie działek w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego według stanu na czerwiec 2000 r.

Następnie przekazano do ANR w Poznaniu opracowane w powyższy sposób zestawienie działek na terenie gminy Duszniki w celu zweryfikowania czy dla przedmiotowych działek zostały podjęte, przez ANR, działania mające na celu ujawnienie prawa własności.

II. Do chwili obecnej złożono do Sądu Rejonowego w Szamotułach wnioski dotyczące ujawnienia prawa własności:

- Skarbu Państwa - 271 działek
- Powiatu Szamotulskiego – 94 działek.

Ponadto aktualnie przygotowane są wnioski o ujawnienie prawa własności Skarbu Państwa dotyczące 57 działek.

W związku z tym, że trwają prace nad sporządzeniem aktualnych zestawień nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym z części I wykazu, dla których organami właściwymi do złożenia wniosków są ANR i Lasy Państwowe, trudno jest podać konkretną ilość wniosków, do złożenia których właściwy jest Starosta Szamotulski.

Termin zakończenia prac uzależniony jest od realizacji zleceń na dokumenty geodezyjne oraz tłumaczenia treści ksiąg wieczystych z wpisami w języku niemieckim, stanowiących załączniki do wniosków o ujawnienie. W związku z powyższym przewiduje się zakończyć prace do końca 2014 roku.

III. Złożono wnioski oraz pozwy w trybie art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece dotyczące nabycia, przez Skarb Państwa, 11 działek.

Obecnie trwają prace nad przygotowaniem:

- pozwu o ustalenie prawa własności Skarbu Państwa dotyczącego nieruchomości położonej w gminie Obrzycko, o pow. ok. 17 ha,
- pozwu o uzgodnieniu treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym dotyczącego nieruchomości stanowiącej były cmentarz poewangelicki w Szamotułach.

IV. W celu spełnienia obowiązku wynikającego z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy o ujawnieniu... umieszczono w BIP Starostwa Powiatowego w Szamotułach, na tablicy ogłoszeń oraz kilkakrotnie w prasie lokalnej informację dla mieszkańców powiatu szamotulskiego o potrzebie sprawdzenia zgodności treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz o czynnościach niezbędnych do ustalenia takiej zgodności.

W siedzibie tutejszego starostwa utworzono punkt konsultacyjno-informacyjny, w którym mieszkańcom powiatu udzielano informacji o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnieniu ich praw w księgach wieczystych. Ponadto informacji takich udziela zainteresowanym na bieżąco Wydział Gospodarki Nieruchomościami. Oprócz tego, po zakończeniu migracji ksiąg wieczystych w Sądzie Rejonowym w Szamotułach, poinstruowano mieszkańców powiatu szamotulskiego o sposobie odczytywania treści ksiąg wieczystych prowadzonych w systemie elektronicznym.

Jednocześnie przez cały czas na stronach BIP-u Starostwa Powiatowego w Szamotułach zamieszczony jest szczegółowy zakres informacji o czynnościach niezbędnych do ustalenia, przez mieszkańców powiatu szamotulskiego, zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości.

Załączniki nr: 11, 12

W związku z wydłużeniem, ustawą z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz 840), terminu do wykonania powyższego obowiązku, należy uznać dotychczasowe działania Starosty Szamotulskiego za satysfakcjonujące.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawarte w rejestrach o symbolach: GN.6840 „sprzedaż nieruchomości”, a także wykazie trwałych zarządców, użytkowników wieczystych oraz wykazie najemców i nieruchomości objętych bezumownym korzystaniem.

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. Plan ten został sporządzony na lata 2011 – 2013.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera wszystkie elementy określone w art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załączniki nr: 13, 14

Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy uznać za spełniony w całości.

II. ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 26 listopada 2013 r. zarejestrowano łącznie 9 spraw będących przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 6 pozostaje w toku,
- 2 zostały zakończone.

Ponadto kontroli poddano sprawy, które zostały wszczęte przed 1 stycznia 2012 r., ale zakończone zostały po tej dacie lub nie zostały zakończone do 26 listopada 2013 r.

Załącznik nr 15

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

Lp	Nr sprawy	Temat sprawy	Wniosek – data sprawy	dalsze podjęte kroki	uwagi
ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA					
1					(...)
(...)					
23					

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 26 listopada 2013 r. zawarto 11 umów zbycia nieruchomości Skarbu Państwa. Formami zbycia były:

- w 6 przypadkach – sprzedaż w trybie bezprzetargowym,
- w 2 przypadkach - darowizna
- w 1 przypadku - sprzedaż w trybie przetargu ustnego ograniczonego,
- w 1 przypadku - sprzedaż w trybie przetargu ustnego nieograniczonego,
- w 1 przypadku – zamiana.

Na dokonanie wszystkich powyższych czynności Starosta Szamotulski uzyskiwał zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia nieruchomości zbytych nieruchomości wyniosła 9.6607 ha (wartość tą uzyskano z sumy powierzchni zbytych nieruchomości z pominięciem faktycznie zbytych udziałów).

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

Lp	nieruchomość				tryb zbycia	zgoda wojewody zarządzenie nr	data zbycia
	obręb	ark. mapy	działka nr	powierzchnia (ha)			
1	0001 - Pniewy				darowizna	Nr 254/12 z 26.04.2012	29.05.2012
2	0001 -Wronki				przetarg ustny nieograniczony	289/11 z 2.06.2011	13.12.2012
3	0001 - Obrzycko				zamiana	799/11 z 28.12.2011	22.06.2012
4	0001 - Pniewy				bezprzetargowy	764/11 z 21.12.2011	12.07.2012
5	0001 - Pniewy				darowizna	298/12 z 14.05.2012	29.05.2012
6	0001 - Wronki				bezprzetargowy	114/09 z 8.04.2009	26.10.2012
7	0001 - Wronki				bezprzetargowy	78/03 z 15.05.2003	26.10.2012
8	0001 – Wronki				bezprzetargowy	78/03 z 15.05.2003	26.10.2012
9	0001 - Wronki				bezprzetargowy	129/02 z 25.09.2002	15.05.2012
10	0001 - Wronki				bezprzetargowy	86/02 z 14.06.2002	01.02.2013
11	0001 - Wronki				przetarg ustny ograniczony	623/10 z 22.10.2010	02.04.2012

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 26 listopada 2013 roku zawarto 3 umowy, których przedmiotem było nabycie własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. 1 nieruchomość została nabyta w związku z zamianą nieruchomości. Czynności te poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia nabytych

nieruchomości wyniosła 9.7034 ha.

Lp	nieruchomość				tryb nabycia	zgoda wojewody zarządzenie nr	data nabycia
	obręb	ark. mapy	działka nr	powierzchnia (ha)			
1	0001 - Obrzycko				zamiana	799/11 z 28.12.2011	22.06.2012
2.	0913 - Radzyny				nabycie	459/13 23.07.2013	07.11.2013 (rep. A 10849/2013)
3	0906 Kaźmierz				nabycie	355/13 z 2.07.2013	07.11.2013 (rep. A 10857/2013)
	0913 - Radzyny						

W sprawie zarejestrowanej pod sygn: GN.6840.5.2011 stwierdzono niezgodność pomiędzy wysokością udziałów określonych w Zarządzeniu nr 764/11 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 grudnia 2011 r. w sprawie sprzedaży, w drodze bezprzetargowej, udziału w wysokości 24/72 części z nieruchomości położonej w (...), a wysokością udziałów zbytych na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2012 r. (nr rep. A 6212/2012), wskazanych w § 3 tego aktu. W ww. zarządzeniu wyrażono zgodę na zbycie sześciu współwłaścicielom po 4/72 udziału w tej nieruchomości, natomiast dokonano zbycia na rzecz dwóch współwłaścicieli udziałów w wysokości 10/72 i 14/72 części. Do powyższej nieprawidłowości ustosunkował się Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Rozbieżność pomiędzy wysokością udziału przeznaczoną do sprzedaży uprawnionym osobom, wskazaną w Zarządzeniu nr 764/11 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 grudnia 2011 r., a wysokością udziału zbytego na podstawie aktu notarialnego z dnia 12 lipca 2012 r. (nr Rep A 6212/2012), wskazanego w § 3 tego aktu, w sprawie dot. sprzedaży, w drodze bezprzetargowej udziału w wysokości 24/72 części z nieruchomości położonej w (...) wynika z faktu rezygnacji z zakupu lub zrzeczenia się przez niektórych współwłaścicieli prawa pierwszeństwa nabycia udziału w prawie własności Skarbu Państwa (24/72) przedmiotowej nieruchomości, już po wydaniu przez Wojewodę Wielkopolskiego cyt. pow. zarządzenia.

Zgodnie z treścią księgi wieczystej nr POIA(...) przed sprzedażą udziału Skarbu Państwa właścicielami zapisanej w niej nieruchomości byli:

- (...),
- (...),
- (...),
- (...),
- (...),
- (...),
- Skarb Państwa 24/72

Pani (...), pismem z dnia 27.02.2012 r. złożyła oświadczenie, że rezygnuje z nabycia, w trybie

bezprzetargowym części udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości – 24/72, na rzecz (...) i (...).

Pan (...), pismem z dnia 07.02.2012 r. złożył oświadczenie, że rezygnuje z nabycia, w trybie bezprzetargowym części udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości – 24/72, na rzecz (...) i (...).

Pan (...), pismem z dnia 22.02.2011 r. złożył oświadczenie, że rezygnuje z nabycia, w trybie bezprzetargowym części udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości – 24/72, na rzecz (...) i (...).

Pani (...), pismem z dnia 27.02.2012 r. zrzekła się prawa pierwszeństwa do nabycia przypadającego jej udziału (4/72) w części udziału Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości – 24/72.

Pani (...) i (...), odpowiednio pismami z 04.11.2011 r. i 23.01.2012 r. oświadczyły, że zamierzają nabyć przypadające na nie udziały, każda w wysokości 4/72.

Jednocześnie, pismem z dnia 23.02.2012 r. (...) i (...) oświadczyły, że w przypadku gdy któryś ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykupu przypadającego na niego udziału w prawie własności nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, w trybie bezprzetargowym, to są zainteresowane nabyciem tego udziału.

W dniu 28.05.2012 r. zostały podpisane protokoły uzgodnień pomiędzy:

Skarbem Państwa – Starostą Szamotulskim Pawłem Kowzanem, a (...), w sprawie sprzedaży, w drodze bezprzetargowej, stanowiącego własność Skarbu Państwa udziału w wysokości 14/72 części, za kwotę 44.917,00 zł.

Skarbem Państwa – Starostą Szamotulskim Pawłem Kowzanem, a (...), w sprawie sprzedaży, w drodze bezprzetargowej, stanowiącego własność Skarbu Państwa udziału w wysokości 10/72 części, za kwotę 32.083,00 zł.

Dla sporządzenia w/w protokołów uzgodnień przyjęto następujący sposób wyliczenia wysokości udziałów:

- (...)

Udział własny w wysokości 4/72 plus ½ udziałów przypadających na (...), (...) i (...).

$$4/72 + 4/144 + 4/144 + 4/144 = 20/144 = 10/72$$

- (...)

Udział własny w wysokości 4/72 plus ½ udziałów przypadających na (...), (...) i (...) plus udział w wysokości 4/72 przypadający po Pani (...).

$$4/72 + 4/144 + 4/144 + 4/144 + 4/72 = 14/72$$

W związku z powyższym, sprzedaż w drodze bezprzetargowej udziału Skarbu Państwa, w wysokości 24/72 części w prawie własności nieruchomości położonej w (...) została dokonana na rzecz dwóch współwłaścicieli w uzgodnionych z nimi udziałach, tj. 10/72 i 14/72.

Załączniki nr: 16, 17, 18

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania i nabywania nieruchomości Skarbu Państwa, w związku ze stwierdzoną nieprawidłowością, działania Starosty Szamotulskiego w tym obszarze należy ocenić częściowo pozytywnie.

Zaleca się, w przypadku zmiany wysokości zbywanych udziałów, ponowne zwracanie do Wojewody Wielkopolskiego o skorygowanie uzyskanej wcześniej zgody, w formie zarządzenia, aby planowana umowa zbycia była tożsama z treścią tej zgody.

III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące oddawania w dzierżawę, najem oraz użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 26 listopada 2013 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 18 umów najmu lokali mieszkalnych. 2 lokale pozostawały wolne. Ponadto 1 nieruchomość objęta była bezumownym korzystaniem. W kontrolowanym okresie nie obowiązywały umowy dzierżawy ani użyczenia.

Załącznik nr 19

Wykaz umów 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	Zgoda wojewody	Uwagi
UMOWY NAJMU									
1									
(..)									
18									
Lp	Bezumownie korzystający		Przedmiot bezumownego korzystania		Podjęte działania				Uwagi
BEZUMOWNE KORZYSTANIE									
1									

W sprawach dotyczących umów najmu zawartych z: (...),

nie uzyskano zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie umów najmu na czas nieoznaczony, ani nie sporządzono i wywieszono wykazu nieruchomości przeznaczonych do wynajęcia.

Wobec powyższych nieprawidłowości ustosunkował się Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Starosta Szamotulski, nie wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zawarcie umów najmu na czas nieoznaczony lokali mieszkalnych usytuowanych na nieruchomościach położonych we Wronkach oraz nie podał do publicznej wiadomości wykazu powyższych nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem z uwagi na to, iż wypowiedzenie dotychczasowych umów najmu i zawarcie nowych nastąpiło z powodu konieczności zmiany wynajmującego (Skarb Państwa – Starosta Szamotulski zamiast Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. we Wronkach) w dotychczasowych umowach dotyczących tych samych stosunków najmu.

Przedmiotowe lokale zostały przejęte do zasobu własności Skarbu Państwa po wygaśnięciu trwałego zarządu Zakładu Karnego we Wronkach na nieruchomościach zabudowanych budynkami mieszkalnymi, położonych we Wronkach (decyzja Wojewody Wielkopolskiego w Poznaniu, znak: GG.VII 7730/12/2001 z dnia 21.09.2001 r.)

Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o. o. z siedzibą we Wronkach, jako zarządca mieszkaniowego zasobu Skarbu Państwa zawierało umowy najmu z ich dotychczasowymi najemcami na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomościami zawartej ze Skarbem Państwa – Starostą Szamotulskim w dniu 01.10.2001 r., zmienionej aneksem nr 1 z dnia 29.12.2004 r. oraz aneksem nr 2 z dnia 25.08.2006 r.

Zmiana podmiotu określonego w umowach najmu, jako wynajmujący z Przedsiębiorstwa Komunalnego Sp. z o. o. we Wronkach na Skarb Państwa – Starostę Szamotulskiego, została dokonana na podstawie aneksu nr 3 z dnia 02.07.2012 r. do umowy z dnia 01.10.2001 r. o zarządzanie nieruchomościami lokalowymi we Wronkach. Zmiana wynajmującego dotyczyła więc de facto tych samych stosunków najmu nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i podyktowana była uporządkowaniem i usprawnieniem procesu windykacji należności Skarbu Państwa z tytułu czynszu najmu.”

Załączniki nr: 16, 17, 20,

W zakresie spraw dotyczących najmu działania Starosty Szamotulskiego, ze względu na ilość i rodzaj stwierdzonych nieprawidłowości należy ocenić negatywnie.

Jeżeli chodzi zaś o nieruchomości Skarbu Państwa objęte bezumownym korzystaniem należy pozytywnie ocenić działania mające na celu eliminację tego typu zjawiska oraz pobieranie opłat za ten rodzaj władania.

Zaleca się zawieranie i przedłużanie umów najmu zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. po uzyskaniu wymaganej prawem zgody wojewody oraz sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem zgodnie z art. 35 u.g.n.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli trwały zarząd odpłatnie sprawowało 9 jednostek organizacyjnych. Wyszczególniono je w tabeli poniżej:

Lp	sprawujący trwały zarząd	decyzja	podstawa ustalenia opłaty rocznej	okres sprawowania trwałego zarządu	data ostatniej aktualizacji opłat rocznych	uwagi
1						
(...)						
9						

Załącznik nr 21

W badanym okresie trwały zarząd sprawowało 9 jednostek organizacyjnych na podstawie: 11 decyzji i 1 zaświadczenia, a w 2 wypadkach akta trwałego zarządcy nie zawierały decyzji. W 2 przypadkach stwierdzono, że opłaty zostały ustalone po raz pierwszy, tzn. nie zostały zaktualizowane.

Przeprowadzone aktualizacje zostały oparte na wycenach sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu sprawowania trwałego zarządu.

Opłaty aktualizowano w następujących latach:

- 1 opłata w 2013 r.
- 2 opłaty w 2011 r.
- 9 opłat w 2010 r.

Ponadto 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy.

Ze względu na brak stwierdzonych nieprawidłowości, działania Starosty Szamotulskiego w zakresie spraw dotyczących trwałego zarządu należy ocenić pozytywnie.

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Badanie przeprowadzono na próbie 102 użytkowników wieczystych, co stanowi około 9,32% wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 22

W związku z tym, że niektórzy użytkownicy wieczysti posiadają prawo do więcej niż jednej działki i nie dla wszystkich działek opłaty były aktualizowane w tym samym czasie, przedstawiona poniżej ilość aktualizacji opłat może nie być tożsama z ilością użytkowników wieczystych.

Stwierdzono, że 21 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. - 2 opłaty, | 4. 2009 r. - 3 opłaty, |
| 2. 2012 r. - 4 opłaty, | 5. 2008 r. - 8 opłat, |
| 3. 2011 r. - 3 opłaty, | 6. 2007 r. - 1 opłata. |

Stwierdzono, że 1 opłata obowiązywała od momentu ustalenia, tj. od 2013 r.

Pozostałe 80 opłat zostało wypowiedzianych w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. - 15 opłat, | 5. 2009 r. - 4 opłaty, |
| 2. 2012 r. - 29 opłat, | 5. 2008 r. - 17 opłat, |
| 3. 2011 r. - 6 opłat, | 6. 2007 r. - 4 opłaty, |
| 4. 2010 r. - 5 opłat, | |

z czego 4 opłaty zostały ustalone za pomocą orzeczenia zapadłego przed SKO w:
2013 – 4 orzeczenia,
2010 – 1 orzeczenie.

Aktualizacji opłat dokonywano, do 8 października 2011 r. nie częściej niż raz w roku, a po tej dacie nie częściej niż co 3 lata. Aktualizując opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, każdorazowo wypowiadano na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu wskazywano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczano użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołączano informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W wypowiedzeniu opłaty rocznej dotyczącej użytkowników wieczystych - (...) stwierdzono nieprawidłowość w postaci niewłaściwego określenia wysokości udziału podczas aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w (...)

Z związku z powyższym wyjaśnień udzielił Dyrektor Wydziału Nieruchomości:

„Przyczyną określenia niewłaściwego udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w (...), w wypowiedzeniu opłaty rocznej z dnia 03.10.2012 r., znak sprawy: GN.6843.102.2012, była omyłka pisarska. Pani (...) jest użytkownikiem wieczystym dwóch lokali mieszkalnych w udziale 144/10000 i 259/10000. Powyższa omyłka pisarska zostanie niezwłocznie sprostowana, a opłata roczna skorygowana w stosunku do prawidłowej wysokości udziału.”

Załączniki nr: 16, 17, 23

Podczas ustalania poprzedniej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w odniesieniu do użytkownika wieczystego (...), wykorzystana została wartość nieruchomości wskazana w akcie notarialnym sprzedaży przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego.

Z związku z powyższym wyjaśnień udzielił Dyrektor Wydziału Nieruchomości:

„Pan (...) jest współużytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w miejscowości Duszniki, oznaczonej ewidencyjnie jako działka (...). Pan (...) nabył własność lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu od Pani (...), która uprzednio nabyła te prawa od PKP S.A. aktem notarialnym nr Rep A 892/2012 z dnia 26.04.2012 r. W § 4 niniejszego aktu notarialnego Strony oświadczyły, że wartość przedmiotu umowy została ustalona na podstawie operatu szacunkowego wykonanego przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Jerzego Kina. Udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu w przedmiotowym akcie notarialnym ustalono na kwotę (...) zł.

W związku z faktem, że wartość przedmiotu cyt. pow. umowy została ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, wartość tę przyjęto jako podstawę ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Jednocześnie informuję, iż w 2013 r. dokonano aktualizacji opłaty rocznej, w oparciu o nowy operat szacunkowy sporządzony w dniu 07.10.2013 r. na zlecenie tut. Organu.”

Załączniki nr: 29, 30

W odniesieniu do spraw z zakresu użytkowania wieczystego, pomimo stwierdzonych uchybień, działania Starosty Szamotulskiego w tym zakresie ocenić należy pozytywnie.

Zaleca się zwracanie większej uwagi przy dokonywaniu wyliczeń udziałów w nieruchomości przysługujących użytkownikom wieczystym.

Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Starostę Szamotulskiego rejestrowane były pod sygnaturą 6825 – zgodnie z JRWA (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).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w 2012 roku zarejestrowano 13 spraw, zaś w 2013 roku zarejestrowano 15 spraw. Kontrolą objęto 8 spraw z 2012 roku oraz 9 spraw z 2013 roku. Doboru próby dokonano przy zastosowaniu losowania systematycznego, polegającego na wyborze do próby elementów populacji oddalonych od siebie o stałą wartość, zwaną interwałem losowania (k), zgodnie z wzorem:

$$k=N/n$$

gdzie:

N – liczba spraw

n – żądana liczebność próby

Zgodnie z powyższym wzorem interwał losowania po zaokrągleniu w dół wyniósł 1 i wyboru próby rozpoczęto od sprawy numer 1.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

Lp.	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1					
(...)					
17					

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie proceduralne wymagające zmiany.

Po pierwsze organ kontrolowany niekonsekwentnie stosował instytucję zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianą w art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 j.t.), zgodnie z którym o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. W niektórych sprawach nie była ona wykorzystywana (np. sprawy znak GN.6825-1/13, GN.6825.9.2013), jednakże w większości przypadków organ prawidłowo powiadamiał strony o wszczęciu postępowania. Należy wskazać, że skuteczne wniesienie podania obliguje organ administracji publicznej do zawiadomienia wszystkich ustalonych stron, w tym także wnioskodawcy, że pismo inicjujące postępowanie zostało poddane wstępnej kontroli i nie dostrzeżono w nim żadnych braków wymagających uzupełnienia. W sytuacji, gdy obowiązek zawiadomienia nie został wykonany należy stwierdzić, że prowadzone postępowanie jest obciążone wadą. Przy czym nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że instytucja zawiadomienia o wszczęciu postępowania stanowi realizację, wynikającą z art. 9 kodeksu postępowania administracyjnego, zasady informowania stron.

Drugą kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków o przekształcenia, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. 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, Starosta Szamotulski w większości spraw uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów. Powyższe uchybienia wynikały z choroby pracownika merytorycznego prowadzącego postępowania, niezastosowania instytucji powiadamiania stron o niezałatwieniu sprawy w terminie oraz pozostawienia spraw bez rozpoznania, aż do momentu złożenia wniosków przez wszystkich uprawnionych wnioskodawców bez jednoczesnego wyznaczenia siedmiodniowego terminu na uzupełnienie wymaganych wniosków, po którym organ winien wydać rozstrzygnięcie formalne (sprawa znak GN.6825.9.2013, GN.6825.13.2012).

Dodatkowo należy wskazać, że przepis art. 36 KPA musi być interpretowany zgodnie z podstawowymi zasadami postępowania administracyjnego, w tym między innymi z zasadą szybkości postępowania. Instytucja zawiadomienia stron o niezałatwieniu sprawy w terminie winna być stosowana wtedy, gdy upływa ustawowy termin rozpatrzenia sprawy i charakter tejże sprawy nie umożliwia zakończenia postępowania w wskazanym przez ustawodawcę czasie. W sprawie z wniosku Pani (...) i Pana (...), znak GN.6825.13/13 organ pismem z 31 października 2013 roku powiadamiał strony o niezałatwieniu sprawy w terminie po trzech dniach od daty wpłynięcia pisma z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości do Starostwa Powiatowego w Szamotułach (prezentata z 28 października 2013 roku). W uzasadnieniu organ wskazał na potrzebę pozyskania niezbędnej dokumentacji, w tym operatu szacunkowego. Zgodnie z przedstawionym wyżej poglądem pismo Starosty

Szamotulskiego z 31 października 2013 roku należy uznać za przedwczesne i naruszające zasady ogólne kodeksu postępowania administracyjnego, albowiem organ z góry założył, że nie rozpatrzy sprawy w terminie przewidzianym w przepisach o postępowaniu administracyjnym.

W trzeciej kolejności należy wskazać, że Starosta Szamotulski nie uzasadnia w sposób wystarczający, że operat szacunkowy spełnia warunki przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami i rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 75 kodeksu postępowania administracyjnego operat szacunkowy jako sformalizowana prawnie opinia rzeczoznawcy majątkowego może zostać uznany za dowód. Na podstawie art. 77 i art. 80 KPA organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący rozpatrzeć cały zebrany materiał i dokonać jego oceny pod względem wartości dowodowej. Operat szacunkowy, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie organu administracyjnego. W decyzjach sporządzanych przez Starostę Szamotulskiego widnieją zapisy, że operat został sporządzony zgodnie z prawem i z standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych, jednocześnie organ nie uzasadnia dokładnie dlaczego dopuszcza dany operat jako dowód w sprawie. Przy podejmowaniu decyzji organ jest zobowiązany do wyczerpującego zbadania materiału dowodowego i należytego uzasadnienia powodów uznania danego operatu w sprawie za wiarygodny dowód. Zgodnie art. 8 i art. 11 kodeksu postępowania administracyjnego organ winien dokładnie zasadność zbadać przesłanek, którymi się kierował przy wydawaniu decyzji.

Po czwarte należy wskazać na zapisy znajdujące się we wnioskach składanych przez uprawnione osoby o poniesieniu kosztu sporządzenia operatu przez wnioskodawców w razie odstąpienia od przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. We wzorcu wniosku dla mieszkańców powiatu szamotulskiego o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości funkcjonującym w Starostwie Powiatowym w Szamotułach widnieje zapis zawierający oświadczenie, że w przypadku rezygnacji z przekształcenia na wnioskodawcy spoczywa obowiązek ponoszenia kosztów wykonania operatu szacunkowego. Podkreślenia wymaga, że zasadą jest ponoszenie kosztów postępowania przez organy administracji, które je prowadzą, co stanowi ich ustawowy obowiązek. Dopiero zaś ustalenie, że koszty w sprawie przekraczają zakres obciążający organy z mocy obowiązującego prawa, pojawia się ewentualność nałożenia kosztów na stronę. Obowiązek poniesienia kosztów sporządzenia operatu w postępowaniu o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości spoczywa na organie prowadzącym postępowanie z mocy art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w zw. z art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to ustawowy obowiązek organu prowadzącego postępowanie w rozumieniu przepisów postępowania administracyjnego i koszty sporządzenia operatu nie mogą być nakładane na strony postępowania nawet, gdy rezygnują one z możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W konsekwencji organ bezpodstawnie obciążył kosztami sporządzenia operatu szacunkowego (...) (sprawa znak GN.6825.8.2013). Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że pismo z 28 maja 2013 roku obciążające stronę kosztami nie posiada elementów przewidzianych dla postanowienia. Starosta Szamotulski nie poucza o możliwości odwołania się od ustalonych kosztów, jak i nie wskazuje na regulacje prawne na podstawie, których orzekał.

Następnie należy wskazać, że organy administracyjne są zobowiązane do podjęcia wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz zbadania, jaka jest wola podmiotu wnoszącego podanie do organu (zgodnie z art. 7 i 77 kodeksu postępowania administracyjnego). Temu obowiązkowi organ uchybił w sprawach o znaku

GN.6825.13/13 i GN.6825.8.2012. W pierwszej wskazanej sprawie organ nie wezwał strony postępowania do uzupełnienia wniosku z 28 października 2013 o podpis wnioskodawcy. Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 3 kodeksu postępowania administracyjnego podania wnoszone pisemnie powinny zawierać co najmniej wskazanie osoby, od której pochodzi, jej adres, żądanie oraz być podpisane przez wnoszącego. Jeżeli wnoszący nie umie złożyć podpisu, podanie lub protokół podpisuje za nią inna osoba przez nią upoważniona, czyniąc o tym wzmiankę obok podpisu. W drugiej sprawie organ błędnie przyjął wniosek stron jako żądanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Wnioskodawca w uzasadnieniu żądania wskazał, iż: *Zarząd w imieniu (...) w Szamotulach zwraca się z uprzejmą prośbą o zlecenie wyceny nieruchomości. Prośba nasza wynika z zamiaru przekształcenia użytkowania gruntu w prawo własności.* W ocenie organu nadzorczego nie można przyjąć, że jeżeli żądanie jest zredagowane w sposób niedokładny, to organ administracji publicznej jest uprawniony do sprecyzowania treści żądania. Postępowanie takie jest niedopuszczalne chociażby dlatego, że mogłoby to doprowadzić do zmiany żądania, wbrew intencji osoby wnoszącej podanie. O tym, jaki jest charakter i zakres żądania zawarty w piśmie wniesionym przez stronę w postępowaniu administracyjnym, decyduje ostatecznie strona, a nie organ, do którego pismo zostało skierowane. Ponadto w sytuacji gdy wniosek nie został złożony przez wszystkich uprawnionych do żądania zwrotu nieruchomości organ administracji nie może merytorycznie rozstrzygać o żądaniu wnioskodawcy. W powyższej sprawie organ prowadził postępowanie bez wymaganej sumy udziałów w prawie użytkowania wieczystego oczekując na wypełnienie tego obowiązku przez wnoszącego na późniejszym etapie postępowania. Takie działanie należy uznać za niewłaściwe, gdyż narusza to procedurę administracyjną powodując, że czynności realizowane na początku postępowania są realizowane *de facto* na jego końcu. Rezultatem takiego działania było wygenerowanie dodatkowych, niepotrzebnych kosztów, w tym związanych z dokonaniem wyceny nieruchomości, co spowodowało naruszenie zasad ekonomiki postępowania.

Kolejną kwestią na jaką należy zwrócić uwagę jest sposób doręczania decyzji Starosty Szamotulskiego do stron postępowania. Jeżeli wnioskodawcami byli współmałżonkowie to organ albo doręczał decyzje każdemu z małżonków z osobna albo doręczał jeden egzemplarz decyzji obu osobom. Podstawą do dokonywania takich czynności przez organ była Informacja Poczty Polskiej z dnia 02.08.2011 r. w sprawie zmiany uchwały nr 136/2011 Zarządu Poczty Polskiej S. A. w sprawie istotnych zmian w Regulaminie świadczenia powszechnych usług pocztowych (§ 3 ust. 10 – „Adresatem przesyłki rejestrowanej mogą być współmałżonkowie. Przesyłka rejestrowana, której adresatem są współmałżonkowie może być doręczona/wydana jednemu z nich”). Należy wskazać, że regulamin Poczty Polskiej S.A. nie powinien stanowić podstawy do oceny czy strony zostały właściwie poinformowane o treści decyzji organu. Zgodnie z art. 40 § 3 kpa w sprawie wszczętej na skutek podania złożonego przez dwie lub więcej stron pisma doręcza się wszystkim stronom, chyba że w podaniu wskazały jedną jako upoważnioną do odbioru pism. Nie doręczając wszystkim uprawnionym decyzji organ mógł uniemożliwić stronom czynny udział w postępowaniu, naruszając tym samym art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego.

Na uwagę również zasługuje pominięcie przez organ obowiązków wynikających z art. 72 kodeksu postępowania administracyjnego. Zgodnie z tymi regulacjami organ w trakcie prowadzonego postępowania zobowiązany jest do sporządzenia adnotacji z czynności, które mają znaczenie dla sprawy, a nie są sporządzane w formie protokołu. W formie adnotacji winny być sporządzane czynności związane z postępowaniem, które nie służą wyjaśnieniu merytorycznemu sprawy. Do takich czynności należą min. przeprowadzenie rozmowy i przegląd akt przez stronę postępowania. Sporządzona przez pracownika adnotacja powinna zawierać podpis pracownika sporządzającego notatkę, pieczęć z wskazaniem stanowiska służbowego i datę sporządzenia

adnotacji.

W tym miejscu również należy wskazać, iż organy prowadząc postępowanie są zobligowane do prowadzenia akt sprawy i do przyporządkowania dokumentów do właściwej sprawy, w tym zwrotne potwierdzenia odbioru pisma (zgodnie z § 39 ust. 1 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 - całość dokumentacji w postaci nieelektronicznej gromadzi się i przechowuje w teczkach aktowych). Jeżeli dokument jest właściwy w więcej niż w jednej sprawie organ winien sporządzić kserokopię z poświadczeniem jej zgodności z oryginałem, datę sporządzenia kopii wraz z adnotacją, w jakiej sprawie znajduje się oryginał.

Na koniec należy wskazać, że organ przy wydawaniu decyzji posługiwał się kserokopiami dokumentów urzędowych niepoświadczonych za zgodność z oryginałem przez właściwy organ, jak i przez pracownika merytorycznego prowadzącego postępowanie. Regulacje postępowania administracyjnego przewidują, że dokumenty urzędowe sporządzone w przepisanej przez powołane do tego organy państwowe w ich zakresie działania stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo stwierdzone (art. 76 § 1 kpa). Natomiast jeżeli dokument znajduje się w aktach organu państwowego wystarczy przedstawić urzędowo poświadczony przez ten organ odpis lub wyciąg z dokumentu. Wymaga podkreślenia, że zawsze niezbędne jest poświadczenie zgodności odpisu lub wyciągu z dokumentu z oryginałem pisma

Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa, uznać należy, iż pomimo wskazanych uchybień, proceduralnych generalna ocena działań Starosty Szamotulskiego jest pozytywna.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- **wszczynając postępowania z urzędu i na wniosek strony organ jest zobowiązany do powiadomienia wszystkich stron o wszczęciu postępowania z wskazaniem na czyj wniosek postępowanie było wszczęte, znak sprawy pod którą zarejestrowano pismo wszczynające postępowanie oraz datę wszczęcia postępowania;**
- **w postępowaniach dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości 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 przesylek;**
- **w postępowaniach wszczynanych na wniosek strony organ jest zobligowany do rozpoznania żądań wnioskodawcy zgodnie z treścią pisma. Jeżeli żądanie jest zredagowane w sposób niedokładny, to organ administracji publicznej winien zwrócić się do wnioskodawcy o sprecyzowanie swojego żądania ze wskazaniem terminu do dokonania wskazanej czynności. W razie nieustosunkowania się wnioskodawcy do żądań organu wniosek winien zostać pozostawiony bez rozpoznania;**
- **w postępowaniach dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo**

własności nieruchomości organ jest zobowiązany do zbadania czy wniosek z żądaniem przekształcenia pochodzi od wszystkich uprawnionych osób i czy pismo spełnia wymogi przewidziane w przepisach ogólnych postępowania administracyjnego. W razie niewypełnienia przez wnioskodawców wszystkich obowiązków wynikających z przepisów postępowania oraz prawa materialnego, organ winien wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia braków w oznaczonym terminie z pouczeniem, że w razie ich nieuzupełnienia żądanie pozostanie bez rozpoznania;

- organ prowadząc postępowanie winien doręczać pisma w sprawie, w tym decyzje zgodnie z art. 40 tj. każdej stronie postępowania z osobna.

Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwroty nieruchomości rejestrowane były pod sygnaturą 6821 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu oraz starostw powiatowych, stanowiącego załącznik nr 3 do 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).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w okresie kontrolowanym zarejestrowano 1 sprawę z 2012 r. oraz 2 sprawy z 2013 r. Kontrolą zostały objęte wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

Lp.	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1					
2					
3					

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości i zwrotów nieruchomości stwierdzono następujące nieprawidłowości.

Pierwszą sprawą, na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków o zwrot, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. 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. W sprawie o sygnaturze GN.6821.1.2012 Starosta prawidłowo skorzystał z instytucji zawiadomienia o nowym terminie rozpoznania sprawy wyznaczając go na 31 marzec 2012 r. Jednakże wobec tego, iż decyzja została wydana 20 kwietnia 2012 r. organ kontrolowany naruszył zatem wskazane powyżej przepisy wydając decyzję po przyjętym przez siebie terminie.

Zgodnie z art. 40 § 2 zd. 1 kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. W sprawie o sygnaturze GN.6821.1.2012, pomimo, iż strony ustanowiły pełnomocnika do reprezentowania ich w toczącym się postępowaniu organ wysłał decyzję z 20 kwietnia 2012 r. zarówno do stron jak i ich pełnomocnikowi. Oznacza to, iż organ kontrolowany dopuścił się naruszenia wskazanego przepisu, które w ramach toczącego się postępowania kontrolnego należało zakwalifikować jako nieprawidłowość.

W niniejszym przypadku, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości o podłożu proceduralnym, generalna ocena wykonywania zadań przez Starostę Szamotulskiego jest pozytywna.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- **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 przesylek;**
- **pisma w sprawie, w tym decyzje, należy doręczać zgodnie z art. 40 § 2 kodeksu postępowania administracyjnego tj. wyłącznie ustanowionemu przez stronę pełnomocnikowi.**

Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod sygnaturą 683, czyli zgodnie z rozporządzeniem 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).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazanymi sygnaturami w 2012 roku zarejestrowano 4 sprawy, zaś w 2013 r. zarejestrowano 14 spraw. Kontrolą zostało objętych 80 % spraw (14 spraw)

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

Lp.	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1					
(...)					
14					

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne podkreślić należy, iż prowadzone postępowania, co do zasady, opierały się na dwóch trybach zawartych w: ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687) oraz ustawie z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.).

W zakresie postępowań administracyjnych prowadzonych w oparciu o tzw. specustawę drogową Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na dwie kwestie.

Po pierwsze, podobnie jak w sprawach dotyczących zwrotów nieruchomości Starosta naruszył art. 36. kodeksu postępowania administracyjnego poprzez niedochowanie terminów rozpoznania sprawy wynikających z uprzednio sporządzonych zawiadomień.

Po drugie, organ kontrolowany w sposób nieprawidłowy gromadził materiał dowodowy w celu ustalenia, czy zgodnie z art. 18 ust. 1 e tzw. specustawy, odszkodowanie należy powiększyć o 5 % wartości nieruchomości lub użytkownika wieczystego.

Z wyjaśnień p. Sławomira Masłowskiego – dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż informacje dotyczące okoliczności nieuzasadniających zwiększenie wartości odszkodowania pozyskiwane były podczas rozmowy telefonicznej z pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy Wronki, a następnie utrwalane w adnotacji urzędowej. W ocenie organu kontrolującego, wytworzony w ten sposób dokument nie posiadał jednakże wystarczającej mocy dowodowej służącej do ustalenia okoliczności istotnej dla sprawy.

Stosownie do art. 72 kodeksu postępowania administracyjnego, czynności organu z których nie sporządza się protokołu, a które mają znaczenie dla sprawy lub toku postępowania, utrwała się w aktach w formie adnotacji urzędowej podpisanej przez pracownika, który dokonał tych czynności.

Natomiast w myśl art. 67 § 1 cytowanej ustawy organ administracji publicznej sporządza zwięzły protokół z każdej czynności postępowania, mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, chyba że czynność została w inny sposób utrwalona na piśmie.

Z powyżej przywołanych przepisów wynika jednoznacznie, iż czynności mające istotne znaczenie dla sprawy mogą być utrwalane wyłącznie w formie protokołu lub w inny pisemny sposób, wyłączając przy tym adnotację urzędową (zob. wyroki: Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z 12 stycznia 2012 r., sygn. akt II SA/Go 649/11 oraz Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 26 lutego 2010 r., sygn. akt II SA/Po 713/09).

Przyjmując zatem, iż udokumentowanie zwiększenia wysokości odszkodowania o 5 % wartości nieruchomości, bezsprzecznie jest czynnością mającą istotne znaczenie dla sprawy, niewystarczającym wydaje się przyjęcie adnotacji urzędowej jako środka dowodowego.

Jednakże pomimo podniesionych kwestii działania Starosty Szamotulskiego w zakresie odnoszącym się do ustalania i wypłaty odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie ustawy z 10 kwietnia 2003 r. należy ocenić pozytywnie.

Odnosząc się do postępowań prowadzonych w przedmiocie ustalania odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, należy stwierdzić, iż czynności podejmowane przez organ kontrolowany nie mogą zyskać aprobaty Wojewody Wielkopolskiego.

W pierwszej kolejności należy podnieść, iż wnioski i pisma składane przez podmioty wymienione w powyżej umieszczonej tabeli dotyczyły w znacznej mierze regulacji stanu prawnego wynikającego z konstrukcji prawnej przyjętej przez wskazaną ustawę, wymagającą wydania deklaratoryjnych decyzji wojewody dla ujawnienia prawa własności działek drogowych. Stąd też Starosta w sposób niewłaściwy przyporządkował im oznaczenie z jednolitego rzeczowego wykazu akt, nadając im sygnaturę 683 (odszkodowania za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne).

Jednakże ocenie przez organ kontrolujący podlegają również przyczyny i motywacje towarzyszące przebiegowi danego rodzaju postępowań administracyjnych, prowadzące do nieprawidłowości w działalności Starosty Szamotulskiego.

Stosownie do wyjaśnień p. Sławomira Masłowskiego – dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Szamotułach, sprawy z zakresu regulacji stanu prawnego działek drogowych rejestrowane były pod sygnaturą 683, „(...) *ponieważ w większości przypadków postępowania te inicjowane były na wniosek byłych właścicieli zwracających się o przejęcie przedmiotowych gruntów za odszkodowaniem, pomimo iż termin składania wniosku o odszkodowanie już minął. (...)*”.

Wobec powyższego organ kontrolujący przyjął, iż skoro do Starostwa Powiatowego w Szamotułach wpłynął wniosek o przejęcie za odszkodowaniem nieruchomości zajętej pod drogę publiczną według stanu na 31 grudnia 1998 r. to organ administracji publicznej winien przeprowadzić w stosunku do tak sformułowanego żądania odpowiednie postępowanie administracyjne, także w sytuacji gdy wniosek o wypłatę odszkodowania złożony został po 31 grudnia 2005 r. Podejmowanie przez Starostę działań zmierzających jedynie do regulacji stanu prawnego danej nieruchomości, ograniczające się do pism sygnalizacyjnych przesyłanych do Wojewody Wielkopolskiego nie mogą zostać uznane za działanie satysfakcjonujące. W każdym przypadku, gdy w treści żądania strony wynika, iż domaga się ona zapłaty/ odszkodowania/ rekompensaty za nieruchomość zajęta pod drogę publiczną, organ po zbadaniu swojej właściwości winien wszcząć postępowanie administracyjne a następnie wydać stosowne rozstrzygnięcie.

Mając powyższe na uwadze, podjęte przez Starostę Szamotulskiego działania w zakresie prowadzenia spraw dotyczących ustalenia i wypłaty odszkodowania w trybie ustawy z 13 października 1998 r. należało ocenić negatywnie.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- 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 przesylek;
- w postępowaniach prowadzonych z urzędu w trybie tzw. specustawy drogowej organ winien dokumentować spełnienie przesłanek do powiększenia odszkodowania o 5 % wartości rynkowej nieruchomości poprzez pisemną informację administratora danej drogi publicznej oraz oświadczenia wywłaszczonego właściciela gruntu o terminie wydania nieruchomości przeznaczonej pod inwestycję drogową;
- w postępowaniach prowadzonych na podstawie art. 73 ust. 1 ustawy – przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, organ zobowiązany jest do wnikliwej analizy wniosku strony występującej o regulację stanu prawnego danej działki, dążącej do ustalenia czy zakresem żądania strony objęta jest również kwestia ustalenia odszkodowania. Po sprecyzowaniu przez stronę swojego wniosku poprzez wskazanie, iż jest ona zainteresowana otrzymaniem odszkodowania za przejęty grunt, organ niezależnie od tego czy żądanie zostało złożone w terminie, winien wszcząć postępowanie i wydać decyzję w sprawie.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W czasie trwania kontroli Starostwo Powiatowe w Szamotułach przedstawiło procedurę postępowania dotyczącą windykacji niezapłaconych należności, która wprowadzona została zarządzeniem nr 17/11 Starosty Szamotulskiego z dnia 27 czerwca 2011 roku.

Załącznik nr 27

Z przedstawionego kontrolerom wykazu zaległości na 31.12.2012 r. wynika, iż kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 441.694,44 zł.

Kwota ta jest zgodna z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu Rb-27ZZ.

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

Załącznik nr 28

W 2012 roku Starostwo Powiatowe w Szamotułach wysłało 103 wezwania do zapłaty, na ogólną kwotę 134.578,22 zł.

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2012 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 68.712,43 zł.

W roku 2012 Starostwo Powiatowe w Szamotułach uzyskało 1.544 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 2012 roku 548 tys. zł.

Kwotę tę stanowią głównie zaległe opłaty z lat ubiegłych (72%), pozostałe 28 % należności, stanowią nieuiszczone opłaty z bieżącego roku.

Jednocześnie na podstawie informacji zamieszczonych w załączniku nr 2, należy wnioskować, iż część należności można uznać za nieściągalne (160 tys. zł), gdyż podmioty zalegające z zapłatą m. in. zaprzestały działalności, zostały wykreślone z KRS czy też nie posiadają majątku.

Jednocześnie zaległości w kwocie 8 tys. zł zostały wpłacone w 2013 roku.

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne i wpłacone w 2013 roku) wynosi 380 tys. zł.

Kwota ta stanowi 24% uzyskanych dochodów.

Mając na względzie znaczny udział należności nieściągalnych w należnościach ogółem, można stwierdzić, iż realizowana w Starostwie polityka windykacyjna należności pieniężnych jest pozytywna.

Zaleca się zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności, aby nie dopuścić do wzrostu zadłużenia ogółem.

W przypadku powstania należności w wysokości powyżej 1 000 zł (w regulowaniu zobowiązań z tytułu użytkowania wieczystego) zaleca się wpisywanie obciążeń do KW nieruchomości.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie, mimo stwierdzonych nieprawidłowości, funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Szamotulski wykonuje jako zadanie zleczone z zakresu administracji rządowej. Na uzasadnienie takiej oceny składa się fakt, że waga i ilość stwierdzonych nieprawidłowości oraz negatywnie ocenione działania z zakresu spraw związanych z najmem, jak i dotyczących ustalenia i wypłaty odszkodowania w trybie ustawy z 13 października 1998 r., nie wpłynęły na tyle znacząco na działalność ww. organu, aby móc ocenić ją całkowicie negatywnie.

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

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 64 strony.

Podpis:

Poznań, dnia

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta z CD:
 - Statut Powiatu Szamotulskiego zatwierdzony uchwałą nr XX/97/2000 z dnia 30 listopada 2000 r. w sprawie przyjęcia statutu Powiatu Szamotulskiego, z późniejszymi zmianami,
 - Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Szamotułach, zatwierdzony uchwałą nr XVI/73/04 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Szamotułach, z późniejszymi zmianami.
2. Uchwała nr I/2/10 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 26 listopada 2010 w sprawie wyboru Starosty Szamotulskiego,
3. Uchwała nr I/4/10 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 26 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Szamotulskiego,
4. Uchwała nr I/5/06 Rady Powiatu Szamotulskiego z dnia 22 listopada 2006 r. w sprawie wyboru Członków Zarządu Powiatu Szamotulskiego,
5. Upoważnienie dla Pana Kazimierza Michalaka – etatowego Członka Zarządu Powiatu Szamotulskiego do wydawania decyzji, postanowień i zaświadczeń oraz dokonywania innych czynności w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa,
6. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr 575/13 - KN-II.0030.575.2013.1 z dnia 18 listopada 2013 r. do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Szamotułach,
7. Zapytanie dot. ewidencję gruntów i budynków,
8. Odpowiedź na zapytanie dot. ewidencji gruntów i budynków,
9. Prośba o udostępnienie wydruku z ewidencji gruntów i budynków w zakresie dot. nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe,
10. Wydruk z ewidencji gruntów i budynków w zakresie dot. nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe – stan na 1.01.2013 r.
11. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
12. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
13. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
14. Plan wykorzystania zasobu,
15. Rejestry spraw dot. sprzedaży nieruchomości za rok 2012 i 2013,
16. Prośba o wyjaśnienie nieprawidłowości,
17. Wyjaśnienia nieprawidłowości,
18. Kopia dokumentów z akt sprawy GN.6840.5.2011,
19. Wykaz najemców i nieruchomości objętych bezumownym korzystaniem,
20. Kopie akt spraw dot. umów najmu,
21. Wykaz trwałych zarządców,
22. Wykaz użytkowników wieczystych,
23. Kopia akt sprawy użytkowników wieczystych (...),
24. Spis spraw GN.683 za lata 2012 i 2013,
25. Odpowiedź dot. rejestrowania spraw GN.683 oraz sprawy GN.683.4.2013,
26. Akta spraw GN.683, GN.6821,
27. Zarządzenie nr 17/11 Starosty Szamotulskiego z dnia 27 czerwca 2011 roku,
28. Wykaz zaległości (tabela),
29. Prośba o udzielenie wyjaśnień ws. ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
30. Wyjaśnienia ws. ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
31. Akta spraw GN.6825.