

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

SN-V.431.2.2014.11

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, wykonywania przez niego zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami, pobierania należności z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa, przekazywania dochodów za udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa oraz wykorzystania dotacji celowych udzielonych z budżetu państwa na realizację zadań z zakresu administracji rządowej – rozdział 70005.

**USTALENIA OGÓLNE:**

**1. Jednostka kontrolowana:**

**Starostwo Powiatowe w Wolsztynie  
ul. 5-ego Stycznia 5  
64-200 Wolsztyn**

Starostwo Powiatowe w Wolsztynie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013 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 Wolsztyńskiego zatwierdzonego uchwałą nr XVIII/134/2012 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 31 maja 2012 r., Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wolsztynie, stanowiącego załącznik do uchwały nr VIII/71/2011 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 29 sierpnia 2011 r. w sprawie przyjęcia tekstu jednolitego Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wolsztynie.

*Załącznik nr 1*

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wolsztynie zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji, Kartografii,

Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Geodeta Powiatowy, nadzorowany przez Starostę Wolsztyńskiego.

*Załącznik nr 1*

## **2. Okres objęty kontrolą:**

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2013 r. do 5 marca 2014 r.

## **3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.**

- Pan Ryszard Kurp** - Starosta Wolsztyński wybrany uchwałą nr I/3/2010 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Wolsztyńskiego.
- Pan Jacek Skrobisz** - Wicestarosta Wolsztyński wybrany uchwałą nr I/4/2010 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Wolsztyńskiego.

*Załączniki nr: 2, 3*

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

- Pani Renata Zmuda-Sadowska** - Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy Starostwa Powiatowego w Wolsztynie
- Pani (...)** - Inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wolsztynie

## **5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:**

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.99.2014.1 z dnia 24 lutego 2014 r.

*Załącznik nr 4*

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

Od 5 marca 2014 r. do 12 marca 2014 r.

## **7. Kontrolujący:**

**Agata Smal** – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 5 marca 2014 r., 6 marca 2014 r., 12 marca 2014 r.,

**Alicja Klemenska** – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 5 marca 2014 r., 6 marca 2014 r., 12 marca 2014 r.,

**Neil Kuczyński** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości

Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 5 marca 2014 r., 6 marca 2014 r., 12 marca 2014 r.,

**Katarzyna Rupiewicz** – starszy inspektor wojewódzki Wydziału Finansów i Budżetu Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 5 marca 2014 r., 6 marca 2014 r., 7 marca 2014 r.,

**Bartosz Białkowski** - starszy specjalista Wydziału Finansów i Budżetu Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 5 marca 2014 r., 6 marca 2014 r., 7 marca 2014 r.,

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

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wolsztynie zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami, geodezji, kartografii i katastru wykonywane są przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi kierownik pełniący jednocześnie funkcję Geodety Powiatowego. Stanowisko to sprawuje Pani Renata Zmuda-Sadowska.

Zgodnie z § 25 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wolsztynie do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami należy:

- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 2) koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
- 3) zakładanie osnów szczegółowych,
- 4) przeprowadzanie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości,
- 5) ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
- 6) tworzenie, prowadzenie i udostępnianie bazy danych zbiorów przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, a także standardowych opracowań kartograficznych, to jest mapy ewidencyjnej oraz mapy zasadniczej,
- 7) prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami powiatu oraz skarbu państwa,
- 8) wykonywanie zadań związanych z ujawnianiem praw skarbu państwa oraz innych jednostek samorządu terytorialnego w księgach wieczystych,
- 9) dysponowanie dotacjami na zadania z zakresu geodezji i kartografii oraz gospodarki nieruchomościami,
- 10) dysponowanie środkami uzyskanymi z tytułu udostępniania informacji i materiałów powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
- 11) prowadzenie spraw związanych z ochroną gruntów rolnych.

*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. Pani Renata Zmuda-Sadowska – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy udzieliła w tej kwestii następujących wyjaśnień:

*„Obecnie, od marca 13 marca 2013 r. rejestr nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w powiecie wolsztyńskim jest prowadzony w programie komputerowym (...), który został zakupiony w 2012 r. ze środków dotacji budżetowej dział 700 rozdział 70005. Dodatkowo prowadzony jest rejestr w postaci wydruków z ewidencji gruntów założony w poprzednich latach.*

*(...) jest modulem przeznaczonym do ewidencjonowania i zarządzania mieniem nieruchomym: gminy, powiatu, województwa i Skarbu Państwa.*

*Funkcje ww. modułu, między innymi, pozwalają na:*

- wprowadzanie wartości wyceny działki*
- naliczanie opłat za użytkowanie wieczyste*
- generowanie raportów opłat za użytkowanie wieczyste,*
- automatyczne generowanie dokumentów dla użytkowników wieczystych*
- podgląd i tworzenie wydruków danych ewidencyjnych.*

*(...) jest modulem zintegrowanym z (...) (moduł do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków), co pozwala na łatwą i półautomatyczną aktualizację na podstawie danych z bazy ewidencji gruntów i budynków całego powiatu.*

*Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa aktualizowana jest na bieżąco poprzez raporty różnicowe z ewidencji gruntów i budynków, przy każdym zalogowaniu się do modułu (...).*

*Nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych prowadzi kierownik wydziału oraz jest on wykonywany automatycznie poprzez raporty różnicowe z ewidencji gruntów i budynków.*

*Program (...) jest zintegrowanym systemem informacji przestrzennej składającym się z kilku modułów, między innymi (...).*

*Dane tego systemu są nieustannie automatycznie archiwizowane na serwerze oraz poprzez procedury Wewnętrznego Systemu Archiwizacyjnego – dane archiwizowane są codziennie w postaci plików, w odrębnej lokalizacji (odrębny serwer) oraz 1 raz w tygodniu, zgrywane na płyty CD i przekazywane do depozytu bankowego”.*

*Załączniki nr: 5, 6*

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518) 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).

Pani Renata Zmuda-Sadowska – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy wskazała, iż:

*„(...) nie pozwala na określenie liczby i powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa z podziałem na nieruchomości nieudostępniane i udostępnione jak również na wskazanie nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym*

*(...) wykorzystywany jest przede wszystkim do prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.*

*Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest wykorzystywana do opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości.*

*Na jej podstawie określa się również szacunkową liczbę nieruchomości przeznaczonych do zbycia oraz powierzchnie nieruchomości w poszczególnych grupach rejestrowych.”*

W toku kontroli sporządzony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków na dzień 1 stycznia 2014 r., których zestawienie przedstawia tabela poniżej:

<b>Lp</b>	<b>grupa i podgrupa rejestrowa właścicieli nieruchomości</b>	<b>powierzchnia (ha)</b>
1	<b>1</b> grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	26 228
2	<b>1.1</b> grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	4 077
3	<b>1.2</b> grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	19 249
4	<b>1.3</b> grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	1 822
5	<b>1.4</b> grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	649
6	<b>1.5</b> grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	0
7	<b>1.6</b> grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	0
8	<b>1.7</b> pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	431
9	<b>2</b> grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	340
10	<b>2.1</b> grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	50

11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	175
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	115

*Załączniki nr: 7, 8*

**Mając na uwadze powyższe, działania Starosty Wolsztyńskiego z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.**

### **UJAWNIE NIE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARB U PAŃSTWA**

Przepisy ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnieniu 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 udzieliła Pani Renata Zmuda-Sadowska – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy wskazując, iż:

*„Zaktualizowane wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012r., poz. 1460) były przekazane właściwym jednostkom po raz ostatni 8 lipca 2013 r.*

*Do dnia 14 marca br. złożono do Sądu Rejonowego w Grodzisku Wlkp. Zamiejscowego Wydziału Ksiąg Wieczystych w Wolsztynie 37 wniosków, regulując stan prawny 1400 działek.*

*Szacuje się, że do złożenia pozostaje jeszcze około 100-200 wniosków, co może potrwać jeszcze 4 - 5 lat. Regulacja zapisów w księgach wieczystych uzależniona będzie od posiadanych na ten cel środków finansowych. W chwili obecnej, do realizacji cytowanej ustawy zatrudniona jest 1 osoba Jej wynagrodzenie jest wypłacane z dotacji celowej Wojewody Wielkopolskiego, przyznanej na zadania działu 700, na rok 2014.*

*Starosta Wolsztyński nie składał wniosków o których mowa w art. 3 ust. 1 cytowanej ustawy.*

*Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 36 ust. 1 i 2 cytowanej ustawy, Starosta Wolsztyński utworzył punkt konsultacyjny, w którym udzielano mieszkańcom powiatu stosownych informacji. Dotyczyły one zarówno konieczności regulacji zapisów w księgach wieczystych jak i sposobu działań w tym kierunku. Informacja o utworzeniu punktu konsultacyjnego została przekazana do Wójtów Gminy Siedlec i Przemęt oraz Burmistrza Wolsztyna. Została ona również opublikowana na stronie internetowej powiatu (BIP) oraz ukazało się ogłoszenie w prasie lokalnej. Pomoc mieszkańcom powiatu udzielana była zarówno przez osobę wyznaczoną, jak również przez innych*

*pracowników wydziału – (np. pracowników ewidencji gruntów i budynków, gospodarki nieruchomościami).”*

Załączniki nr: 9, 10

Wydłużony 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) termin do wykonania obowiązku przewidzianego w art. 2 ust. 1 w zw. z art. 2a cytowanej ustawy upłynął z dniem 19 listopada 2013 r., a proces regulacji wieczystoksięgowej nieruchomości nie został zakończony.

**Pomimo zastrzeżeń co do tempa prac w zakresie ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, działania Starosty Wolsztyńskiego w przedmiotowym obszarze ocenia się pozytywnie.**

**Zaleca się intensyfikację prac w powyższym zakresie celem jak najszybszego wypełnienia nałożonego przez ustawę obowiązku.**

## **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 plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011-2013, 2014-2016. Zgodnie z planem wykorzystania zasobu na lata 2014-2016 przedstawionym przez Panią Beatę Pawlaczyk – Inspektora w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, powierzchnia:

- zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmowała 2 453 ha,
- nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste około 230 ha.

Załączniki nr: 11, 12, 13

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę udostępniania nieruchomości pozostających w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Plan zawiera prognozę wydatków z tym związanych, zestawienia wpływów z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Ostatnią częścią dostarczonego planu wykorzystania zasobu jest program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa.

Załączniki nr: 12, 13

**Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy uznać za wykonany prawidłowo.**

## II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBPAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. Zgodnie z oświadczeniem Pani Renaty Zmudy-Sadowskiej – Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodety Powiatowego - w okresie objętym kontrolą, tj. od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 5 marca 2014 r., Starosta Wolsztyński nie prowadził spraw dotyczących darowizny nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego.

Załączniki nr: 14 - 18

Zarejestrowano 4 sprawy będące przedmiotem kontroli, 2 sprawy dotyczą nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, a 2 sprawy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Przedmiotowe sprawy pozostają w toku.

Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

### NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

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

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 5 marca 2014 r. zawarto 3 umowy nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia nabytych nieruchomości wyniosła 0.3706 ha.

Lp	nieruchomość				zgoda wojewody zarządzenie nr	data nabycia
	obręb	ark. mapy	działka nr	powierzchnia (ha)		

### ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

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

**W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa i nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości, w związku z czym działania w tym obszarze Starosty Wolsztyńskiego należy ocenić pozytywnie.**

### III. DZIERŻAWA I TRWAŁY ZARZĄD

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące oddawania w dzierżawę i w trwałe zarząd nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Zgodnie z oświadczeniem Pani Renaty Zmudy-Sadowskiej – Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodety Powiatowego w okresie objętym kontrolą, tj. od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 5 marca 2014 r., Starosta Wolsztyński nie prowadził postępowań dotyczących wynajmowania i użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa.

*Załącznik nr 14*

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 5 marca 2014 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 5 umów dzierżawy. Kontroli poddano wszystkie z nich.

*Załącznik nr 19*

Wykaz umów zawiera poniższa tabela:

<b>Lp</b>	<b>Umowa zawarta z</b>	<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>Okres na jaki zawarta została umowa</b>	<b>Przedmiot umowy</b>	<b>Aneksy do umowy</b>	<b>Data zawarcia aneksu</b>	<b>Okres na jaki została przedłużona umowa</b>	<b>Zgoda wojewody</b>	<b>Uwagi</b>

W okresie od 1 stycznia 2013 r. do 4 marca 2014 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 6 jednostek sprawowało trwałe zarząd.  
*Załączniki nr: 20 - 23*

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 20*

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 10 decyzji i 2 aktów notarialnych. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu operaty szacunkowe, sporządzone w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

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

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. - 1 opłata, | 6. 2006 r. - 1 opłata, |
| 2. 2011 r. - 1 opłata, | 7. 2005 r. - 1 opłata, |
| 3. 2009 r. - 1 opłata, | 8. 2002 r. - 2 opłaty, |
| 4. 2008 r. - 1 opłata, | 9. 1991 r. - 1 opłata. |
| 5. 2007 r. - 2 opłaty, |                        |

W toku prowadzonej kontroli stwierdzono nieprawidłowość polegającą na wezwaniu w drodze postanowienia trwałego zarządcy do wpłaty zaliczki na poczet sporządzenia opinii biegłego w postaci operatu szacunkowego. Wyjaśnienia w powyższej kwestii złożyła Pani Renata Zmuda-Sadowska:

W powyższej kwestii informacji udzieliła Pani Renata Zmuda-Sadowska – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy wskazując, iż:

*„W dniu 4 lutego 2013 r. Dyrektor (...), zwrócił się z wnioskiem do Starosty Wolsztyńskiego o wszczęcie postępowania administracyjnego dotyczącego przekazania w trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa - siedzibę (...) w Wolsztynie.*

*Nieruchomości oznaczone działkami nr: (...) i (...) położone w obrębie (...), oddane były w trwały zarząd na rzecz (...) w (...), który z dniem 1 stycznia 2013 r. został zlikwidowany i stał się siedzibą zamiejscową (...).*

*Zgodnie z art. 263 Kodeksu postępowania administracyjnego, do kosztów postępowania zalicza się między innymi należności dla biegłych. W sprawie tej, konieczne było ustalenie wartości nieruchomości poprzez sporządzenie operatów szacunkowych. Tutejszy Organ skorzystał z możliwości przewidzianej w art. 263 Kpa i wezwał wnioskodawcę do wpłaty zaliczki w kwocie (...) zł na poczet wyceny. Wnioskodawca kwotę tę uiścił.*

*W ocenie tutejszego organu zaliczka była w pełni uzasadniona.*

*Nadto należy zauważyć, że stronę obciążają te koszty postępowania, które zostały poniesione w jej interesie, o czym stanowi art. 262 §1 pkt 2 Kpa.”*

Załącznik nr 23

W przedmiotowej sprawie opinia biegłego rzeczoznawcy sporządzona została na potrzeby ustanowienia trwałego zarządu. Ustanowienie trwałego zarządu jest czynnością dokonywaną w drodze decyzji administracyjnej, zatem częściowo można podzielić prezentowane stanowisko Starosty Wolsztyńskiego uzasadniające skorzystanie z art. 263 kodeksu postępowania administracyjnego. Należy jednak w pierwszej kolejności odwołać się do przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jako aktu regulującego sposób gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. W myśl ww. ustawy starostowie gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa wykonując zdania z zakresu administracji rządowej. Poprzez gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa należy w szczególności rozumieć katalog czynności zawartych w art. 23 u.g.n., który zawiera zapis, iż starosta zapewnia wycenę nieruchomości Skarbu Państwa. Zatem stwierdzić należy, iż sporządzanie operatów szacunkowych należy do zakresu obowiązków starosty, dlatego też nie powinien przerzucać go na inne podmioty. Jak wynika z wyżej przytoczonych wyjaśnień, podstawą dla posłużenia się art. 262 §1 pkt 2 i 263 k.p.a. było przyjęcie stanowiska, iż toczące się postępowanie zostało wszczęte na wniosek Dyrektora (...) i wszelkie podejmowane działania dokonywane są w interesie strony. Co do zasady zawartej w art. 262 §1 pkt 2 k.p.a., to należy zauważyć, że wskazany przepis był przedmiotem szczegółowych rozważań Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r., sygn. II SA/Kr 467/10 stwierdził, że:

*„Z treści art. 262 §1 k.p.a. wynika, że podstawową przesłanką obciążenia strony kosztami postępowania jest stwierdzenie, iż są to koszty, które nie powstały w wyniku działań organu administracji w zakresie jego ustawowych obowiązków. Zasadą jest zatem, iż koszty postępowania administracyjnego ponosi organ - w takich granicach, w jakich wypełnia swoje ustawowe obowiązki. Dopiero uznanie, iż dane koszty nie zostały poniesione wskutek wypełniania przez organ jego ustawowych obowiązków, pozwala na podjęcie rozważań, czy koszty te zostały poniesione << w interesie >> lub << na żądanie >> strony postępowania. Tylko w przypadku ustalenia, że także któraś z tych przesłanek zachodzi - możliwe jest obciążenie kosztami postępowania strony. Z zasady prawdy obiektywnej w postępowaniu administracyjnym wynika wniosek, że ciężar dowodu w tym postępowaniu spoczywa na organie administracji publicznej. Oznacza to, że kosztami postępowania można by obciążyć stronę wyłącznie wtedy, gdyby organ spełnił jej żądanie w sprawie przeprowadzenia dowodu, nie posiadając jednocześnie jakichkolwiek wątpliwości co do stanu faktycznego sprawy i stwierdzając, że przeprowadzenie takiego dowodu jest całkowicie zbędne. Odstępstwo od wyżej wskazanych unormowań kodeksu postępowania administracyjnego byłoby dopuszczalne jedynie w sytuacji szczególnej regulacji wyłączającej postanowienia art. 262 §1 k.p.a.”*

W postanowieniu o obciążeniu kosztami wnioskodawcy Starosta Wolsztyński podkreśla fakt konieczności dokonania wyceny nieruchomości w celu ustanowienia trwałego zarządu. Ustalenie wartości nieruchomości ma na celu ustalenie opłaty rocznej za sprawowanie trwałego zarządu i jest niezbędne dla zakończenia postępowania, zatem należy traktować wycenę nieruchomości w tym przypadku jako czynnik warunkujący wykonanie przez Starostę Wolsztyńskiego spoczywających na nim ustawowych obowiązków w zakresie gospodarowania

nieruchomościami. Ponadto zadania z zakresu gospodarowania przez starostów nieruchomościami Skarbu Państwa są zadaniami zleconymi z zakresu administracji rządowej, a zatem finansowanymi z przyznanych dotacji celowych.

**Pomimo stwierdzonej nieprawidłowości działania Starosty Wolsztyńskiego w odniesieniu do spraw z zakresu trwałego zarządu i dzierżawy, należy ocenić pozytywnie.**

**Zaleca się nieobciążanie stron kosztami, które zgodnie z ustawą ponosi starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a co za tym idzie zostają mu na ten cel przyznane dotacje z budżetu państwa.**

#### IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosiła 512. Badanie przeprowadzono na próbie 57 użytkowników wieczystych, co stanowi około 11 % wszystkich użytkowników wieczystych.

*Załącznik nr 20*

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa/nazwisk o użytkownika wieczystego</b>	<b>Data ostatniego pisma informującego o wysokości zaktualizowanej (lub ustalonej pierwszy raz) opłaty rocznej</b>	<b>Nr działki</b>	<b>Powierzchnia działki (ha)</b>	<b>Kwota opłaty rocznej przed aktualizacją (zł)</b>	<b>Data poprzedniej aktualizacji</b>	<b>Obowiązująca opłata roczna (zł)</b>	<b>Wzrost opłaty</b>	<b>Uwagi</b>
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11
1									

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

Stwierdzono, że 16 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywało nieustannie od:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2006 r. – 4 opłaty, | 4. 2000 r. – 7 opłat,  |
| 2. 2005 r. – 3 opłaty, | 5. 1999 r. – 1 opłata. |
| 3. 2001 r. – 1 opłata, |                        |

Ponadto 5 opłat zostało ustalonych po raz pierwszy i obowiązuje nieprzerwanie od:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2008 r. – 1 opłata. | 2. 2001 r. – 4 opłaty, |
|------------------------|------------------------|

Pozostałe 47 opłat zostało wypowiedzianych w:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. – 5 opłat,  | 5. 2008 r. – 8 opłat,  |
| 2. 2012 r. – 3 opłaty, | 6. 2007 r. – 12 opłat, |
| 3. 2011 r. – 4 opłaty, | 7. 2006 r. – 11 opłat, |
| 4. 2010 r. – 1 opłata, | 8. 2000 r. – 3 opłaty, |

z czego 1 opłata została ustalona orzeczeniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego, a 1 orzeczeniem Sądu Rejonowego.

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 odniesieniu do spraw z zakresu użytkowania wieczystego nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, co pozwala ocenić ww. działania pozytywnie.**

## **PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI**

W okresie kontrolowanym (2013 – 2014) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Starostę Wolsztyńskiego 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 2013 roku zarejestrowano 13 spraw, zaś w 2014 roku zarejestrowano 4 sprawy. Kontrolą objęto 11 spraw

z 2013 roku oraz 4 sprawy z 2014 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

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>
1.					

*Załącznik nr 24*

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.

Pierwszym zagadnieniem, na które należy zwrócić uwagę, jest stosowanie niewłaściwego pouczenia o możliwości wniesienia środków zaskarżenia od decyzji i postanowień wydawanych w toku postępowania o przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1a ustawy z 29 lipca 2005 r. w stosunku do spraw objętych zakresem ustawy, prowadzonych przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej oraz dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organem wyższego stopnia jest wojewoda, nie zaś samorządowe kolegium odwoławcze. Stąd też organem właściwym do rozpoznania środków zaskarżenia od orzeczeń Starosty Wolsztyńskiego był Wojewoda Wielkopolski, a nie Samorządowe Kolegium Odwoławcze (...).

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. Tylko w jednej sprawie Starosta Wolsztyński (GK.6825(...).2013) uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów. Dodać jednakże należy, iż w sprawie GK.6825(...).2013 terminy ustawowe przekroczone zostały jedynie minimalnie (6 dni) i tym samym nie miały charakteru rażącego naruszenia przepisów.

W trzeciej kolejności należy wskazać, że Starosta Wolsztyński w sposób lakoniczny orzekł o wartości dowodowej 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 rozpatrzyć cały zebrany materiał i dokonać jego oceny pod względem wartości dowodowej. Operat szacunkowy, jak każdy dowód w sprawie, podlega ocenie organu. W decyzjach sporządzanych przez Starostę Wolsztyńskiego, 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 dlaczego uznaje dany operat w sprawie za wiarygodny dowód. Zgodnie art 8 i art. 11 kodeksu postępowania administracyjnego organ winien dokładnie zasadność przesłanek, którymi się kierował przy wydawaniu decyzji.

Po czwarte, organ rozpoznając sprawę z wniosku spółki (...) (GK.6825(...).2013) nie zbadał czy uprawnienia do reprezentacji spółki przysługiwały osobie podpisującej wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 września 2000 roku Kodeksu spółek handlowych (Dz. U. z 2000 roku, Nr 94, poz. 1037 ze zm.), co do zasady spółkę reprezentuje zarząd, przy czym jeżeli zarząd jest wieloosobowy, sposób reprezentacji spółki określa jej statut. Jeżeli statut nie zawiera postanowień w tym przedmiocie, do składania oświadczeń w imieniu spółki wymagane jest współdziałanie dwóch członków zarządu albo jednego członka zarządu z prokurentem. Organ w trakcie badania czy wniosek został złożony przez właściwą osobę winien był wezwać wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o stosowne dokumenty lub do złożenia wyjaśnienia w tej sprawie.

Na koniec należy wskazać, iż postępowanie zarejestrowane pod sygnaturą GK.6825(...).2013, zostało zakończone dwiema odrębnymi decyzjami, o tym samym numerze sprawy. Organ połączył w jednym postępowaniu, dwie różne sprawy - z wniosku Pana (...) o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...), (...), (...), (...) oraz z wniosku małżonków (...) o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki o numerach (...). Należy wskazać, że każde pismo wszczynające postępowanie winno być rejestrowane pod właściwą sygnaturą i przyporządkowanym numerem sprawy 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. W niniejszym przypadku, starosta prawidłowo wydał dwie odrębne decyzje, dotyczące dwóch nieruchomości. Jednakże winien nadać tym dwóm sprawom odrębne sygnatury, pozwalające

na rozróżnienie ich w spisie prowadzonych spraw. Starosta nadał również decyzjom błędną sygnaturę GK.6825(...).2013 zamiast GK.6825(...).2013, co wynikało ze spisu spraw.

**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 kwestii proceduralnych, generalna ocena działań Starosty Wolsztyńskiego jest pozytywna.**

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 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 doręczeń;
- zamieszczać w pouczeniu informację o możliwości wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego;
- przy rozpoznawaniu sprawy organ jest zobowiązany do zbadania całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości. Przy rozpoznawaniu sprawy organ winien poddać operat dogłębnej analizie pod względem formalnym i ocenić czy został sporządzony w sposób prawidłowy i zgodnie z zasadami wskazanymi w przepisach;
- organ winien każdorazowo ocenić czy wnioskodawca jest uprawniony do składania wniosku z żądaniem przekształcenia.

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

W okresie kontrolowanym (2013 – 2014) 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).

Na podstawie informacji uzyskanych od pracowników Starostwa Powiatowego w Wolsztynie w okresie kontrolowanym sprawy z w/w zakresu nie były prowadzone.

*Załącznik nr 26*

Związku z brakiem spraw nie podjęto w/w zakresie czynności kontrolnych.

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

W okresie kontrolowanym (2013 – 2014) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod

sygnaturą 683.1, 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. z 2011 r., nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazanymi sygnaturami w 2013 roku zarejestrowano 6 spraw, zaś w 2014 r. zarejestrowano 1 sprawę. Kontrolą zostały objęte wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>
1.					

*Załącznik nr 25*

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne 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. 64 § 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 podmioty będące stronami w sprawie, w tym samym terminie. 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 żadnym braków wymagających uzupełnienia. Organ powiadamiając strony o wszczęciu postępowania winien działać bez zbędnej zwłoki. Niewykonanie tego obowiązku w sposób należyty może skutkować wadliwością postępowania, gdyż instytucja ta stanowi realizację zasady informowania stron wynikającą z art. 9 kodeksu postępowania administracyjnego.

Aktualne również pozostają uwagi organu kontrolującego dotyczące zawiadomień o wyznaczeniu nowego terminu rozstrzygnięcia sprawy, wyjaśnione przy opisie działań starosty w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

**Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia powyższych spraw, uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Wolsztyńskiego jest pozytywna.**

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie spraw dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, 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 doręczeń;
- w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, należy każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania.

#### **WINDYKACJA NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU**

W Starostwie Powiatowym w Wolsztynie nie opracowano procedury postępowania z nieopłaconymi opłatami. Czynności związane z wysyłaniem wezwań do zapłaty do podmiotów zalegających z zapłatą, wystawianie not odsetkowych, przygotowanie dokumentów dla radcy prawnego w celu skierowania sprawy do sądu, realizowane są przez pracowników Wydziału Finansów, na podstawie zapisów zawartych w zakresach czynności.

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2013 r., z którego

wynika, iż:

- kwota zaległości z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa wynosiła 157.148,34 zł,
- kwota zaległości z tytułu dochodów z dzierżawy składników Skarbu Państwa wynosiła 337,93 zł,
- kwota zaległości z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat podatków i opłat wynosiła 220.596,89 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 28*

W 2013 roku Starostwo Powiatowe w Wolsztynie wysłało 153 wezwania do zapłaty, na ogólną kwotę 105.705,46 zł.

W efekcie prowadzonych działań windykacyjnych, w 2013 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 88.693,07 zł.

W roku 2013 Starostwo Powiatowe w Wolsztynie uzyskało 849 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 2013 roku 378 tys. zł. Kwotę tę stanowią głównie zaległe opłaty z lat ubiegłych (95%), pozostałe 5 % należności, stanowią nieuiszczone opłaty z bieżącego roku.

Jednocześnie na podstawie informacji zamieszczonych z załączniku nr 28, należy wnioskować, iż część należności można uznać za nieściągalne.

Ponadto na podstawie analizy opisanych w załączniku działań egzekucyjnych należy stwierdzić, iż działania te podejmowane są w kolejnych latach, zbyt rzadko (jeden raz w roku). Działania windykacyjne winny zostać przez Starostwo zintensyfikowane:

- wysłanie wezwania do zapłaty, a w przypadku stwierdzenia braku wpływu należności – wystąpienie z pozwem, winny być realizowane niezwłocznie i zamykać się w danym roku,
- w przypadku dzierżawy, mając na względzie brak zapłaty, należy rozważyć wypowiedzenie umowy.

Kwota należności jest wysoka w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 45% dochodów).

Wskaźnik ten jest jednym z najwyższych w woj. wielkopolskim i wskazuje na to, iż realizowana w Starostwie polityka windykacyjna należności pieniężnych Skarbu Państwa jest mało skuteczna.

**W ocenie Wojewody Wielkopolskiego prowadzona przez Starostę Wolsztyńskiego polityka windykacyjna w zakresie należności pieniężnych Skarbu Państwa jest mało skuteczna.**

**Mając powyższe na uwadze, zaleca się:**

- **opracowanie procedur windykacji należności pieniężnych Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie, w tym: postępowania windykacyjnego w trybie egzekucji sądowej oraz postępowania windykacyjnego w trybie egzekucji administracyjnej, w których określone zostaną terminy podejmowania kolejnych czynności,**

- 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), wpisywanie obciążeń do KW nieruchomości.

#### **WYKORZYSTANIE DOTACJI CELOWYCH UDZIELONYCH Z BUDŻETU PAŃSTWA NA REALIZACJĘ ZADAŃ Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ – ROZDZIAŁ 70005, POBIERANIE I PRZEKAZYWANIE NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU UDOSTĘPNIANIA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA**

Celem kontroli była m. in. ocena funkcjonowania jednostki kontrolowanej w aspekcie wykorzystania i rozliczenia środków publicznych przekazanych tej jednostce ze środków budżetu państwa w formie dotacji celowych w rozdziale 70005, a także w obszarze realizacji dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej.

**Wojewoda Wielkopolski ocenia pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze pobierania należności z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa, przekazywania dochodów za udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa oraz wykorzystania dotacji celowych udzielonych z budżetu państwa na realizację zadań z zakresu administracji rządowej – rozdział 70005.**

Ocenę pozytywną uzasadnia:

- brak zastrzeżeń w odniesieniu do terminowości rozliczenia przekazanych Starostwu Powiatowemu w Wolsztynie dotacji w części niewykorzystanej do końca roku,
- wydatkowanie zgodnie z przeznaczeniem środków pochodzących z dotacji celowej budżetu państwa,
- terminowe przekazywanie zaliczek na podatek dochodowy,
- terminowe przekazywanie składek na ubezpieczenie społeczne,
- terminowe regulowanie zaciągniętych wcześniej zobowiązań,
- ujęcie dochodów i wydatków w ewidencji księgowej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. Nr 38, poz. 207 ze zm.),
- terminowe przekazywanie dochodów budżetowych zrealizowanych w dziale 700 - Gospodarka mieszkaniowa rozdział 70005 - Gospodarka gruntami i nieruchomościami.

*Załączniki nr: 30 - 33*

#### **MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI**

Poprzednia kontrola problemowa Wojewody Wielkopolskiego w zakresie gospodarowania przez Starostę Wolsztyńskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami miała miejsce w okresie od 3 do 19 marca 2010 r. W jej wyniku zalecono:

1. Zawiadamianie stron o wszczęciu postępowania administracyjnego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji administracyjnej,
2. Aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego na podstawie operatu szacunkowego dla tego celu,
3. Przedłużanie terminu załatwienia sprawy w przypadku jej niezakończenia w terminie

określonym w art. 35 k.p.a.,

4. Wzywianie na rozprawę administracyjną osób we właściwym charakterze,
5. Prawidłowe adresowanie korespondencji celem jej skutecznego doręczenia,
6. Nieobciążanie stron kosztami, które zgodnie z ustawą ponosi starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a co za tym idzie zostają mu na ten cel przyznane dotacje z budżetu państwa,
7. Niewzywianie stron do uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w sprawach załatwianych na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy o opłacie skarbowej),
8. Pilne podjęcie czynności mających na celu ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego oraz zapewnienie realizacji art. 1 i 2 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne z dnia 6 lipca 2010 r. Starosta Wolsztyński zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych w toku prowadzonych postępowań.  
*Załącznik nr 34*

W czasie powtórnej kontroli stwierdzono, że zalecenia nr: 1, 2, 4, 5 i 7 zostały zrealizowane a zalecenia nr: 3, 6, 8 zostały częściowo zrealizowane. Należy zauważyć, że proces ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, którego dotyczy zalecenie nr 8, nie został jeszcze zakończony. Ponadto w czasie ponownej kontroli stwierdzono występowanie pojedynczych przypadków nieprawidłowości będących przedmiotem zaleceń nr 3 i 6.

**Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Starosty Wolsztyńskiego we wskazanym zakresie ocenia się pozytywnie.**

#### **OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI**

**W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Wolsztyński wykonuje jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej.**

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 39 stron.

**Podpis:**

Poznań, dnia.....

.....  
(Kierownik jednostki kontrolującej)

### **Wykaz załączników:**

1. Płyta CD: uchwała nr XVIII/134/2012 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Wolsztyńskiego; Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Wolsztynie, stanowiący załącznik do uchwały nr VIII/71/2011 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 29 sierpnia 2011 r.
2. Uchwała nr I/3/2010 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Wolsztyńskiego.
3. Uchwała nr I/4/2010 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Wolsztyńskiego.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 lutego 2014 r. nr KN- II.0030.99.2014.1
5. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
6. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
7. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
8. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
9. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
10. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
11. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
12. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011 – 2013.
13. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014 - 2016.
14. Oświadczenie o nieprowadzeniu w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie w okresie objętym kontrolą spraw zakresu: użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, najmu nieruchomości skarbu Państwa, bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa, darowizn nieruchomości Skarbu Państwa i zamian nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego.
15. Rejestr spraw GK.6840 za rok 2013.
16. Rejestr spraw GK.6840 za rok 2014.
17. Rejestr spraw GK.6820 za rok 2013.
18. Rejestr spraw GK.6820 za rok 2014.
19. Wykaz dzierżawców
20. Wykaz użytkowników wieczystych i trwałych zarządców.
21. Wezwanie do wpłacenia zaliczki na poczet sporządzenia operatu szacunkowego w celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu.
22. Prośba o udzielenie wyjaśnień w sprawie wezwania do wpłacenia zaliczki na poczet sporządzenia operatu szacunkowego w celu ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu.
23. Wyjaśnienia w sprawie trwałego zarządu.
24. Akta spraw znak: GK.6825.
25. Akta spraw znak: GK.683.
26. Oświadczenie o nieprowadzeniu w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie w okresie objętym kontrolą spraw zakresu: wywłaszczeń nieruchomości (art. 112 – 126 ugn), odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości (art. 128 - 135 ugn), zwrotu wywłaszczonych nieruchomości (art. 136 – 142 ugn), odszkodowań ustalanych na podstawie ustawy - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, odszkodowań ustalanych na podstawie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

27. Prośba o udzielenie informacji w zakresie naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności.
28. Stan zaległości (należności wymagalne) - dział 700, rozdz. 70005 § 0470 i § 0910.
29. Wyjaśnienia Skarbnika Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 31 marca 2014 r.
30. Listy sprawdzające:
  - wykorzystanie dotacji celowych udzielonych z budżetu państwa (dział 700, rozdział 70005),
  - terminowość przekazywania na rachunek dochodów budżetu państwa dochodów zrealizowanych w dziale 700 rozdział 70005, § 0470 z tytułu wpływów z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie, służebność i użytkowanie wieczyste nieruchomości,
  - terminowość przekazywania na rachunek dochodów budżetu państwa dochodów zrealizowanych w dziale 700, rozdział 70005 § 0750 z tytułu wpływów z najmu i dzierżawy,
  - terminowość przekazywania na rachunek dochodów budżetu państwa dochodów zrealizowanych w dziale 700, rozdział 70005 § 0750 z tytułu wpływów z najmu i dzierżawy,
  - terminowość przekazywania na rachunek dochodów budżetu państwa dochodów zrealizowanych w dziale 700, rozdział 70005 § 0760 z tytułu dochodów za przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności,
  - terminowość przekazywania na rachunek dochodów budżetu państwa dochodów zrealizowanych w dziale 700, rozdział 70005 § 0910 z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat za wieczyste użytkowanie gruntu i wpłat za najem,
  - terminowość przekazywania na rachunek dochodów budżetu państwa dochodów zrealizowanych w dziale 700, rozdział 70005 § 0970 z tytułu wpływów z różnych dochodów.
31. Zestawienia paragrafów wydatków za miesiąc 12/2013.
32. Analityka kont.
33. Przelew – zwrot niewykorzystanej dotacji.
34. Informacja o wynikach kontroli, która miała miejsce w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie w okresie od 3 do 19 marca 2010 r.