

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

SN-V.431.1.2013.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Wągrowcu
ul. Kościuszki 15
62-100 Wągrowiec**

Starostwo Powiatowe w Wągrowcu działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 Wągrowieckiego zatwierdzonego uchwałą Nr XVI/121/2012 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 28 marca 2012 r., Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wągrowcu, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XVII/99/2008 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 27 lutego 2008 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wągrowcu zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, składający się z Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, którym kieruje Naczelnik Wydziału - Geodeta Powiatowy, nadzorowany przez Starostę Wągrowieckiego.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2012 r. do 22 stycznia 2013 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Michał Piechocki - Starosta Wągrowiecki wybrany uchwałą nr I/3/2010 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Wągrowieckiego.

Pan Tomasz Kranc - Wicestarosta Wągrowiecki wybrany uchwałą nr I/4/2010 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Wągrowieckiego.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Sławomir Brodowski - Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami; Geodeta Powiatowy.

Pani (...) - Zastępca Kierownika Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

Pani Danuta Królczyk - Skarbnik Powiatu Wągrowieckiego

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.15.2013.1 z dnia 10 stycznia 2013 r.
Załącznik nr 4

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

Od 22 stycznia 2013 r. do 5 lutego 2013 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: 22 stycznia 2013 r., 29 stycznia 2013 r., 5 lutego 2013 r.,

Jacek Krystek – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 22 stycznia 2013 r., 29 stycznia 2013 r.,

Barbara Antkowiak – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 22 stycznia 2013 r., 29 stycznia 2013 r., 5 lutego 2013 r.

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Wągrowcu będzie nazywane

„Starostwem”, a Starosta Wągrowiecki „Starostą”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wągrowcu zadania w zakresie geodezji, kartografii, katastru i gospodarki nieruchomościami wykonywane są przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi kierownik, pełniący również funkcję Geodety Powiatowego. Stanowisko to sprawuje Pan Sławomir Brodowski.

Załączniki nr: 5, 6, 7

Zgodnie z § 20 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wągrowcu do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami należy:

- I. W zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu:
 1. Ewidencjonowanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu.
 2. Zapewnienie wyceny nieruchomości.
 3. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu.
 4. Zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem i uszkodzeniem.
 5. Udostępnianie nieruchomości z zasobu (najem, dzierżawa, użyczenie, użytkowanie, użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd).
 6. Naliczanie należności za udostępnianie nieruchomości z zasobu oraz windykacja tych należności.
 7. Obrót nieruchomościami z zasobu (kupno, sprzedaż, darowizna, zamiana, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi).
 8. Sporządzanie wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę i użytkowanie.
 9. Przeprowadzanie przetargów na zbycie nieruchomości.
 10. Podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie zasiedzenia, o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.
 11. Prowadzenie postępowania wieczysto-księgowego, w szczególności o wpis prawa własności, o założenie i zamknięcie ksiąg wieczystych, o ujawnienie działek ewidencyjnych, wykreślenia obciążeń ujawnionych w działkach III i IV ksiąg wieczystych na rzecz Skarbu Państwa.
 12. Wydawanie decyzji w przedmiocie ustanowienia trwałego zarządu dla jednostek organizacyjnych Powiatu i Skarbu Państwa.
 13. Wydawanie decyzji w przedmiocie wygaśnięcia trwałego zarządu na całości lub części nieruchomości.
 14. Wydawanie decyzji w przedmiocie przekazania zarządu pomiędzy jednostkami.
 15. Aktualizacja i naliczanie opłat z tytułu trwałego zarządu.
 16. Prowadzenie działań, zmierzających do ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, które przeszły na jego własność na mocy przepisów odrębnych.
 17. Udzielanie szczegółowych informacji i wyjaśnień problematyki prawnej i geodezyjnej, w zakresie czynności wieczysto-księgowych.

18. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.
19. Aktualizacja i naliczanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
20. Ustalanie na wniosek stron innego terminu uiszczenia opłat za użytkowanie wieczyste.
21. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego na rzecz użytkownika wieczystego.
22. Wydawanie decyzji w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ustalanie należności za nabycie prawa własności oraz zabezpieczanie wiarytelności poprzez ustanowienie hipoteki.
23. Prowadzenie spraw z zakresu wywłaszczania nieruchomości, zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, zwrotu nieruchomości zamiennej oraz zwrotu odszkodowania.
24. Opiniowanie podziałów nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa dokonywanych z urzędu.
25. Przygotowanie decyzji zezwalających na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji oraz innych podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraża na to zgody (ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości).
26. Przygotowanie zezwoleń na prowadzenie działalności, polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu i wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa, jeśli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody.
27. Przygotowanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości, w przypadku działania siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody.
28. Regulacja stanu prawnego dróg powiatowych.
29. Przygotowanie dokumentacji inwentaryzacyjnej dla mienia nieruchomego Skarbu Państwa podlegającego przejęciu przez Powiat dla jednostek organizacyjnych, Starostwa i dróg powiatowych.
30. Prowadzenie postępowania odszkodowawczego za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne w trybie art. 73 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.
31. Wydawanie decyzji w przedmiocie lokalizacji dróg gminnych i powiatowych.
32. Prowadzenie postępowania odszkodowawczego za części nieruchomości zajęte pod drogi gminne i powiatowe, objęte decyzją lokalizacyjną.
33. Sporządzanie sprawozdań rocznych z gospodarowania nieruchomościami zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
34. Sporządzanie sprawozdań dotyczących wykorzystania dotacji celowych.
35. Prowadzenie spraw związanych ze zwrotem majątków kościołów, związków wyznaniowych, kościelnych osób prawnych, gmin wyznaniowych żydowskich.
36. Prowadzenie spraw z zakresu scalenia i wymiany gruntów.
37. Przygotowanie decyzji, związanych z wyrażeniem zgody na nadanie resztówki.
38. Prowadzenie spraw, związanych z nieodpłatnym przekazywaniem Polskiemu Związkowi Działkowców nieruchomości Skarbu Państwa, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod prorodzinne ogrody działkowe.
39. Prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przyznawaniem działek emerytalnych i siedliskowych na rzecz osób, które przekazały gospodarstwo rolne za rentę na rzecz Skarbu Państwa.
40. Przekazywanie Lasom Państwowym nieruchomości przeznaczonych do zalesienia lub też stanowiących grunty leśne.
41. Występowanie do Agencji Nieruchomości Rolnych o nieodpłatne przekazywanie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych.

42. Nieodpłatne przejmowanie zbędnego mienia PKP.
43. Załatwianie spraw wynikających z dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym w tym: orzekanie o nadaniu własności nieruchomości dzierżawcom i o ustaleniu ceny nabycia na rzecz posiadaczy z innych tytułów niż dzierżawa.

II. W zakresie geodezji, kartografii, ochrony gruntów rolnych i leśnych:

1. Prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w ramach Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
2. Koordynowanie uzgodnień usytuowania projektowanych sieci i uzbrojenia terenów w ramach Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej.
3. Zakładanie osnów szczegółowych.
4. Zlecenie i opracowanie oraz aktualizacja mapy zasadniczej.
5. Prowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywanie i prowadzenie map oraz tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości.
6. Prowadzenie spraw związanych z ochroną znaków geodezyjnych grawimetrycznych i magnetycznych.
7. Prowadzenie powiatowych baz danych, wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie.
8. Wprowadzanie zmian danych, objętych ewidencją gruntów i budynków na podstawie odpisów prawomocnych decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych oraz odpisów aktów notarialnych.
9. Wydawanie odpłatne na żądanie właścicieli wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego.
10. Zapewnienie gminom nieodpłatnego, bezpośredniego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków.
11. Sporządzanie gminnych i powiatowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków.
12. Dysponowanie Powiatowym Funduszem Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym.
13. Prowadzenie spraw związanych z nakładaniem kary grzywny na osoby, nie przestrzegające przepisów prawa geodezyjnego i kartograficznego.
14. Prowadzenie spraw związanych z wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji.
15. Przygotowywanie decyzji nakładającej obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby oraz jej wykorzystania.
16. Prowadzenie spraw związanych z nakazaniem właścicielowi gruntów zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia lub założenia na nich trwałych użytków zielonych, ze względu na ochronę gleb przed erozją.
17. Przeprowadzenie kontroli wykonywania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, w zakresie wyłączenia z produkcji użytków rolnych.
18. Prowadzenie spraw związanych z nakładaniem podwyższonych opłat w razie stwierdzenia wyłączenia gruntów z produkcji niezgodnie z przepisami ustawy lub bez decyzji zezwalającej na wyłączenie.
19. Prowadzenie sprawozdawczości z zakresu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
20. Uzgodnienie pod względem ochrony gruntów rolnych projektów decyzji o warunkach zabudowy i projektów decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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. Pan Sławomir Brodowski – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

ad 1.

Ewidencję gruntów i budynków prowadzimy w wersji elektronicznej w systemie (...) (część opisowa) oraz w systemie (...) (część kartograficzna).

ad 2.

Aktualnie funkcjonujący operat ewidencji gruntów i budynków został założony w latach 1963-1964 na podstawie danych zawartych w katastrze gruntowym, a odnawiany na podstawie pomiaru foto w latach 1973-1974 – wersja papierowa. Wersja elektroniczna operatu egib została założona w latach 1990-1994.

ad 3.

Operat egib podlega bieżącej aktualizacji poprzez wprowadzenie zmian na podstawie:

- prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych;*
- opracowań geodezyjnych i kartograficznych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych; dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej;*
- ewidencji publicznych prowadzonych na podstawie innych przepisów.*

Przedmiotowe zmiany w operacie egib wprowadzają osoby upoważnione: koleżanki (...) i (...).

ad 4.

Nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wprowadzanych danych do egib realizowany jest poprzez samokontrolę, programy sprawdzające np. program (...), porównanie danych z egib z innymi rejestrami publicznymi (PESEL, REGON, Nazwa Firmy).

ad 5.

Dane z egib w wersji elektronicznej archiwizowane są na płytach CD w okresach półrocznych i przekazywane do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Poznaniu. Dokumentacja w formie papierowej jest archiwizowana do poszczególnych obszarów w danych jednostkach ewidencyjnych wraz ze spisem spraw w odpowiednich segregatorach.

Załączniki nr: 8, 9

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 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).

Pan Sławomir Brodowski – Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami wskazał, iż:

ad 1.

W związku z tym, że program do prowadzenia egib nie pozwala w pełni na wykorzystanie go w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zakupiono programy (...) i (...).

ad 2.

Do ewidencjonowania nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wykorzystywany jest program (...), który pozwala na określenie liczby i powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa z podziałem na: nieruchomości nieudostępnione, nieruchomości udostępnione, w tym odpłatnie (według tytułów prawnych) i nieodpłatnie oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Rzeczony program pozwala również na wygenerowanie danych dotyczących nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, przy czym do ewidencjonowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wykorzystywany jest program (...).

Pogram wykorzystywany do ewidencjonowania nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, w zakładce „kartoteka” umożliwia oznaczenie planowanego wykorzystania nieruchomości, które zostało wskazane w planie wykorzystania zasobu.

Zgodnie z art. z art. 23 ust. 1 pkt 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencjonowanie, obejmuje w szczególności:

1. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
2. powierzchnie nieruchomości,
3. wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
4. przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
5. wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
6. informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
7. *informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.*

W czasie kontroli stwierdzono, że programy (...) i (...) pozwalają na ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w sposób zgodny z przywołanym wyżej przepisem.

Załączniki nr: 8 – 10, 36

W toku kontroli sporządzony 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	32 941
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	12 831
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	18 757
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	126
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	887
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	340
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	575
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	79
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	419
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	2
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	75

Załączniki nr: 11, 12

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

UJAWNIEŃ W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU 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 (...) – Zastępca

Kierownika Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami wskazując, iż:

ad 1.

Wykazy nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) sporządzono w okresie od dnia wejścia w życie ustawy do dnia przekazania wykazów Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego oraz właściwym wójtom i burmistrzom, tj. do dnia 15.05.2009 r.

ad 2.

Do dnia dzisiejszego złożono 1030 wniosków do sądów rejonowych o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Szacunkowo, określa się około 1000 wniosków do złożenia do sądów rejonowych o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa a szacunkowy termin zakończenia prac określa się na rok 2017.

ad 3.

Złożono 1 wniosek o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia (wniosek z dnia 10.02.2012 r.).

ad 4.

W okresie wskazanym w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 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) prowadzono działania zmierzające do poinformowania mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz udzielenia pomocy mieszkańcom w zakresie informacji o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych. W rzeczonym okresie w siedzibie Starostwa Powiatowego funkcjonował punkt informacyjno-konsultacyjny, dostępny dla mieszkańców w godzinach pracy Starostwa Powiatowego, w którym udzielano szczegółowych informacji i wyjaśnień problematyki prawnej i geodezyjnej, w zakresie czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 2 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Załączniki nr: 13, 14

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 Wągrowieckiego za satysfakcjonujące.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

I. SPORZĄDZANIE PLANÓW WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI

SKARBU PAŃSTWA

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

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - prognozę:
 1. dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 3. wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - program zagospodarowania nieruchomości zasobu.
- Nadto przepis powyższy wskazuje, iż plany wykorzystania zasobu winny być sporządzane na okres 3 lat.

W toku kontroli uzyskano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011-2013 wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Zgodnie z planem przedstawionym przez Pana Sławomira Brodowskiego – Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodetę Powiatowego powierzchnia:

- zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmowała 1 625 ha,
- nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste 497.7879 ha.

Załączniki nr: 15, 16

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera ogólną prognozę udostępniania nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Plan zawiera prognozę wydatków z tym związanych, zestawienia wpływów z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, innych form udostępniania nieruchomości, a także z planowanej aktualizacji opłat. W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa podniesiono, iż przeznaczenie nieruchomości wchodzących w jego skład określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego braku decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, co wskazuje, iż Starosta Wągrowiecki kategorię programu zagospodarowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa rozpatruje przez pryzmat planowania i zagospodarowania przestrzennego. Postanowienia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa składają się na ogólny i opisowy program zagospodarowania nieruchomości zasobu rozumiany jako planowane działania Starosty względem nieruchomości wchodzących w jego skład np. przeprowadzenie remontów w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa.

Załącznik nr 16

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

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 22 stycznia 2013 r. zarejestrowano łącznie 8 spraw będących przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 5 pozostaje w toku,
- 3 zostały zakończone.

Załączniki nr: 17 – 21

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

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

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 22 stycznia 2013 r. zawarto 1 umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz 1 umowę darowizny. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zbycia poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 0.4088 ha.

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)			

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 22 stycznia 2013 r. zawarto 1 umowę nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia nabytej nieruchomości wyniosła 0.5100 ha.

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

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

III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

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

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 22 stycznia 2013 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało:

- 8 umów dzierżawy,
- 12 umów najmu,
- 5 umów użyczenia,
- oraz
- 6 jednostek sprawowało trwałe zarząd.

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

Załączniki nr: 22 - 28

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
DZIERŻAWA									
NAJEM									
UŻYCZENIE									

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., starostowie gospodarujący zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, wdzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W poprzednim stanie prawnym, tj. w okresie od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., zgoda wojewody była wymagana wyłącznie przy zawarciu umowy najmu, dzierżawy i użyczenia na czas dłuższy niż 3 lata. Przed dniem 22 września 2004 r. nie funkcjonował wymóg uzyskania zgody wojewody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy i użyczenia.

W czasie kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na:

1. zawarciu bez zgody Wojewody Wielkopolskiego umowy użyczenia stanowiących własność Skarbu Państwa zabudowanych nieruchomości położonych w Grzybowie, oznaczonych jako działki nr: (...), (...) z (...) (umowa z dnia 5 maja 2012 r. stanowi kontynuację umowy z dnia 7 października 2011 r.);
2. zastąpieniu wypowiedzenia umów najmu lokali położonych w Gołańczy przy ulicy (...), zawartych przez (...), ich aneksowaniem. W ocenie organu zmiana organu wynajmującego powinna skutkować zawarciem nowych umów najmu na czas nieoznaczony, poprzedzonych uzyskaniem wymaganej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zgody Wojewody Wielkopolskiego na ich zawarcie;
3. zmianie aneksem, a nie w drodze nowej umowy, przedmiotu najmu (w skutek aneksowania przedmiotem najmu Pani (...) jest lokal o pow. 72,75 m², a przedmiotem najmu Pana (...) lokal o pow. 45,25 m², podczas gdy umowy najmu wskazują, iż Pani (...) jest najemcą lokalu o pow. 48 m², a Pan (...) lokalu o pow. 70 m²).

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani (...) - Zastępca Kierownika Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami:

ad 1.

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy użyczenia nieruchomości położonej w Grzybowie gmina Skoki oznaczonej jako działki nr: (...), (...) jest faktem niezaprzeczalnym. Pierwsza umowa użyczenia została zawarta na czas oznaczony tj. od dnia 5 maja 2011 r. do dnia 4 maja 2012 r., kolejna zaś w dniu 5 maja 2012 r. na czas określony tj. od dnia 5 maja 2012 r. do dnia 4 maja 2013 r.

Przez okres trwania pierwszej umowy prowadzono korespondencję dotyczącą rychłego przeniesienia własności nieruchomości objętych umową. Procedura przeciągnęła się jednak i powstała konieczność szybkiego zawarcia umowy, gdyż (...) reguluje zobowiązania podatkowe, kierując wpłaty na konto Urzędu Miasta i Gminy Skoki. Przy braku tytułu prawnego do nieruchomości ZIGB „PIAST” nie miałyby podstawy do wydatkowania środków finansowych na podatek od nieruchomości. Ponadto w sytuacji gdy Starosta nie planował na rok 2012 środków finansowych na pokrycie podatku od rzeczonych nieruchomości, konieczność zawarcia kolejnej umowy użyczenia była bardzo pilna, co uczyniono w końcu kwietnia 2012 r. nie uzyskując w konsekwencji wymaganej zgody Wojewody.

ad 2.

Starosta Wągrowiecki przejmując do zasobu lokale mieszkalne składające się na budynek mieszkalny położony w Gołańczy przy ul. (...), objęty dotąd użytkowaniem (...), uznał się za kontynuatora zawartych przez użytkownika umów, w pełni akceptując ich treść i warunki.

Faktem jest jednak, iż nie uzyskano zgody Wojewody Wielkopolskiego, co w dacie przejęcie tj. w roku 2005 stanowiło naruszenie art. 23 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

ad 3

W sprawie umowy najmu zawartej z Panią (...) w dniu 9 września 1997 r. w przedmiocie lokalu o pow. 48 m² zlokalizowanego w budynku Skarbu Państwa położonym w Starężynie gmina Damasławek oraz umowy najmu zawartej z Panem (...) w dniu 9 września 1997 r. w przedmiocie lokalu o pow. 70 m² zlokalizowanego w budynku jak wyżej, wyjaśniam, iż Pan (...) zrezygnował z jednego dodatkowo przysługującego mu pokoju, który znajdował się na piętrze budynku, gdy sam zajmował mieszkanie na parterze. Pokój przylega bezpośrednio do mieszkania Pani (...) i zdecydowanie poprawił funkcjonowanie jej mieszkania. Rzeczony pokój nie posiadając cech lokalu samodzielnego, nie mógł zostać wynajęty na rzecz innej osoby, stąd decyzja na jego zagospodarowanie poprzez powiększenie powierzchni mieszkaniowej Pani (...) było w pełni uzasadnione. Zmiana powierzchni lokali zajmowanych przez najemców została dokonana aneksami, które uznano za właściwą formę regulacji zaistniałej zmiany.

Załączniki nr: 29 - 35

Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, z racji na ich jednostkowy i tożsamy charakter, w sprawach z zakresu: wynajmowania, wydzierżawiania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, działania Starosty Wągrowieckiego należy ocenić pozytywnie.

Jednak w związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami zaleca się występowanie w przyszłości do Wojewody Wielkopolskiego o zgodę na zawarcie umów w przypadkach przewidzianych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli trwały zarząd sprawowało 6 jednostek organizacyjnych, wymienionych w tabeli poniżej:

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

Załącznik nr 28

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 10 decyzji. Obowiązujące stawki

opłat rocznych zostały ustalone w oparciu operaty szacunkowe, sporządzone w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Opłaty zaktualizowano w odniesieniu do 6 nieruchomości, a dokonano tego w:

- 2009 r. - 1 opłata,
- 2006 r. - 2 opłaty,
- 2005 r. - 4 opłaty.

Nieruchomość będąca przedmiotem trwałego zarządu Państwowej Straży Pożarnej składa się kilku działek, opłata z tytułu trwałego zarządu dla części z nich została ustalona w 2005 r., a dla reszty w 2009 r.

Ponadto 4 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązywały one nieprzerwanie od:

- 2008 r. - 1 opłata,
- 2006 r. - 2 opłaty,
- 2003 r. - 1 opłata.

Działania Starosty Wągrowieckiego z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w odniesieniu do spraw z zakresu trwałego zarządu, należy ocenić pozytywnie.

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosiła 723. Badanie przeprowadzono na próbie 76 użytkowników wieczystych, co stanowi około 11 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 36

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

Stwierdzono, że 33 opłaty zostały ustalone na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

1. 2011 r. – 1 opłata,
2. 2010 r. – 7 opłat,
3. 2009 r. – 11 opłat,
4. 2008 r. – 6 opłat,
5. 2007 r. – 4 opłaty,
6. 2006 r. – 2 opłaty,
7. 2004 r. – 2 opłaty.

Pozostałe 46 opłat zostało wypowiedzianych w:

1. 2012 r. – 12 opłat,
2. 2010 r. – 3 opłaty,
3. 2008 r. – 25 opłat,
4. 2007 r. – 5 opłat,
5. 2004 r. – 1 opłata,

z czego 2 opłaty zostały ustalone w wyniku ugody zawartej przed SKO i obowiązują od:

1. 2012 r. – 1 opłata,
2. 2007 r. – 1 opłata.

Zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W toku kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na:

1. braku informacji co do wysokości opłaty za prawo użytkowania wieczystego w związku z nabyciem przez Panią (...) udziału w wysokości (...) cz. w nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Wągrowcu, działki nr: (...), (...);
2. niezgodnym z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami sposobie rozłożenia na raty wzrostu wysokości opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej. Użytkownicy wieczysti ((...), (...), (...)) zostali zobowiązani do uiszczania pełnej wysokości nowej opłaty rocznej począwszy od 4 roku, od roku w którym nastąpiła aktualizacja, a nie już od 3 roku.

Wyjaśnień w tym zakresie udzieliła Pani (...) - Zastępca Kierownika Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami:

ad 1.

Informacja dotycząca wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Wągrowcu przy ul. (...), oznaczonej jako działki (...) i (...), zgodnie z prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wągrowcu z dnia 25 maja 2007 r. sygn. akt I Ns 165/07 winna być faktycznie naliczona dla Pani (...) jednak Pani (...) przejęła obowiązki zmarłego Pana (...) i regularnie wpłacała od 2008 r. należność w wysokości 61,55 zł z tytułu powyższego prawa. Nie mniej jednak organ dnia 30.01.2013 r. wysłał informację o płatnościach.

ad 2.

Oplaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntu dla nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Wągrowcu przy ul:

- (...), oznaczonej jako działka (...), (...) – w użytkowaniu wieczystym spółki (...);
 - udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości poł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...) – w użytkowaniu wieczystym Państwa (...). Wyjaśniam, iż działka o numerze (...) znajduje się w użytkowaniu wieczystym w (...) części Państwa (...) i w (...) części Pana (...);
 - udziału wynoszącego (...) części w nieruchomości poł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka (...) i (...) – w użytkowaniu wieczystym (...) części Państwa (...) i w (...) części Państwa (...);
- naliczone zostały w maju i czerwcu 2012 r. po konsultacjach z radcami prawnymi Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.*

Ponadto Pani (...) podniosła, iż zakwestionowana praktyka naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego została zmieniona jeszcze w 2012 r., oraz że aktualizacje przeprowadzone drugiej połowie 2012 r. w pełni odpowiadały wymogom przewidzianym w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W czasie kontroli ustalono skalę zasygnalizowanego problemu. Informacje o użytkownikach wieczystych, którym opłata została naliczona niezgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami zostały zawarte w poniższej tabeli.

L.p.	Nr działki	Pow. działki (ha)	Nazwa użytkownika wieczystego	Udział	Wysokość opłaty w roku 2015 (3 rok od roku dokonania aktualizacji)	Wysokość opłaty w roku 2016 (4 rok od roku dokonania aktualizacji)	Różnica pomiędzy opłatą z 2015 roku a opłatą z 2016 roku
Razem					272 183,35	349 756,42	77 573,00

Załączniki nr: 32 – 35, 37 – 39

Wpływy z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości w 2015 r. powinny wynieść 349 756,42 zł. Obniżenie przychodu Skarbu Państwa do poziomu 272 183,35 zł jest spowodowane niezgodnym art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami naliczeniem opłaty. Należy zauważyć, że opłaty za lata: 2013, 2014 mają prawidłową wysokość, a wysokość opłat za 2015 r. może zostać skorygowana. Ponadto należy wziąć pod uwagę, że Starosta Wągrowiecki dostrzegł swój błąd i przy późniejszych aktualizacjach wzrost wysokości opłaty rocznej przewyższającej co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty został rozłożony prawidłowo.

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.

Pomimo stwierdzonych w czasie kontroli nieprawidłowości, uwzględniono fakt zaprzestania stosowania niezgodnych z ustawą o gospodarce nieruchomościami praktyk. Wobec powyższego działania Starosty Wągrowieckiego w zakresie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego należy ocenić pozytywnie.

Jednak w związku ze stwierdzoną nieprawidłowością zaleca się skorygowanie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 naliczonych niezgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI, ZWROTY WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI I ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI

Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w piśmie z 22 stycznia 2013 r. poinformował, iż w okresie objętym kontrolą nie prowadzono spraw związanych z ograniczaniem praw rzeczowych do nieruchomości, z wywłaszczeniem i ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości oraz ustalaniem odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne w trybie art. 73 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczących odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne (znak GN.683), zarejestrowano w okresie kontrolowanym 34 sprawy. Kontrolą objęto losowo wybrane sprawy (badanie oparto na próbie 40 % ww. spraw).

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załączniki nr: 41 - 42

Odnosząc się do spraw z powyższego zakresu, należy stwierdzić, iż w toku kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Działania podejmowane w tym obszarze przez Starostę Wągrowieckiego należy zatem ocenić pozytywnie.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (znak GN.6825) zarejestrowano w okresie kontrolowanym 24 sprawy. Kontrolą objęto losowo wybrane sprawy (badanie oparto na próbie 60 % ww. spraw).

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załączniki nr: 43 – 45

Organ kontrolujący wskazuje na cztery kwestie związane z niezastosowaniem bądź niewłaściwym zastosowaniem przepisów proceduralnych w toku prowadzonych postępowań.

Po pierwsze, organ kontrolowany w sprawach znak:

GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10;
GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10;
GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10;
GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2013.GN10; GN.6825.(...).2013.GN10;
GN.6825.(...).2013.GN10;

nie zastosował instytucji zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianej w art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071 ze zm.), zgodnie z którym o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. 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.

Tym samym, wszystkie bez wyjątku osoby będące stronami w sprawie muszą o fakcie wszczęcia postępowania być zawiadomione przez doręczenie im odpowiedniego pisma, zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a.

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. Starosta Wągrowiecki w sprawach znak GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10 uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Po trzecie, w sprawie znak GN.6825.(...).2012.GN10 Starosta Wągrowiecki co prawda zasygnalizował, iż sprawa nie zostanie załatwiona w ustawowym terminie 30 dni. Jednakże nie wskazał nowego terminu załatwienia sprawy. Należy pamiętać, iż zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. lub w przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (art. 36 § 2 k.p.a.).

Po wtóre, w sprawie znak GN.6825.(...).2012.GN10 organ kontrolujący dostrzegł brak podpisu osoby wnoszącej podanie o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 63 §3 k.p.a. podanie wniesione pisemnie albo ustnie do protokołu powinno być podpisane przez wnoszącego, a protokół ponadto przez pracownika, który go sporządził. Gdy podanie wnosi osoba, która nie może lub nie umie złożyć podpisu, podanie lub protokół podpisuje za nią inna osoba przez nią upoważniona, czyniąc o tym wzmiankę obok podpisu. Wskazane powyżej podanie dotknięte jest brakiem formalnym, nie zawiera bowiem własnoręcznego podpisu osoby wnoszącej podanie. Obowiązkiem organu jest w takiej sytuacji wezwanie wnoszącego podanie do uzupełnienia tego braku przez podpisanie podania (art. 64 § 2 k.p.a.).

Pani (...) - Zastępca Kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami złożyła do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

..Wyjaśnienia dotyczące przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10;
GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10;
GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2012.GN10;
GN.6825.(...).2012.GN10; GN.6825.(...).2013.GN10; GN.6825.(...).2013.GN10;
GN.6825.(...).2013.GN10.

Strony postępowań objętych wyżej wymienionymi sygnaturami nie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania, gdyż jako wnioskodawcy byli jedynymi uczestnikami postępowania dotyczącego wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W związku z powyższym organ uznał, iż nie należy wysłać odpowiedniego pisma, zgodnie z art. 61§ 4 k.p.a.

Wyjaśnienia do sprawy GN.6825.(...).2012.GN10

Pismem z dnia 29.03.2012 r. Starosta Wągrowiecki zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30.04.2012 r. Po kilkakrotnych rozmowach telefonicznych z radcą prawnym Panem (...) – pełnomocnikiem Państwa (...) w sprawie wypowiedzenia się, co do sposobu uregulowania należności, wniosek odpowiedni wpłynął dnia 15 maja 2012 r., po czym dnia 23 maja została wydana decyzja przekształcająca prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wyjaśnienia do sprawy GN.6825.(...).2012.GN10

Pismem z dnia 29.03.2012 r. Starosta Wągrowiecki zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30.04.2012r. Po kilkakrotnych rozmowach telefonicznych Strona na powyższe przedłożyła dnia 15 maja 2012 r. wniosek o rezygnacji z wydania decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W związku z powyższym Starosta Wągrowiecki 28 maja wydał decyzję umarzającą postępowanie w powyższej sprawie.

Wyjaśnienia do sprawy GN.6825.(...).2012.GN10

Pismem z dnia 26.03.2012r. Starosta Wągrowiecki zawiadomił o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30.05.2012r. W związku z faktem, iż rzeczoznawca majątkowy nie dostarczył w terminie określonym w umowie operatu szacunkowego, zawiadomienie o zapoznaniu się z materiałem dowodowym zostało wysłane dnia 11.06.2012 r., po czym dnia 18.06.2012r. została wydana decyzja przekształcająca prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wyjaśnienia do sprawy GN.6825.(...).2012.GN10

W związku z faktem, iż organ był w posiadaniu operatu szacunkowego w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu można było go wykorzystać w celu przekształcenia poprzez uzupełnienie o wartość prawa użytkowania wieczystego. Rzecznawca dokonał tej czynności niezwłocznie dnia 19.10.2012 r. po czym strona została powiadomiona o zapoznaniu się z materiałem dowodowym dnia 23.10.2012 r.

Wyjaśnienia do sprawy GN.6825.(...).2012.GN10

Brak podpisu osoby wnoszącej podanie z dnia 7 maja 2012 r. faktycznie został przez osobę prowadzącą postępowanie pominięty. Jednak strona brała czynny udział w całym toku postępowania dotyczącego wydania decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.”

Załączniki nr: 32 - 33

Odnosząc się do spraw z powyższego zakresu, należy stwierdzić, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Wągrowieckiego jest pozytywna.

Reasumując, w celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności należy podjąć następujące działania:

- w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania;
- w prowadzonych postępowaniach przestrzegać terminowości załatwianych spraw i zawiadamiać strony o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy i planowanych czynności procesowych.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W Starostwie Powiatowym w Wągrowcu obowiązują procedury dotyczące windykacji należności, pobierania i odprowadzania dochodów oraz ich ewidencji księgowej, w stosunku do należności stanowiących dochód Skarbu Państwa.

Załączniki nr: 46 - 47

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2012 r., z którego wynika, iż:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 152 785,77 zł, + odsetki w kwocie 72 540,79 zł,
- kwota zaległości z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosiła 18 827,01 zł + odsetki w kwocie 10 353,60 zł,
- kwota zaległości z tytułu czynszu najmu wynosiła 5 533,80 zł, + odsetki w kwocie 1 981,40 zł,
- kwota zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego wynosiła 125,86 zł + odsetki w kwocie 47,40 zł.

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

Przedstawiony wykaz zaległości zawiera ponadto wyszczególnienie poszczególnych dłużników

oraz opis podjętych działań windykacyjnych.

Załączniki nr: 46, 48

W 2012 roku Starostwo Powiatowe w Wągrowcu wysłało 241 wezwań do zapłaty, na łączną kwotę 240 194,13 zł.

Na skutek działań egzekucyjnych, w 2012 roku wyegzekwowano należności w kwocie 65 276,17 zł.

Jednocześnie w minionym roku, Starostwo skierowało do Zespołu Radców Prawnych 58 spraw.

Załączniki nr: 46, 49

W roku 2012 Starostwo Powiatowe w Wągrowcu uzyskało 1 722,35 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 262,19 tys. zł.

Kwota ta jest niewielka w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 15 % dochodów).

Windykacja należności w Starostwie Powiatowym w Wągrowcu prowadzona zgodnie z procedurą która, precyzyjnie określa sposób postępowania z nieopłaconymi opłatami oraz działania windykacyjne, jakie należy podjąć w związku z zaległymi opłatami, jest skuteczna, na co wskazuje niewysoka kwota należności na koniec 2012 roku.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Wągrowiecki 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 50 stron.

Podpis:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta CD: uchwała Nr XVI/121/2012 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 28 marca 2012 r. w sprawie Statutu Powiatu Wągrowieckiego; Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wągrowcu, stanowiącego załącznik do uchwały nr XVII/99/2008 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 27 lutego 2008 r.
2. Uchwała nr I/3/2010 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Wągrowieckiego.
3. Uchwała nr I/4/2010 Rady Powiatu Wągrowieckiego z dnia 1 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Wągrowieckiego.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10 stycznia 2013 r. nr KN- II.0030.15.2013.1 do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Wągrowcu.
5. Powierzenie Panu Sławomirowi Brodowskiemu obowiązków Geodety Powiatowego w Starostwie Powiatowym w Wągrowcu.
6. Zakres czynności na stanowisku kierownika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wągrowcu.
7. Zakres obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności dla: Pani (...), Pani (...) i Pani (...).
8. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
9. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
10. Zrzuty ekranów dot. funkcji posiadanych przez program Mienie.
11. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
12. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
13. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
14. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
15. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
16. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
17. Wydruk z elektronicznego spisu spraw 6840 – sprzedaż nieruchomości za 2012 r.
18. Wydruk z elektronicznego spisu spraw 6820 – przejmowanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa za 2012 r.
19. Wydruk z elektronicznego spisu spraw 6821 – wykonywanie praw do nieruchomości Skarbu Państwa za 2012 r.
20. Rejestr nieruchomości zbywanych.
21. Rejestr nieruchomości nabywanych.
22. Rejestr nieruchomości wdzierżawianych.
23. Wykaz dzierżawców nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.
24. Rejestr nieruchomości wynajmowanych.
25. Wykaz najemców nieruchomości położonej w Gołańczy przy ul. (...).
26. Wykaz najemców nieruchomości położonej w Strawężynie gm. Damasławek.
27. Wykaz nieruchomości użyczonych.
28. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa na dzień 31.12.2012 r.- trwałe zarząd.
29. Umowa użyczenia z dnia 5 maja 2012 r. zawarta z (...), stanowiąca kontynuację umowy z dnia 7 października 2011 r.
30. Umowa najmu lokalu z dnia 9 września 1997 r. zawarta z Panią (...) wraz z aneksem nr 1 z dnia 10 kwietnia 2006 r.
31. Umowa najmu lokalu z dnia 9 września 1997 r. zawarta z Panem (...) wraz z aneksem nr 2 z dnia 10 kwietnia 2006 r.
32. Prośba u udzielenie wyjaśnień z dnia 4 lutego 2013 r. wraz z załącznikiem nr 1.

33. Wyjaśnienia z dnia 18 lutego 2013 r.
34. Prośba o wyjaśnienia z dnia 15 lutego 2013 r.
35. Wyjaśnienia z dnia 27 lutego 2013 r.
36. Wykaz użytkowników wieczystych na 31 grudnia 2012 – wydruk z programu (...).
37. Wypowiedzenie (...) opłaty z tytułu u.w. nieruchom. SP położ. w Wągrowcu, działki nr: (...), (...) z dnia 30 maja 2012 r.
38. Wypowiedzenie (...) opłaty z tytułu u.w. udziału wynoszącego (...) cz. w nieruchom. SP położ. w Wągrowcu, działki nr: (...), (...) z dnia 4 czerwca 2012 r.
39. Wypowiedzenie (...) opłaty z tytułu u.w. udziału wynoszącego (...) cz. w nieruchom. SP położ. w Wągrowcu, działka nr (...).
40. Oświadczenie o nieprowadzeniu spraw związanych z ograniczeniem praw rzeczowych do nieruchomości oraz ustalaniem odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne w trybie art. 73 ustawy Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną.
41. Wydruk z elektronicznego spisu spraw 683 – odszkodowanie za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne za 2012 r.
42. Akta spraw należących do kategorii 683.
43. Rejestr przekształceń za rok 2012.
44. Rejestr przekształceń za rok 2013.
45. Akta spraw należących do kategorii 6825.
46. Prośba o udzielenie informacji ws. naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz w zakresie prowadzenia windykacji tych należności.
47. Procedura windykacji, pobierania i odprowadzania dochodów i ich ewidencja księgową z tytułu zadań z zakresu administracji rządowej.
48. Stan zaległości na dzień 31 grudnia 2012 r. i działania windykacyjne podjęte w 2012 r.
49. Działania windykacyjne w 2012 r. oraz efekty wysłanych wezwań do zapłaty.