

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

SN.V.431.3.2013.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym we Wrześni 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 we Wrześni
ul. Chopina 10
62-300 Września**

Starostwo Powiatowe we Wrześni 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 Wrzesińskiego zatwierdzonego uchwałą nr 31/IV/11 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 20 stycznia 2011 r. ze zmianami wynikającymi z uchwały nr 148/XXIV/2012 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 6 grudnia 2012 r., Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego we Wrześni, stanowiącego załącznik do uchwały nr 149/XXIV/2012 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 6 grudnia 2012 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego we Wrześni zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji, Kartografii i Nieruchomości, którym kieruje Naczelnik Wydziału nadzorowany przez Starostę Wrzesińskiego. W skład Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości wchodzi Referat Geodezji i Kartografii, którym kieruje Geodeta Powiatowy podlegający bezpośrednio Staroście.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2012 r. do 3 czerwca 2013 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Dionizy Jaśniewicz - Starosta Wrzesiński wybrany uchwałą nr 2/I/10 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Wrzesińskiego.

Pan Waldemar Grzegorek - Wicestarosta Wrzesiński wybrany uchwałą nr 3/I/10 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Wrzesińskiego.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pani Jolanta Pielak - Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości

Pani Małgorzata Nowaczyk - Geodeta Powiatowy

Pani Anna Trubacz - Główny Księgowy

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.238.2013.1 z dnia 24 maja 2013 r.

Załącznik nr 4

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

Od 3 czerwca 2013 r. do 10 czerwca 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: 3 czerwca 2013 r., 7 czerwca 2013 r., 10 czerwca 2013 r.,

Alicja Jesko – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 3 czerwca 2013 r., 7 czerwca 2013 r., 10 czerwca 2013 r.,

Kamila Ziółkowska-Odziomek – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 3 czerwca 2013 r., 5 czerwca 2013 r.

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe we Wrześni będzie nazywane „*Starostwem*”,

a Starosta Wrzesiński „Starostą”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego we Wrześni zadania w zakresie geodezji, kartografii i gospodarki nieruchomościami wykonywane są przez Wydział Geodezji, Kartografii i Nieruchomości, na czele którego stoi kierownik. Stanowisko to sprawuje Pani Jolanta Pielak. Zadania w zakresie geodezji i kartografii zostały przekazane do wchodzącego w skład Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Referatu Geodezji i Kartografii, którym kieruje Geodeta Powiatowy. Funkcję Geodety Powiatowego pełni Pani Małgorzata Nowaczyk.

Zgodnie z § 13 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego we Wrześni do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości w zakresie gospodarki nieruchomościami należy:

1. tworzenie zasobów nieruchomości Skarbu Państwa i powiatu,
2. gospodarowanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Skarbu Państwa i powiatu,
3. prowadzenie spraw związanych z użytkowaniem wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa i powiatu,
4. prowadzenie spraw związanych ze sprzedażą w trybie przetargowym, bezprzetargowym nieruchomości Skarbu Państwa i powiatu,
5. prowadzenie spraw związanych z trwałym zarządzeniem nieruchomości Skarbu Państwa i powiatu,
6. prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem nieruchomości na cele szczególne,
7. prowadzenie spraw związanych z ustalaniem sposobu i terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych,
8. prowadzenie spraw z zakresu wykonywania, ograniczania lub pozbawiania praw do nieruchomości,
9. prowadzenie postępowań wywłaszczeniowych,
10. prowadzenie postępowań dotyczących zwrotu wywłaszczonych nieruchomości oraz ustalenie wysokości zwrotu odszkodowania,
11. prowadzenie spraw związanych z ograniczaniem sposobu korzystania z nieruchomości,
12. współpraca z wojewodą w sprawie realizacji prawa do rekompensaty z tytułu pozostawienia nieruchomości poza obecnymi granicami Rzeczypospolitej Polskiej,
13. prowadzenie spraw w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
14. realizacja zadań w zakresie postępowania scaleniowego lub wymiennego,
15. prowadzenie spraw z zakresu przekazywania w użytkowanie na rzecz Polskiego Związku Działkowców gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego,
16. współpraca z ANR w sprawie ustalania, potwierdzania podstaw prawnych we wnioskach roszczeniowych byłych właścicieli, dotyczących przejęcia nieruchomości rolnych do zasobu ANR,
17. prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przekazywaniem nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz osób fizycznych z zakresu ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników,
18. prowadzenie spraw z zakresu nabywania przez cudzoziemców nieruchomości,
19. prowadzenie spraw związanych ze wspólnotami gruntowymi,

20. prowadzenie spraw dotyczących nieruchomości przeznaczonych na cele sakralne i kościelne,
21. prowadzenie spraw z zakresu przekształceń i prywatyzacji mienia komunalnego,
22. prowadzenie spraw związanych z nabywaniem mienia Skarbu Państwa na rzecz powiatu,
23. prowadzenie spraw związanych z dokonywaniem aktualizacji wpisów w księgach wieczystych prowadzonych przez sądy dla nieruchomości Skarbu Państwa i powiatu,
24. prowadzenie spraw związanych z regulacją prawną nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z § 14 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego we Wrześni do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości w zakresie prawa geodezyjnego i kartograficznego należy:

1. prowadzenie (zakładanie, aktualizacja, modernizacja i udostępnianie) powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
2. prowadzenie (zakładanie, aktualizacja, modernizacja i udostępnianie) mapy zasadniczej,
3. koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
4. zakładanie osnów szczegółowych na terenie powiatu,
5. ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych na terenie powiatu,
6. prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie,
7. przeprowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości.

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 Małgorzata Nowaczyk – Geodeta Powiatowy udzieliła w tej kwestii następujących wyjaśnień:

1. *“Ewidencja gruntów i budynków dla terenu powiatu wrzeńskiego prowadzona jest w formie elektronicznej (...).*
2. *Elektroniczna baza danych dotycząca ewidencji gruntów i budynków została założona w latach 1991-1996. Podstawę do założenia ewidencji gruntów i budynków w formie elektronicznej stanowiły rejestry w formie papierowej.*
3. *Zgodnie z § 44 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z 29 marca 2001r. do zadań starosty należy między innymi <<utrzymanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi>>. Aktualizacja operatu ewidencyjnego odbywa się z urzędu lub na wniosek stron i następuje niezwłocznie po uzyskaniu przez starostę dokumentów niezbędnych do uwidocznienia zmian. Wykonywanie wyżej wymienionych zadań starosta powierzył geodecie powiatowemu.*
4. *Dane wykazane w ewidencji gruntów i budynków rejestrowane są na podstawie aktów*

notarialnych, postanowień sądowych oraz ostatecznych decyzji administracyjnych. Starosta jako organ prowadzący rejestr publiczny nie jest uprawniony do weryfikacji wyżej wymienionych dokumentów.

- 5. Dane zgromadzone w ewidencji gruntów i budynków są archiwizowane poprzez tworzenie kopii zabezpieczających po każdym dniu roboczym”.*

Załączniki nr: 5, 6

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).

Pani Małgorzata Nowaczyk – Geodeta Powiatowy wskazała, iż:

- 1. “Program (...) został opracowany do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków zgodnie z § 22 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Istnieje możliwość przeszukiwania baz danych według podmiotu (osoba fizyczna, osoba prawna), numeru działki, jednostki rejestrowej itp. Program nie jest przystosowany do prowadzenia monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa, przeglądania zbiorów przedmiotowych działek zakwalifikowanych do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych oraz do prezentowania tych danych według stanu na dany dzień.*
- 2. Program do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków nie pozwala określić nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na nieruchomości nieudostępniowane, nieruchomości udostępniowane (w tym odpłatnie i nieodpłatnie) oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa co do których Starosta zgodnie z art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest organem reprezentującym Skarb Państwa prowadzona jest obecnie w wersji papierowej (program EXCEL). W roku 2009 został zakupiony program do obsługi mienia: gruntów, budynków i lokali dla różnych form własności (Skarb Państwa, Powiat) - (...). System ten jest ściśle zintegrowany z podstawowym systemem ewidencji gruntów i budynków (...). Integracja polega na tym, że system obsługi mienia bazuje na danych ewidencyjnych z rejestru gruntów, budynków i lokali, zarówno przedmiotowych jak i podmiotowych. Pobiera również dane o zmianach wprowadzonych w ewidencji.*

W 2009 roku dokonano założenia kartotek dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa a oddanych w użytkowanie wieczyste. W kolejnych latach 2011-2012 program (...) nie mógł być wykorzystywany zgodnie z jego przeznaczeniem z uwagi na brak korelacji z programem podstawowym ewidencji gruntów i budynków. Sytuacja ta wynikała z braku środków finansowych na aktualizację programu (...). Na rok 2013 w planie finansowym uwzględniono wydatki na zakup aktualizacji i w dniu 8 stycznia została zawarta umowa opieki technicznej. Jednakże z uwagi na długi okres nieaktualizowania tej aplikacji konieczne było wykonanie 140 skryptów aktualizujących, które zostały udostępniowane na początku czerwca 2013 r. przez firmę (...)(autor opracowania). Aktualizacja tego oprogramowania zostanie wdrożona dopiero po przetestowaniu funkcjonowania aplikacji.

Wówczas będzie możliwe prawidłowe ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu w programie .

3. *Prowadzona ewidencja obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.*
4. *Ewidencja gruntów i budynków nie jest powiązana z planem wykorzystania zasobu nieruchomości.*

Załączniki nr: 5, 6

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	28 748
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	8 190
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	12 688
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	636
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	520
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	6 714
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	283
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	29
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	190
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	64

Załączniki nr: 7, 8

Mając na uwadze powyższe, działania Starosty Wrzesińskiego 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 Jolanta Pielak – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości wskazując, iż:

ad 1.

„Starosta Wrzesiński realizując zadania zlecone z zakresu administracji rządowej sporządził 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 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

Wykazy te przekazane zostały w następujących terminach:

- *Wojewodzie Wielkopolskiemu w dniu 03.07.2008 r.,*
- *Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego: w dniu 04.07.2008 r.,*
- *Wójtowi Gminy Kołaczkowo: w dniu 08.10.2009 r.,*
- *Burmistrzowi Miasta i Gminy w Miłosławiu: w dniu 08.10.2009 roku i 07.01.2010 r.,*
- *Burmistrzowi Miasta i Gminy Nekla: w dniu 12.10.2009 roku, 05.01.2010 r.,*
- *Burmistrzowi Miasta i Gminy Września: w dniu 06.01.2010 roku, 06.01.2010 r.,*
- *Burmistrzowi Gminy i Miasta Pызdr: w dniu 07.01.2010 r.*

Przepis ustawy o ujawnianiu prawa własności nałożyły na starostów obowiązek terminowy: 18 m-cy licząc od dnia wejścia w życie cyt. ustawy, a więc do kwietnia 2009 r. Niezachowanie terminu ustawowego przez tut. organ zostało spowodowane trudnościami kadrowymi w tut. Wydziale Geodezji, Kartografii i Nieruchomości. Wojewoda Wielkopolski został o tym poinformowany pismem z dnia 17 września 2009 roku, nr (...).

Ponadto zgodnie z zaleceniami Wojewody Wielkopolskiego przesłano płyty z wygenerowanymi sprawozdaniami z systemu IPE – w związku z wykonywaniem obowiązku o którym mowa w art. 2 cyt. ustawy, do następujących podmiotów realizujących przedmiotową ustawę o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego:

- *Burmistrz Miasta i Gminy Września;*
- *Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Czerniejewo;*
- *Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Jarocin ;*
- *Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo Grodziec;*
- *Burmistrz Miasta i Gminy Nekla;*
- *Wójt Gminy Kołaczkowo;*

- *Burmistrz Miasta i Gminy Miłosław;*
- *Burmistrz Gminy i Miasta Pyzdry;*
- *Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu – Inspektorat we Wrześni;*
- *Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Poznaniu;*
- *Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu;*
- *Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu;*
- *Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.*

ad 2.

Realizując przepisy cyt. ustawy określone w art. 2 ust. 1 – Starosta Wrzesiński do dnia 3 czerwca 2013 roku złożył we właściwych sądach rejonowych 197 wniosków (obejmujących łącznie 721 działek) o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, wraz z dokumentacją stanowiącą podstawę wpisu prawa własności.

Pozostaje do złożenia jeszcze około 1600 wniosków. Liczba ta może się jednak zmienić, ponieważ np. podczas badania stanu prawnego, okazuje się, że dana nieruchomość ma uregulowany stan prawny, ale fakt ten nie został ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. Trudno określić termin zakończenia w.w prac. Zależy to głównie od wysokości środków finansowych jakie przyznawane będą przez Wojewodę na ten cel.

Ponadto majątkiem Skarbu Państwa gospodarują na podstawie odrębnych przepisów min.: Agencja Nieruchomości Rolnych, Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych, Lasy Państwowe. Starosta Wrzesiński wielokrotnie występował do w/w podmiotów, sygnalizując konieczność uregulowania stanów prawnych nieruchomości, co do których w imieniu Skarbu Państwa wykonują prawa właścicielskie.

Szacuje się, że prace te mogą zakończyć się za 30 - 40 lat.

W trosce o należyte i terminowe wykonywanie zadań, warto nadmienić, że Starosta Wrzesiński corocznie zwraca się do Wojewody Wielkopolskiego o zwiększenie planu dotacji celowej i przyznanie dodatkowych środków finansowych niezbędnych w celu realizacji zadań wynikających z ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa. (pismo z dnia 20.02.2009 r., nr (...); pismo z dnia 25.02.2011 r., nr (...); pismo z dnia 23.03.2011 r., nr (...); pismo z dnia 16.01.2012 r., nr (...); pismo z dnia 10.04.2012 r., nr (...), pismo z dnia 21.01.2013 r., nr (...)).

Środki te przeznaczane są w szczególności na postępowania przed sądami o stwierdzenie zasiedzenia, a także na działania zmierzające do regulacji wpisów w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości Skarbu Państwa – poprzez ujawnianie w nich działek ewidencyjnych. Na skutek tych działań tut. Urząd sygnalizuje Wojewodzie Wielkopolskiemu konieczność przeprowadzenia postępowań komunalizacyjnych i tym samym możliwym się staje uregulowanie prawa własności na rzecz jednostek samorządu terytorialnego.

ad 3.

Realizując obowiązek wynikający z postanowień art. 3 ust. 1 cyt. ustawy – Starosta Wrzesiński jako działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa złożył 11 wniosków (obejmujących łącznie 43 działek) do właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości sądów o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia. Ponadto tut. Wydział na bieżąco bada stany prawne nieruchomości pozostających bez oznaczenia hipotecznego, w bieżącym miesiącu przewiduje się złożenie następnych

12 wniosków (obejmujących łącznie 36 działek) o zasiedzenie.

Prawomocne orzeczenia sądu wraz z wnioskiem o ujawnienie prawa własności składano niezwłocznie.

Ponadto tut. organ składał wnioski o wpis prawa własności min. na podstawie:

- art. 32 ustawy z dnia 20 marca 1950 roku o terenowych organach jednolitej władzy państwowej (Dz.U. nr 14, poz. 130) – 6 wniosków,*
- zaświadczeń potwierdzających własność nieruchomości Skarbu Państwa z mocy prawa w trybie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych – 5 wniosków (obejmujących łącznie 125 działek),*
- nieujawnionych decyzji wywłaszczeniowych wydanych w 1984 roku – 7 szt.*
- i ogólnie: na podstawie matrykuł i map katastralnych.*

Ponadto tut. organ występuje do właściwych Sądów z wnioskiem o ujawnienie w księgach wieczystych w dziale I – oznaczenia ewidencyjnego nieruchomości na podstawie sporządzonych przez uprawnionych geodetów - wykazów zmian gruntowych.

ad 4.

Starosta Wrzesiński zrealizował obowiązek wynikający z art. 6 ust. 1 i 2 cyt. ustawy i w okresie 36 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy przeprowadzał czynności zmierzające do informowania mieszkańców powiatu wrzesińskiego o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz udzielaniem im pomocy 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.

A odbywało się to poprzez utworzenie punktu konsultacyjnego w ramach którego mieszkańcy mogli uzyskać niezbędną pomoc i informację w powyższym zakresie, ponadto udzielano drogą telefoniczną porad prawnych i informacji z różnego zakresu a dotyczących problematyki prawnej i geodezyjnej nieruchomości. Zorganizowano również wizyty w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy (...), z uwagi na największe zaniedbania w tej gminie jeśli chodzi o uregulowania prawne nieruchomości.

Informacje w sprawie potrzeby sprawdzania wpisów w księgach wieczystych Starosta Wrzesiński zamieszczał w biuletynie samorządowym - „(...)”, w gazecie lokalnej „(...)”, ponadto na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego we Wrześni, także na stronie internetowej – w Biuletynie Informacji Publicznej.

Co więcej, mimo upływu terminu realizacji przedmiotowego obowiązku – tut. Wydział Geodezji, Kartografii i Nieruchomości nadal udziela pomocy mieszkańcom powiatu w zakresie informacji o sposobie i rodzaju działań jakie powinni podjąć w celu uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych nieruchomości i doprowadzenia tym samym zgodności stanu prawnego ze stanem rzeczywistym.

Warte zaznaczenia jest również to, że takiej pomocy udzielano jeszcze przed wejściem w życie przedmiotowej ustawy.

Obecnie Starosta Wrzesiński – z uwagi na wagę spraw dotyczących prawa własności podjął czynności przypominające mieszkańcom powiatu wrzesińskiego o konieczności sprawdzenia ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym, wskazując jak wcześniej: adresy siedzib

odpowiednich Wydziałów Ksiąg Wieczystych Sądów Rejonowych, ze wskazaniem adresu Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, ewentualnych działań, które powinni podjąć w przypadku, gdy dane ujawnione w dziale II księgi wieczystej nie odpowiadają rzeczywistemu stanowi prawnemu nieruchomości, a także zakresu danych objętych działem II księgi wieczystej i zasad dostępu do tych danych w celu ich sprawdzenia.

Komunikaty te rozesłano do 5 gmin powiatu wrzesińskiego celem umieszczenia na tablicach ogłoszeń, a także udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego we Wrześni”.

Załączniki nr: 9, 10

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 obowiązku przewidzianego w art. 2 ust. 1 w zw. z art. 2a cytowanej ustawy, to pomimo zastrzeżeń co do tempa prac w zakresie ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, działania Starosty Wrzesińskiego 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 osiągniętych 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 2013-2015 stanowiący załącznik do Zarządzenia Starosty Wrzesińskiego nr 20/2013 z dnia 13 maja 2013 r. Zgodnie z planem przedstawionym przez Panią Jolantę Pielak – Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości, powierzchnia:

- zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmowała 28 748 ha,
- nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste 283 ha.

Załączniki nr: 11, 12

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 oraz terminy aktualizacji opłat. Ostatnią częścią dostarczonego planu wykorzystania zasobu jest program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015, który w sposób ogólny określa sposób i cel gospodarowania nieruchomościami zasobu.

Załącznik nr 12

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 3 czerwca 2013 r. zarejestrowano łącznie 6 spraw będących przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 3 pozostają w toku,
- 3 zostały zakończone.

Załączniki nr: 13 - 14

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

ZBYCIA I ZAMIANA NIERUCHOMOŚCI

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

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 3 czerwca 2013 r. zawarto 1 umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz 1 umowę darowizny. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkownika wieczystego. Zbycia poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 0.4161 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 odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości, w związku z czym działania w tym obszarze Starosty Wrzesińskiego należy ocenić pozytywnie.

III. NAJEM, BEZUMOWNE KORZYSTANIE 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 3 czerwca 2013 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywały:

- 22 umowy najmu,
- oraz
- 8 jednostek sprawowało trwałe zarząd.

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

Ponadto dwie nieruchomości były przedmiotem bezumownego korzystania

Załączniki nr: 15 - 66

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
NAJEM									

BEZUMOWNE KORZYSTANIE			
	nazwa użytkownika	przedmiot bezumownego korzystania	uwagi

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. zmianie w drodze aneksu, a nie poprzez zawarcie nowej umowy najmu, najemcy lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku mieszczącym się we Wrześni przy ulicy (...) (umowa najmu z dnia 2.04.2002 r. została zawarta z Państwem (...) a na mocy aneksu nr 3 z dnia 20.02.2004 r. Pani (...) przestała być stroną umowy) przy braku informacji co do stanu wiedzy i woli Pani (...) w tej kwestii;
2. istnieniu bezumownego korzystania:
 - Pani (...) w odniesieniu do położonej we Wrześni działki nr (...),
 - Pani (...) w odniesieniu do położonej we Wrześni cz. działek nr: (...), (...);
3. braku zgody Wojewody Wielkopolskiego na przedłużenie aneksem nr 1 z dnia 21.03.2012 r. do dnia 31.12.2012 r. umowy dzierżawy z dnia 18.01.2011 r. zawartej z Panią (...) na czas oznaczony, 1 rok (od dnia 1.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r.);
4. aneksowaniu umów najmu zawartych z:
 - (...),
 - (...),
 - (...),
 - (...),
 - (...),
 - (...),
 - (...),
 - (...),przez (...), w wyniku którego Skarb Państwa wstąpił w prawa i obowiązki wynajmującego (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 7.02.2013 r. budynek (...) zlokalizowany we Wrześni przy ulicy (...) został przekazany na rzecz Skarbu Państwa), wypowiedzeniu tych umów najmu (pisma z dnia 26.02.2013 r.), a następnie cofnięciu wypowiedzeń (pisma z dnia 10.05.2013 r.);
5. ograniczeniu się Starosty Wrzeńskiego do poinformowania Pana (...) i Pana (...) (najemców nieruchomości położonej we Wrześni przy ulicy (...) pismami z dnia 18.02.2013 r. o zmianie podmiotu wynajmującego (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 7.02.2013 r. przedmiotowa nieruchomość została przekazana na rzecz Skarbu Państwa) i braku dalej idących działań takich jak wypowiedzenie dotychczasowych umów i zawarcie nowych, czy aneksowanie obecnych umów;
6. dopuszczeniu do sytuacji, w której aneks do umowy najmu zawartej z:
 - Państwem (...) w odniesieniu do lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku mieszczącym się we Wrześni przy ulicy (...),
 - Państwem (...) w odniesieniu do lokalu mieszkalnego nr (...) zlokalizowanego w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku mieszczącym się we Wrześni przy ulicy (...),

został podpisany tylko przez jednego z małżonków w sytuacji, gdy oboje małżonkowie byli stroną pierwotnej umowy i oboje małżonkowie zostali wskazani w kwestionowanych aneksach.

Wyjaśnięn udzieliła Pani Jolanta Pielak Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrześni:

Ad. 1

„W tutejszym Starostwie Powiatowym w styczniu 2011 roku przeprowadzona została reorganizacja, na mocy Uchwały Rady Powiatu z dnia 20 stycznia 2011 roku, nr (...).

Powstał nowy regulamin organizacyjny, zgodnie z którym zadania dotyczące gospodarowania mieniem stanowiącym własność Skarbu Państwa i Powiatu w szczególności sprawy związane z najmem i dzierżawą nieruchomości zabudowanych przeszły do Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości.

Do końca 2010 roku zadania te były realizowane przez Wydział Inwestycji i Mienia Powiatu, który uległ likwidacji. W związku z powyższym trudno odnieść się do podnoszonych w pkt 1 zapytań gdyż w tutejszym Wydziale nie ma osoby, która w tamtym czasie prowadziła tą sprawę.

Jednakże pragnę zaznaczyć, że w sprawach prowadzonych na bieżąco dochowuje się należytej staranności, aby zawieranie umów, aneksów było podpisywane przez właściwe, określone w umowie lub aneksie strony.

Ad. 2

W odniesieniu do bezumownego korzystania z części budynku stacji transformatorowej znajdującej się na działce nr (...) przez Panią (...) w dniu 7 czerwca 2013 roku została zawarta umowa dzierżawy określająca czas jej trwania: od 1 czerwca 2013 roku do 31 grudnia 2013 roku, przy sporządzaniu której kierowano się komentarzem do ustawy o gospodarce nieruchomościami¹, zgodnie z którym zgoda wojewody na przedłużenie umowy lub zawarcie kolejnej jest wymagana w sytuacji gdy łączny okres trwania umowy przekracza 3 lata.

W odniesieniu do bezumownego korzystania z części działki nr (...) i (...) przez Panią (...) podjęte zostały działania mające na celu uregulowanie istniejącej sytuacji.

Ad. 3

j. w. przy przedłużaniu umowy kierowano się komentarzem do ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ad. 4

Skarb Państwa po pięciu latach sądowo – prokuratorskiej mitregi stał się właścicielem nieruchomości położonej we Wrześni przy ulicy (...) - tzw. (...).

¹ A. Tułodziecki (w:) Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Warszawa 2009, s. 153.

Nieruchomość ta przed wojną była własnością stowarzyszenia przedwojennego pod nazwą (...) - rok zał. 1921. Przez ostatnich 21 lat nieruchomością władało (...) założone w 1991r., które przekonywało, że jest następcą prawnym dawnego Stowarzyszenia. Bezpodstawność tego twierdzenia została jednoznacznie wykazana w zapadłych orzeczeniach sądowych. Pod koniec ubiegłego roku jako właściciel do księgi wieczystej został wpisany – reprezentowany przez starostę wrzesińskiego – Skarb Państwa.

W dniu 7 lutego 2013 roku nastąpiło ostateczne przejęcie protokołem zdawczo – odbiorczym całej nieruchomości.

Z analizy przedłożonych i aktualnych umów najmu i dzierżawy przedmiotowej nieruchomości przez (...) wynikała z naszego punktu widzenia duża niegospodarność. Mianowicie zapisy tych umów przewidywały jedynie rozliczenia z tytułu czynszu, natomiast nie uwzględniały w wielu przypadkach rozliczeń za zużycie energii elektrycznej, ciepłej czy za wodę lub nawet wskazywały jednoznacznie, że obowiązek ten spoczywa częściowo na wynajmującym.

Skarb Państwa jako prawowity właściciel, z mocy prawa wstąpił w prawa i obowiązki przedmiotowych umów.

Starosta działając w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa podjął decyzję o natychmiastowym aneksowaniu tych umów, w ten sposób aby Skarb Państwa nie ponosił obciążeń z tego tytułu czy nawet strat.

Dla przykładu:

- treść umowy najmu z dnia 1 października 2003r. zawartej pomiędzy (...) a (...):

<<Strony ustalają następujący sposób rozliczenia świadczeń dodatkowych:

... Wynajmujący ponosi opłatę za ogrzewanie pomieszczeń w dni robocze.>>

- treść umowy najmu z dnia 2 stycznia 2012 r. zawartej pomiędzy (...) a (...):

<<Strony ustalają następujący sposób rozliczenia świadczeń dodatkowych:

Wynajmujący ponosi opłatę za ogrzewanie pomieszczeń w dni robocze, wodę i energię elektryczną.>>

Następnie wypowiedział umowy najmu i dzierżawy, aby sporządzić je w sposób prawidłowy od nowa, uwzględniając wszystkie zobowiązania wynikające z tytułu najmu, czy dzierżawy.

W okresie 3 miesięcznym (trwających wypowiedzeń) planowano zwrócić się do Wojewody Wielkopolskiego zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami o wyrażenie zgody na zawarcie umów na czas nieokreślony.

Nadmienić jednak w tym miejscu należy, że (...) wniosło wniosek do Sądu Rejonowego we Wrześni o zasiedzenie przedmiotowej nieruchomości (data wpływu do tut. urzędu 31 stycznia br.).

Starosta Wrzesiński zdecydował się cofnąć wypowiedzenia umów w momencie, kiedy powziął informację o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie stwierdzenia nabycia przez Gminę Września w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

Czekając na ostateczne rozwiązania tychże spraw sądowej i administracyjnej wstrzymał się od zawierania nowych umów. Obecna wysokość stawek czynszu kształtuje się na poziomie 10,91 zł netto/m² do 15,40 zł netto/m² i jest porównywalna ze stawką czynszu dla lokali użytkowych ustalonych dla powiatu (stawka 12 zł/m²), także w obecnej sytuacji Skarb Państwa nie ponosi strat, a po rozstrzygnięciu ostatecznym w/w spraw, w przypadku pozostania prawa własności przy Skarbie Państwa – niezwłocznie przystąpi się do procedury mającej na celu uporządkowanie tych umów.

Ad. 5

Umowy najmu zawarte przez (...) z Panem (...) i Panem (...) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) dotyczą najmu gruntu pod budynkami – stanowiącymi ich nakłady.

Nie było potrzeby aneksowania ich z uwagi na rozliczenia kosztów z tytułu korzystania z mediów gdyż każdy z najemców ma tą kwestię rozwiązana indywidualnie. Natomiast co do braku wypowiedzenia przedmiotowych umów to jest to spowodowane okolicznościami opisanymi w odpowiedzi na pkt. 4.”

Ponieważ nieprawidłowość wskazana w pkt 6 została wskazana już w czasie poprzedniej kontroli, to wyjaśnienia dotyczące tej kwestii zostały przeniesione do części: „Monitoring wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli”.

Odnosząc się do przedstawionych wyjaśnień, uznaje się że powstrzymanie się Starosty Wrzesińskiego od zdecydowanych działań w odniesieniu do najemców nieruchomości Skarbu Państwa położonej we Wrześni przy ulicy (...) do czasu zakończenia postępowania komunalizacyjnego, a w przypadku ewentualnej decyzji odmownej – nawet do czasu sfinalizowania zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a Powiatem Wrzesińskim czy ewentualnej rezygnacji z tego przedsięwzięcia, jest rozwiązaniem racjonalnym i celowym.

Organ nie podziela interpretacji art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowanej przez Starostę Wrzesińskiego. Przywołany przepis wskazuje, że zgoda wojewody jest wymagana nie tylko przy umowie najmu na czas nieoznaczony (odpowiednio umowie dzierżawy i użyczenia), pierwszej umowie najmu na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, ale również drugiej i każdej kolejnej umowie najmu dotyczącej tej samej nieruchomości, zawieranej między tymi samymi stronami, z których jedną jest Skarb Państwa reprezentowany przez starostę. A zatem przykładowo gdy po umowie najmu na 6 miesięcy zostanie zawarta druga umowa najmu na 6 miesięcy, to już zawarcie drugiej umowy winno być poprzedzone uzyskaniem zgody w drodze zarządzenia. Organ nie podziela stanowiska A. Tułodzieckiego, wyrażonego w komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami², zgodnie z którym zgoda wojewody na przedłużenie umowy najmu lub zawarcie kolejnej umowy jest wymagana w sytuacji gdy „łączny okres trwania umowy przekroczyć ma 3 lata”. Autor komentarza wprowadza dodatkową przesłankę, która nie ma odzwierciedlenia w treści przywołanego przepisu i zawęża zakres jego zastosowania.

Reasumując w świetle przyjętej przez Wojewodę Wielkopolskiego interpretacji art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie z Panią (...):

- aneksu nr 1 z dnia 21.03.2012 r. , w wyniku którego obowiązywanie umowy dzierżawy z dnia 18.01.2011 r. zawartej z na czas oznaczony, 1 rok (od dnia 1.01.2011 r. do dnia 31.12.2011 r.) zostało przedłużone do dnia 31.12.2012 r.,

2 Ibidem.

- umowy dzierżawy z dnia 7.06.2013 r. na czas oznaczony, pół roku (od dnia 1.06.2013 r. do dnia 31.12.2013 r.),
powinno zostać poprzedzone uzyskaniem zgody organu w drodze zarządzenia.
Załączniki nr: 18 - 65

Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Starosty Wrzesińskiego w zakresie wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami zaleca się:

- występowanie w przyszłości do Wojewody Wielkopolskiego o zgodę na zawarcie umów najmu, dzierżawy, użyczenia w przypadkach przewidzianych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami,
- zintensyfikowanie działań prowadzących do likwidacji bezumownego korzystania.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli trwały zarząd sprawowało 8 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 66

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 9 decyzji i aktu notarialnego. 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 8 nieruchomości, a dokonano tego w:

- 2012 r. - 2 opłaty,
- 2011 r. - 4 opłaty,
- 2007 r. - 2 opłaty.

Trwały zarząd Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu obejmuje kilka działek, opłata z tytułu trwałego zarządu dla części z nich została ustalona w 2007 r., a dla reszty w 2011 r.

Ponadto 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązywały nieprzerwanie od 2011 r.

W związku likwidacją Sądu Rejonowego we Wrześni na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 października 2012 r. w sprawie zniesienia niektórych sądów rejonowych (Dz. U. poz. 1121), nastąpiła zmiana trwałego zarządcy w wyniku której nowemu trwałemu zarządcy po raz pierwszy ustalono opłatę z tytułu trwałego zarządu, choć pod względem wysokości jest ona tożsama z opłatą ustaloną w 2011 r. dla poprzedniego trwałego zarządcy.

Działania Starosty Wrzesińskiego 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 356. Badanie przeprowadzono na próbie 58 użytkowników wieczystych, co stanowi około 16 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 67

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

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 jedna opłata została ustalona na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywała nieustannie od 2011 r. Ponadto dwie opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązywały nieustannie od 2012 r.

Pozostałe 56 opłat zostało wypowiedzianych w:

1. 2012 r. – 14 opłat,
2. 2011 r. – 37 opłat,
3. 2010 r. – 5 opłat,

z czego jedna opłata została ustalona orzeczeniem SKO i obowiązuje od 2013 r.

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.

WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI, ZWROTY WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI

W rejestrze spraw NG.6821.1 ujawniono łącznie 253 sprawy, w tym 172 sprawy w rejestrze NG.6821.1 z roku 2012 (sprawa nr 173 została wykreślona) oraz 81 spraw w rejestrze NG.6821.1 z roku 2013, w okresie od 1 stycznia 2013 r. do dnia kontroli, to jest do 3 czerwca 2013 r.

Zgodnie z zapisami w rejestrze oraz wyjaśnieniami Pracownika Starostwa Powiatowego we Wrześni ustalono, że spośród ww. spraw, jedynie sprawy znak NG.6821.1(...).2012 oraz znak NG.6821.1(...).2013 dotyczą zakresu objętego kontrolą, sprawy te zostały skontrolowane. Sprawa znak NG.6821.1(...).2012 dotyczy ustalenia odszkodowania, w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, za nieruchomość przejętą pod poszerzenie drogi gminnej. Sprawa znak NG.6821.1(...).2013 dotyczy wniosku o wywłaszczenie nieruchomości.

Pozostałe sprawy ujęte w ww. rejestrze dotyczą korespondencji przekazywanej do wiadomości Starosty Wrzesińskiego w związku z postępowaniami w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę, geodezyjnego wytyczenia granic nieruchomości, wpisu do rejestru zabytków i innymi.

Załączniki nr: 68 – 72

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG.6821.1 - 2012 r.

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

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG.6821.1 - 2013 r.

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

Do sprawy znak NG.6821.1.(...).2012 w kwestii wszczęcia postępowania na wniosek podmiotu nieupoważnionego do złożenia wniosku o ustalenie odszkodowania Pani Jolanta Pielak Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrześni złożyła następujące wyjaśnienia:

„Dnia 24 stycznia 2012 roku wpłynął do tut. urzędu wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Nekla o ustalenie odszkodowania wg zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczeniu nieruchomości. Do wniosku dołączono: - decyzję Burmistrza Miasta i Gminy Nekla z dnia 11 października 2011 roku znak GN.6831.(...).2011/D zatwierdzającą podział działki nr (...) o powierzchni (...) ha położonej w Nekli, gmina Nekla, - wniosek Pana (...) z dnia 10 listopada 2011 roku z prośbą o wszczęcie procedury przejęcia działek nr (...) i (...) położonych w Nekli, gmina Nekla, zajętych pod poszerzenie drogi gminnej - pismo Pana (...) z dnia 2 grudnia 2011 roku dot. propozycji odszkodowania za przedmiotowe działki. Przedmiotowe postępowanie zakończone zostało decyzją Starosty Wrzesińskiego z dnia 19 czerwca 2012 roku znak NG.6821.1.(...).2012 ustalającą odszkodowanie na rzecz Pani (...) i Pana (...) za nieruchomości oznaczone geodezyjnie jako działki nr (...) i (...) o łącznej powierzchni (...) ha, położone w Nekli, gmina Nekla, przejęte przez Gminę Nekla z przeznaczeniem pod poszerzenie drogi gminnej. W przedmiotowych aktach sprawy brak jest wniosku właścicieli o skierowanie sprawy do Starosty Wrzesińskiego celem ustalenia odszkodowania. Na okoliczność udzielenia przedmiotowej informacji przeprowadzono rozmowę telefoniczną z pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy Nekla, który potwierdził, iż uzyskano ustną zgodę poprzedniego właściciela działek przejętych przez Gminę Nekla na przesłanie wniosku do starosty, jako właściwego organu do ustalenia odszkodowania. W roku 2011 wszczęto 4 podobne postępowania na wniosek Burmistrza Miasta i Gminy Nekla, do których dołączono pismo byłych właścicieli o wyrażeniu zgody na przesłanie sprawy do starosty wrzesińskiego, celem ustalenia

odszkodowania”.

Załączniki nr: 68 – 69

Z uwagi na fakt, że już przy poprzedniej kontroli zalecono rejestrowanie spraw zgodnie z obowiązującą instrukcją kancelaryjną, to wyjaśnienia dotyczące tej kwestii, złożone przez Panią Jolantę Pielak Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrześni, zostały przeniesione do części: „Monitoring wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli”.

Podsumowując, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Starosty Wrzesińskiego w zakresie zwrotów i wywłaszczeń nieruchomości należy ocenić pozytywnie.

W celu skutecznego wszczęcia sprawy w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte pod drogi publiczne w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.), zaleca się by wszczęcie takiej sprawy następowało po złożeniu wniosku przez uprawnione podmioty wymienione w ust. 3 przywołanego przepisu tj. właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu przejmowanego.

ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI

W rejestrze NG.683.27 za rok 2012 ujawniono 1 sprawę dotyczącą wniosku o wypłacenie odszkodowania za nieruchomość, za którą odszkodowanie ustalono decyzją wywłaszczeniową Naczelnika Miasta i Gminy Września z 27.11.1980 r. znak (...).

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG. 683.27 – 2012 r.

Załączniki nr: 69, 73, 74

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

Odszkodowania przyznawane na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194, ze zm.).

W rejestrze spraw za 2012 r. ujawniono 50 spraw z ww. kategorii. W rejestrze za 2013 r. od 1 stycznia 2013 r. do dnia kontroli, to jest do 3 czerwca 2013 r., ujawniono 4 sprawy.

Suma spraw tej kategorii wynosi 54, zatem przekracza liczbę 15 i mieści się w przedziale od 41 do 60 spraw. Z uwagi na powyższe badaniem objęto próbę – 30 % spraw, to jest 16 spraw.

Skontrolowano 15 spraw ujawnionych w rejestrze za 2012 rok oraz 1 sprawę z rejestru za 2013 rok.

Załączniki nr: 69, 75, 76

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG.683 – 2012 r.

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

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG.683 – 2013 r.

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

Podsumowując, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Starosty Wrzesińskiego w zakresie odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości należy ocenić pozytywnie.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych, 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 awizowanej korespondencji.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W rejestrach, wpisano łącznie 16 spraw z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012 r. poz. 83).

W roku 2012, w rejestrze NG 6825 zarejestrowano 11 spraw z zakresu przekształcenia prawa

użytkowania wieczystego w prawo własności. W roku 2013 do dnia kontroli – to jest do 3 czerwca 2013 r. zarejestrowano 5 spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Suma spraw tej kategorii przekracza liczbę 15 i mieści się w przedziale od 16 do 20 spraw. Z uwagi na powyższe badaniem objęto próbę – 80 % spraw, to jest 13 spraw.

Skontrolowano 9 spraw ujawnionych w rejestrze za 2012 rok oraz 4 sprawy z rejestru za 2013 rok.

Załączniki nr:78 – 88

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG.6825 - 2012 r.

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

Wykaz spraw objętych zakresem kontroli z rejestru NG.6825 - 2013 r.

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

Podsumowując, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Starosty Wrzesińskiego w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości należy ocenić pozytywnie.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych, 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 awizowanej korespondencji.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

Starostwo Powiatowe we Wrześni przekazało kontrolerom informacje dotyczące windykacji dochodów Skarbu Państwa

Załączniki nr: 89 - 90

Z przedstawionego kontrolerom wykazu zaległości wynika, iż kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego na 31.12.2012 r. wynosiła 1.363.794,01 zł zaś z tytułu czynszu najmu 193,14 zł. (kwoty te są zgodne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu Rb-27ZZ). Przedstawiony wykaz zaległości zawiera ponadto wyszczególnienie poszczególnych dłużników oraz opis podjętych działań windykacyjnych.

Załącznik nr 91

W 2012 roku Starostwo Powiatowe we Wrześni wysłało 52 wezwania do zapłaty na łączną kwotę należności głównej 319.421,09 zł.

Na skutek wezwań do zapłaty należność uregulowało 26 dłużników, na łączną kwotę należności głównej 84.334,63 zł.

Na drogę postępowania sądowego skierowano 26 dłużników, na łączną kwotę należności głównej 251.076,66 zł.

Załącznik nr 92

W roku 2012 Starostwo Powiatowe we Wrześni uzyskało 1.017,46 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 2.517,33 tys. zł (w tym 930 tys. stanowią należności, które należy uznać za nieściągalne).

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 1.587 tys. zł.

Kwota ta jest wyższa od uzyskanych dochodów, i wskazuje na fakt, iż realizowana w Starostwie polityka windykacyjna dochodów Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym we Wrześni jest mało skuteczna.

Wskazane byłoby zintensyfikowanie działań zmierzających do skutecznego egzekwowania powstałych należności m. in. poprzez:

- **szybsze reagowanie na powstałe zaległości w formie wysłania wezwania do zapłaty (z załączonego wykazu dłużników wynika, iż miały miejsce przypadki, gdy wezwania do zapłaty wysyłane były po kilku latach od momentu powstania należności),**
- **w przypadku zaobserwowania regularnego narastania zadłużenia poszczególnych dłużników kierowanie spraw na drogę sądową a następnie do komorniczego postępowania egzekucyjnego,**
- **wzmoczenie nadzoru nad sprawami przekazanymi do radcy prawnego,**
- **składanie wniosków o wpis hipoteki przymusowej na nieruchomościach, w przypadku należności powyżej 1.000 zł.**

Z uwagi na wysoki poziom zadłużenia za nieruchomości udostępniane zasobu (po uwzględnieniu należności, które należy uznać za nieściągalne) zaleca się zintensyfikowanie

działan zmierzających do skutecznego egzekwowania powstałych należności - m.in. poprzez poprawę szybkości reakcji na powstałe zaległości, wzmoczenie nadzoru nad sprawami przekazanymi do Rady Prawnego, składanie wniosków o wpis hipoteki przymusowej w przypadku wysokiej kwoty należności.

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

Poprzednia kontrola problemowa Wojewody Wielkopolskiego w zakresie gospodarowania przez Starostę Wrzesińskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami miała miejsce w okresie od 1 czerwca do 1 lipca 2009 r. W jej wyniku zalecono:

1. sporządzanie wymaganego w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
2. opatrywanie wniosków datą wpływu,
3. dopilnowanie, by pisma odbierane osobiście opatrywane były datą odbioru i podpisem,
4. dokonywanie zmian w umowach najmu i dzierżawy ze stroną umowy, a nie z małżonkiem,
5. wykorzystywanie operatów szacunkowych w celach określonych przez rzeczoznawcę majątkowego sporządzającego operat szacunkowy zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
6. aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
7. przeprowadzenie rozprawy administracyjnej, o jakiej mowa w art. 118 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami z udziałem biegłego rzeczoznawcy majątkowego (art. 89 § 2 k.p.a),
8. wydawanie postanowienia o podjęciu zawieszono postępowania, w przypadku ustąpienia przyczyn uzasadniających zawieszenie,
9. rejestrowanie spraw zgodnie z przepisami rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1998 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów powiatu.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne z dnia 18 sierpnia 2009 r. Starosta Wrzesiński poinformował, że polecił Naczelnikowi oraz pracownikom Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości, odpowiedzialnym merytorycznie za prowadzenie spraw o których mowa w pkt. 1, 4, 5, 6 i 7, bezwzględne stosowanie zaleceń o których mowa w w/w punktach. Natomiast wszystkim pracownikom Starostwa zapoznał i polecił stosowanie zaleceń wymienionych w pkt. 2, 3, 8 i 9, a wynikających z kodeksu postępowania administracyjnego i z instrukcji kancelaryjnej.

Załącznik nr 93

W czasie powtórnej kontroli stwierdzono, że zalecenia wskazane w pkt. 1 - 3 i 5 - 8 zostały wykonane. Wykonanie zaleceń o których mowa w pkt. 4 i 9 wzbudziło pewne wątpliwości.

Po zapoznaniu się z aktami kontroli z 2009 r. ustalono, że zalecenie nr 4 dotyczy sytuacji w której umowa najmu została zawarta z obojgiem małżonków a aneks został podpisany tylko przez jednego z nich, co oznacza, że aneksy do umów najmu, dzierżawy i użyczenia zawierane z obojgiem małżonków powinny być aneksowane również przez oboje małżonków. W ocenie organu wykonanie zaleceń pokontrolnych powinno przynieść taki skutek, że we wszystkich przypadkach, w których określona nieprawidłowość miała miejsce zostaną podjęte odpowiednie działania korygujące oraz do jej powstania w przyszłości już nie dojdzie. Tymczasem w czasie powtórnej kontroli okazało się, że w dwóch przypadkach, w których przedmiotowa nieprawidłowość wystąpiła, nie podjęto stosownych działań korygujących:

- umowa najmu z dnia 1 lipca 2004 r. dotycząca lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. (...) m² zlokalizowanego w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku mieszczącym się we Wrześni przy ulicy (...), oznaczonym jako działka nr (...) o pow. (...) ha, została zawarta z Państwem (...) a aneks nr 1 z dnia 2 stycznia 2007 r. został podpisany tylko przez jednego małżonka;
- umowa najmu z dnia 2 kwietnia 2002 r. dotycząca lokalu nr (...) o powierzchni (...) m² zlokalizowanego w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku mieszczącym się we Wrześni przy ulicy (...), oznaczonym jako działka nr (...) o pow. (...) ha, została zawarta z Państwem (...), a aneks nr 5 z dnia 19 sierpnia 2008 r. został podpisany wyłącznie przez Pana (...).

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Jolanta Pielak Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrześni:

„W tutejszym Starostwie Powiatowym w styczniu 2011 roku przeprowadzona została reorganizacja, na mocy Uchwały Rady Powiatu z dnia 20 stycznia 2011 roku, nr (...).

Powstał nowy regulamin organizacyjny, zgodnie z którym zadania dotyczące gospodarowania mieniem stanowiącym własność Skarbu Państwa i Powiatu w szczególności sprawy związane z najmem i dzierżawą nieruchomości zabudowanych przeszły do Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości.

Do końca 2010 roku zadania te były realizowane przez Wydział Inwestycji i Mienia Powiatu, który uległ likwidacji. W związku z powyższym trudno odnieść się do podnoszonych w pkt 1 zapytań gdyż w tutejszym Wydziale nie ma osoby, która w tamtym czasie prowadziła tą sprawę.

Jednakże pragnę zaznaczyć, że w sprawach prowadzonych na bieżąco dochowuje się należytej staranności, aby zawieranie umów, aneksów było podpisywane przez właściwe, określone w umowie lub aneksie strony.

Co do nieprawidłowości w tym zakresie stwierdzonych podczas kontroli w 2009 roku zobowiązuję się, że podjęte zostaną działania korygujące mające na celu ich wyeliminowanie”.

Załączniki nr:64 - 65

Z uwagi na fakt, że Starosta Wrzesiński nie zastosował odpowiednich działań korygujących we wszystkich sprawach w których przedmiotowa nieprawidłowość miała miejsce, a jedynie w części z nich, to należy uznać, że zalecenie pokontrolne zostało jedynie częściowo zrealizowane.

Wykonanie zalecenia nr 9 powinno doprowadzić do stanu, w którym sprawy prowadzone w Wydziale Geodezji, Kartografii i Nieruchomości będą rejestrowane zgodnie z obowiązującą instrukcją kancelaryjną, tj. do dnia 31 grudnia 2010 r. - zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 grudnia 1998 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów powiatu (Dz. U. z 1998 r. Nr 160, poz. 1074 ze zm.), a po tej dacie – zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz 67 ze zm.), którego integralną częścią jest załącznik nr 3 - jednolity rzeczowy wykaz akt organów powiatu i starostw powiatowych. Zgodnie z obowiązującą instrukcją kancelaryjną, wskazanym załącznikiem nr 3, sprawy dotyczące odszkodowania za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne należy prowadzić pod sygnaturą „683” a nie pod

sygnaturą „6821”, jak to miało miejsce w przypadku sprawy NG.6821.1.6.2012. Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Jolanta Pielak Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrześni:

„Informuję, że podjęto działania nadzorcze mające na celu prawidłowe rejestrowanie spraw administracyjnych zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej. Co więcej, zamierzamy od początku 2014 roku wprowadzić nowe podteczki w poszczególnych sygnaturach, aby w należyty sposób ewidencjonować sprawy zgodnie z instrukcją kancelaryjną.”

Załączniki nr: 68 - 69

Reasumując, wskazane w poprzedniej kontroli zalecenie rejestrowania spraw zgodnie z aktualnie obowiązującą instrukcją kancelaryjną nie zostało w pełni zrealizowane, gdyż w trakcie przedmiotowej kontroli stwierdzono nieprawidłowość w postaci zarejestrowania sprawy niezgodnie z aktualnie obowiązującą instrukcją kancelaryjną. A zatem zalecenie zostało wykonane jedynie częściowo.

Z uwagi na fakt, że 7 z 9 zaleceń pokontrolnych wskazanych podczas poprzedniej kontroli zostało w pełni zrealizowanych, a pozostałe 2 zalecenia zostały częściowo wykonane, to należy uznać iż w większości zalecenia pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w 2009 r. zostały wykonane. Wobec powyższego, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości działania Starosty Wrzesińskiego we wskazanym zakresie ocenia się pozytywnie.

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami zaleca się:

- rejestrowanie spraw zgodnie z jednolitym rzeczowym wykazem akt organów powiatu i 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 ze zm.),
- dopilnowanie, by w przypadku umów najmu zawartych z obojgiem małżonków, aneksy zmieniające te umowy były podpisywane przez oboje małżonków.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Wrzesiński 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 57 stron.

Podpis:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta CD: uchwała nr 31/IV/11 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 20 stycznia 2011 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Wrzesińskiego ze zmianami wynikającymi z uchwały nr 148/XXIV/2012 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 6 grudnia 2012 r.; Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego we Wrześni, stanowiący załącznik do uchwały nr 149/XXIV/2012 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 6 grudnia 2012 r.
2. Uchwała nr 2/I/10 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Wrzesińskiego.
3. Uchwała nr 3/I/10 Rady Powiatu we Wrześni z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Wrzesińskiego.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 maja 2013 r. nr KN- II.0030.238.2013.1
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.
13. Kopia spisu spraw 6840.1 – sprzedaż nieruchomości – Skarb Państwa za 2012 r.
14. Kopia spisu spraw 6840.1 – sprzedaż nieruchomości – Skarb Państwa za 2013 r.
15. Wykaz najemców, dzierżawców i użytkowników.
16. Wykaz najemców lokali mieszkalnych zlokalizowanych w budynku przy ul. (...) we Wrześni.
17. Wykaz najemców lokali użytkowych zlokalizowanych w budynku przy ul. (...) we Wrześni i najemców cz. tej nieruchomości na cele użytkowe.
18. Umowa najmu z dnia 2.04.2002 r. zawarta z Państwem (...) w przedmiocie lok. mieszkalnego nr(...) zlokalizow. w budynku położ. we Wrześni przy (...).
19. Aneks nr 3 z dnia 20.02.2004 r. do umowy najmu z dnia 2.04.2002 r.
20. Umowa dzierżawy z dnia 18.01.2011 r. zawarta z Panią (...) w przedmiocie bud. stacji transformatorowej położ. we Wrześni przy ul. (...).
21. Aneks nr 1 z dnia 21.03.2012 r. do umowy dzierżawy z dnia 18.01.2011 r.
22. Umowa dzierżawy z dnia 15.05.1992 r. zawarta z Panią (...) w przedmiocie cz. działki nr (...) położ. we Wrześni przy ul. (...).
23. Aneks nr 2 z dnia 27.04.2006 r. do umowy dzierżawy z dnia 15.05.1992 r.
24. Pismo z dnia 18.02.2013 r. (dot. zm. podmiotu oddającego nieruchomość w bezumowne korzystanie).
25. Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania nieruchomości zabudowanej położ. we Wrześni przy ul. (...) z dnia 7.02.2013 r. .
26. Umowa najmu z dnia 2.01.2012 r. zawarta z (...) w przedmiocie pomieszczenia z łazienką w budynku (...) położ. we Wrześni przy ul. (...) na (...) na noclegi dla kierowców.
27. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
28. Aneks nr 1 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 2.01.2012 r.
29. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
30. Umowa najmu z dnia 31.12.2009 r. zawarta z (...) w przedmiocie pomieszczenia w budynku

- (...) położ. we Wrześni przy ul. (...) na (...).
31. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
 32. Aneks nr 2 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 31.12.2009 r.
 33. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
 34. Umowa najmu z dnia 1.07.2011 r. zawarta z Panią (...) w przedmiocie 2 pomieszczeń w budynku (...) położ. we Wrześni przy ul. (...) na (...).
 35. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
 36. Aneks nr 2 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 1.07.2011 r.
 37. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
 38. Umowa najmu z dnia 1.07.2010 r. zawarta z (...) w przedmiocie pomieszczenia na (...).
 39. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
 40. Aneks nr 2 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 1.07.2010 r.
 41. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
 42. Umowa najmu z dnia 1.10.2003 r. zawarta z Państwem (...) w przedmiocie pomieszczenia w budynku (...) położ. we Wrześni przy ul. (...) na (...) na prowadzenie usług kosmetyczno-fryzjerskich.
 43. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
 44. Aneks nr 1 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 1.10.2003 r.
 45. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
 46. Umowa najmu z dnia 1.10.2003 r. zawarta z (...) w przedmiocie pomieszczenia w budynku (...) położ. we Wrześni przy ul. (...) na (...) na cele administracyjno-biurowe.
 47. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
 48. Aneks nr 4 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 1.10.2003 r.
 49. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
 50. Umowa najmu z dnia 1.09.2011 r. zawarta z firmą (...) w przedmiocie pomieszczenia w budynku (...) położ. we Wrześni przy ul. (...) w cz. (...) z przeznaczeniem na prowadzenie galerii plastycznej, klubu muzycznego, sali gier i pubu.
 51. Wypowiedzenie umowy najmu (pismo z dnia 26.02.2013 r.).
 52. Aneks nr 1 z dnia 27.02.2013 r. do umowy najmu z dnia 1.09.2011 r.
 53. Cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu (pismo z dnia 10.05.2013 r.).
 54. Umowa najmu z dnia 2.01.2012 r. zawarta z firmą (...) w przedmiocie cz. działki nr (...) położ. we Wrześni przy ul. (...).
 55. Pismo z dnia 18.02.2013 r. (dot. zm. podmiotu wynajmującego).
 56. Umowa najmu z dnia 2.01.2003 r. zawarta z Panem (...) w przedmiocie cz. działki nr (...) położ. we Wrześni przy ul. (...).
 57. Pismo z dnia 18.02.2013 r. (dot. zm. podmiotu wynajmującego).
 58. Umowa najmu z dnia 2.04.2002 r. zawarta z Państwem (...) w przedmiocie lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położ. we Wrześni przy ul. (...).
 59. Aneks nr 5 z dnia 29.08.2008 r. do umowy najmu z dnia 2.04.2002 r.
 60. Umowa najmu z dnia 1.07.2004 r. zawarta z Państwem (...) w przedmiocie lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku położ. we Wrześni przy ul. (...).
 61. Aneks nr 1 z dnia 2.01.2007 r. do umowy najmu z dnia 1.07.2004 r.
 62. Prośba o wyjaśnienia z dnia 21.06.2013 r.
 63. Wyjaśnienia z dnia 25.06.2013 r.
 64. Prośba o wyjaśnienia z dnia 21.06.2013 r.
 65. Wyjaśnienia z dnia 1.07.2013 r.
 66. Wykaz trwałych zarządców.
 67. Wykaz użytkowników wieczystych.

68. Pismo Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości Starostwa Powiatowego we Wrześni z 14 czerwca 2013 r. znak NG.1710.1.2013
69. Pismo Kontrolera z 7 czerwca 2012 r. – zapytania do spraw poddanych kontroli.
70. Wykaz spraw z rejestru NG. 6821.1 - 2012 r.
71. Wykaz spraw z rejestru NG. 6821.1 - 2013 r.
72. Kopia akt NG. 6821.1.6.2012
73. Wykaz spraw z rejestru NG. 683.27 - 2012 r.
74. Kopia akt NG. 683.27.(...).2012
75. Wykaz spraw z rejestru NG. 683 - 2012 r.
76. Wykaz spraw z rejestru NG. 683 - 2013 r.
77. Kopia akt NG. 683.1.2013
78. Wykaz spraw z rejestru NG. 6825 - 2012 r.
79. Wykaz spraw z rejestru NG. 6825 - 2013 r.
80. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
81. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
82. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
83. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
84. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
85. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
86. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
87. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
88. Kopia akt NG. 6825.(...).2012
89. Prośba o udzielenie informacji w zakresie naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności.
90. Informacja dotycząca windykacji dochodów Skarbu Państwa.
91. Wykaz zaległości.
92. Informacja w zakresie naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności.
93. Informacja o wynikach kontroli, która miała miejsce w Starostwie Powiatowym we Wrześni w okresie od 1.06.2009 r. do 1.07.2009 r.