



SN-V.431.5.2016.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

Starostwo Powiatowe w Koninie
Al. 1 Maja 9
62 – 510 Konin

Starostwo Powiatowe w Koninie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. 2015 r. poz. 1445, z późn. 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, z późn. zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. 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, z późn. zm.), Statutu Powiatu Konińskiego, zatwierdzonego uchwałą nr XXII/179/2012 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 8 listopada 2012 r., w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie Statutu Powiatu Konińskiego, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Koninie, stanowiącego załącznik do uchwały nr V/28/2015 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 22 stycznia 2015 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Koninie zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Nieruchomości i Ochrony Gruntów, którym kieruje Naczelnik, nadzorowany bezpośrednio przez Wicestarostę Konińskiego.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Koninie zadania rządowe w zakresie geodezji, kartografii i katastru realizuje Geodeta Powiatowy pełniący

jednocześnie funkcję Dyrektora Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie, który podlega bezpośrednio Staroście Konińskiemu.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Stanisław Bielik - Starosta Koniński wybrany uchwałą nr I/4/2014 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Konińskiego.

Pan Władysław Kocaj - Wicestarosta Koniński wybrany uchwałą nr I/5/2014 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Konińskiego.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Andrzej Kimnes - Dyrektor Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie, Geodeta Powiatowy

Pani Małgorzata Lalak - Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.320.2016.1 z dnia 13 czerwca 2016 r.

Załącznik nr 4

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

Od 20 czerwca 2016 r. do 20 sierpnia 2016 r.

7. Kontrolujący:

Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 20 czerwca 2016 r., 21 czerwca 2016 r.

Agata Stopkiewicz – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 20 czerwca 2016 r., 21 czerwca 2016 r.

Milena Kamieniecka – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 20 czerwca 2016 r., 21 czerwca 2016 r.

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z § 20 Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Koninie zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami realizuje Wydział Nieruchomości i Ochrony Gruntów na czele którego stoi Naczelnik Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pani Małgorzata Lalak.

Zgodnie z § 24 ust. 2 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Koninie Wydział Nieruchomości i Ochrony Gruntów realizuje zadania w zakresie:

1) gospodarki nieruchomościami poprzez:

- a) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i Powiatu;
- b) tworzenie zasobów nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu;
- c) sprzedaż i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu;
- d) oddawanie w użytkowanie, najem, użyczenie lub dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu;
- e) zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu z zasobu i nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i Powiatu w drodze cywilno-prawnej;
- f) ustanawianie trwałego zarządu na nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu;
- g) ustalanie cen, opłat i rozliczeń za nieruchomości, aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego;
- h) wywłaszczanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego i ustalanie wysokości odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości;
- i) zwrot wywłaszczonych nieruchomości oraz ustalenie wysokości zwrotu odszkodowania;
- j) ograniczanie w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości;
- k) sporządzanie planów wykorzystania zasobów nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu;
- l) opracowanie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa;
- m) wydawanie decyzji na czasowe zajęcie nieruchomości;
- n) wydawanie decyzji w sprawach o zobowiązaniu właściciela użytkownika wieczystego lub osoby, której przysługują inne prawa rzeczowe do nieruchomości do udostępnienia nieruchomości;

2) gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa poprzez:

- a) występowanie do Agencji Nieruchomości Rolnych o przekazanie nieodpłatnie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań rządowych oraz zadań własnych Powiatu;
- b) współpracę z Agencją Nieruchomości Rolnych w sprawie ustalania, potwierdzania podstaw prawnych dotyczących przejęcia nieruchomości rolnych do zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych oraz informowanie o ewentualnych wnioskach roszczeniowych byłych właścicieli;
- c) przygotowywanie projektów decyzji o nieodpłatnym przekazywaniu Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład Zasobu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie

- zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
 - 4) ustalania wysokości odszkodowań z tytułu przejęcia praw do nieruchomości;
 - 5) regulowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego w celu ujawnienia tytułu prawnego w księdze wieczystej;
 - 6) wydawania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomości przeznaczonej na pas drogowy stanowiącej własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego, w trybie przepisów szczególnych;
 - 7) wydawania decyzji o wygaśnięciu zarządu ustanowionego na nieruchomościach przeznaczonych na pasy drogowe autostrad, stanowiące własność Skarbu Państwa;
 - 8) ustalania nieruchomości stanowiących wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie;
 - 9) ustalania wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie;
 - 10) regulacji stosunków państwa do poszczególnych kościołów;
 - 11) ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego poprzez:
 - a) sporządzanie i przekazywanie wojewodzie, marszałkowi województwa, wójtom, burmistrzom i prezydentom miast wykazu nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego;
 - b) składanie we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa;
 - c) przedkładanie po upływie każdego półrocza sprawozdań w zakresie składanych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa;
 - 12) nieodpłatnego przyznawania na własność działki gruntu i działki pod budynkami osobie, która przekazała gospodarstwo rolne Państwu w zamian za rentę;
 - 13) dysponowania dotacjami budżetowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa;
 - 14) gospodarowania publicznym zasobem mieszkaniowym stanowiącym własność Skarbu Państwa ;
 - 15) ochrony gruntów rolnych poprzez:
 - a) wydawanie zezwoleń na wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolnej;
 - b) wymierzanie należności i opłat rocznych z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej;
 - c) wydawanie decyzji dotyczących rekultywacji i zagospodarowanie gruntów;
 - d) kontrolę wykonywania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
 - e) opiniowanie projektów decyzji o warunkach zabudowy w zakresie ochrony gruntów rolnych;
 - f) opiniowanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie ochrony gruntów rolnych;
 - g) prowadzenie sprawozdawczości obejmującej dane dotyczące terenów wyłączonych oraz naliczania opłat;
 - h) prowadzenie rejestru gruntów chronionych wyłączonych z produkcji rolnej.

Załącznik nr 1

NIERUCHOMOŚCI ROLNE ORAZ SCALENIE I WYMIANA GRUNTÓW

W ramach czynności kontrolnych uzyskano oświadczenie Pani Małgorzaty Lalak – Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie, że w okresie objętym kontrolą tj. od 1.01.2015 r. do 20.06.2016 r. Starosta Koniński nie prowadził postępowań administracyjnych na podstawie:

- art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233, z późn. zm.),
- art. 19a dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reforma rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78, z późn. zm.),
- art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, z późn. zm.).

Załącznik nr 5

Ponadto Pani Małgorzata Lalak – Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie poinformowała, iż w Starostwie Powiatowym w Koninie, w 2016 r., przeprowadzono dwa postępowania administracyjne na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, z późn. zm.).

Załącznik nr 5

Dokumentacja spraw nr: WN.680(...).2016, WN.680(...).2016 została przekazana kontrolerom. Po zapoznaniu się z aktami przedmiotowych spraw, dotyczących wygaśnięcia prawa użytkowania nieruchomości rolnych, nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości w postępowaniach prowadzonych przez Starostę Konińskiego.

W toku kontroli pozyskano także oświadczenie Pana Andrzeja Kimnesa – Dyrektora Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Koninie, który poinformował, iż w okresie objętym kontrolą Starosta Koniński nie prowadził postępowań na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scalaniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r., poz. 700).

Załącznik nr 5

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie nieruchomości rolnych ocenia się pozytywnie.

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147) 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).

Zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencjonowanie nieruchomości 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 zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa informacji udzieliła Pani Małgorzata Lalak – Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie:

- czy prowadzono ewidencję pozwalającą na wyodrębnienie nieruchomości Skarbu Państwa (czyli wszystkich, w stosunku do których Starosta Koniński jest organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania tymi nieruchomościami, tj. nieruchomości wchodzących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jak i np. nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących jedynie we władaniu),

„Wyjaśniam, że w oparciu o program informatyczny (...) prowadzona jest ewidencja nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa, ponadto prowadzi się ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (stosownie do art. 23 ust. 1 b ustawy o gospodarce nieruchomościami), nadto jest prowadzony odrębny zbiór nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będących we władaniu Skarbu Państwa lub obecnie we władaniu jednostek samorządu terytorialnego (popadających pod mienie gminne, powiatowe, wojewódzkie) w zbiorze tym figurują także nieruchomości, które w operacji ewidencji gruntów i budynków są ujawnione jako własność Skarbu Państwa bez podania tytułu prawnego takiego wpisu. Z uwagi na art. 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie zaewidencjonowano nieruchomości, które stanowią mienie gminne (nie posiadają decyzji komunalizacyjnej), lecz zbiór tych nieruchomości został określony w zakładce programu <<nieruchomości z mocy prawa gminne.>>”

- czy prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala określić liczbę i powierzchnię 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,

„Wyjaśniam, że ewidencja nieruchomości zasobu pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich działek ewidencyjnych ujętych w zasobie, ponadto oprogramowanie, w którym prowadzona jest ewidencja nieruchomości stanowiących mienie skarbowe pozwala na generowanie różnych zestawień i raportów (filtrowanie danych), takich jak: wykaz nieruchomości udostępnionych (w tym odpłatnie według

tytułów prawnych, np. trwałe zarząd, najem, dzierżawa i nieodpłatnie, np. użytkowanie) i nieudostępnionych. Ewidencja nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wskazuje liczbę i powierzchnię działek we władaniu.”

- *kiedy ewidencja została założona, co stanowiło bazę danych dla założenia tej ewidencji, jaki program komputerowy ją obsługuje – wskazać wszystkie istotne parametry tego programu: nazwę, możliwości generowania danych np. według stanu na dzień, czy tylko za dany okres i jeśli tak to jaki okres, czy dane mogą być generowane w formie elektronicznej czy jedynie papierowej,*

„Wyjaśniam, że ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa została założona w 2007 r. Podstawą jej założenia były dane z ewidencji gruntów i budynków, która jest prowadzona w programie (...), dostarczonym przez firmę (...)

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest prowadzona w programie (...), wyprodukowanym przez firmę (...). W programie tym każda działka ma założoną swoją kartotekę. W ramach kartoteki można wyróżnić dwa obszary:

- 1) *Zakładki z danymi pobranymi z ewidencji gruntów i budynków, m.in. użytki, podmiot władający nieruchomością, numer księgi wieczystej (dane częściowo są tylko do podglądu).*
- 2) *Zakładki z danymi uzupełnianymi przez użytkownika:*
 - a) *(...) – pola określające podstawę wpisu i ewentualnego wykreślenia nieruchomości z zasobu, formę władania, zagospodarowanie, planowe wykorzystanie, użytkownik, podział nieruchomości ze względu na kryterium własności z mocy prawa np. mienie Skarbu Państwa, które jest z mocy prawa mieniem gminnym, jednakże nie został wydany stosowny dokument potwierdzający własność gminy, pole <<opis >> w którym wpisywane są postępowania związane z daną nieruchomością oraz inne istotne informacje z nią związane. W ramach pola << z mocy prawa >> określono zbiór nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;*
 - b) *(...) – wszystkie dane związane z danymi księgowymi – m. in. nr inwentarzowy, wartość księgowa;*
 - c) *(...) – dane związane z wyceną nieruchomości – operaty szacunkowe;*
 - d) *(...) – dane o księdze wieczystej prowadzonej dla danych nieruchomości (inaczej niż w pierwszym obszarze te dane są samodzielnie wpisane, oprócz numeru księgi wieczystej można tam zamieścić wszelkie informacje jakie są w księdze wieczystej;*
 - e) *(...) – zakładka służąca do wpisywania danych związanych z wykazem nieruchomości;*

f) (...) – zakładka do wpisywania informacji o planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

g) (...) – pola, które można nazwać i używać według uznania użytkownika.

Większość danych wprowadzonych w programie staje się jednocześnie parametrami (cechami) poszczególnych działek. Takie rozwiązanie pozwala później na przefiltrowanie zasobu według ustalonych kryteriów. Pozwala to np. wyodrębnić wszystkie nieruchomości nabyte w określonej dacie, planowane do wykorzystania na określony cel, nabytych w drodze decyzji itd.

Program umożliwia generowanie różnego rodzaju sprawozdań oraz zestawień, a także tworzenie nowych wzorów tych sprawozdań. Wszystkie sprawozdania są generowane w formie elektronicznej. Sprawozdanie można zapisywać w następujących formatach: (...), (...), (...). Program umożliwia również pokazanie stanu bazy według stanu na dzień i generowanie raportów według danych z tego dnia.”

- czy prowadzona ewidencja jest powiązana z innymi systemami informatycznymi i rejestrami w Starostwie Powiatowym w Koninie np. prowadzoną na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne ewidencją gruntów i budynków lub programem księgowym,

„Wyjaśniam, że ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest prowadzona w programie (...). Program ten jest bezpośrednio połączony z programem(...), który służy do prowadzenia, na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, ewidencji gruntów i budynków. Połączenie to pozwala na porównywanie obu baz w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa, co umożliwia aktualizację danych w programie (...) oraz dokonywanie innych istotnych działań w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa. Powiązany jest również z programem (...), który służy do prowadzenia graficznej bazy danych oraz powiązanie jej z danymi opisowymi (w postaci zintegrowanej tabeli lub zewnętrznej bazy danych) oraz wykonywanie analiz przestrzennych, będąc tym samym podstawą (...).

Ponadto program (...) jest połączony z programem(...), służącym do obliczania i ewidencjonowania opłat za użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd gruntami Skarbu Państwa. Połączenie umożliwia podgląd niektórych danych zawartych w programie (...) z poziomu programu (...). Ponadto program (...) powiązany jest z systemem finansowo-księgowym (program (...)). Program (...) jest również powiązany z programem (...) i (...).”

- jak często i kiedy ostatnio prowadzona ewidencja została zaktualizowana oraz w jaki sposób i do czego obowiązków to należy,

„Wyjaśniam, że ewidencja jest aktualizowana na bieżąco w ramach posiadanych informacji o zmianach, które zaszły (np. na podstawie decyzji administracyjnych, postanowień sądów itp.), ponadto wraz z aktualizowaniem danych (...) za pośrednictwem programu (...), dokonuje się weryfikacji danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Porównanie danych z (...) jest dokonywane średnio co dwa – trzy

miesiące, ostatnia aktualizacja danych miała miejsce 3.03.2016 r. Bieżące wprowadzanie danych wykonuje pracownik wydziału, natomiast aktualizowanie danych za pomocą (...) wymaga współpracy z pionem informatycznym tutejszego urzędu, po czym wyniki porównania danych są opracowywane przez pracownika wydziału i służą weryfikacji danych ewidencji jak wyżej.”

- w jaki sposób prowadzony jest nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych o nieruchomości w ewidencji,

„Wyjaśniam, że nadzorem naczelnika wydziału są objęte wszystkie czynności wykonywane przez podwładnych wydziału i są to działania ciągle w ramach bieżącej pracy. W zakresie danych o nieruchomościach dokonuje się sprawozdań polegających na wylapywaniu różnic pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości, a danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków. Sprawdzenia są przeprowadzane w systemie informatycznym w ramach posiadanego programu (...) i funkcji: porównanie z bazą mienia, która to funkcja pokazuje niezgodności i pozwala je zweryfikować.”

- czy prowadzona ewidencja zawiera dane określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami,

„Wyjaśniam, że zarówno ewidencja nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa jak również ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawierają dane, o których mowa w przepisie art. 23 ust. 1c ww. ustawy.”

- czy zgodnie z art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami obowiązkiem ewidencjonowania objęto również nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste,

„Wyjaśniam, że ww. obowiązek ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste został wykonany.”

- czy program (jeżeli taki jest wykorzystywany) umożliwia wykorzystywanie baz danych do prowadzenia monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa, przeglądania zbiorów przedmiotowych działek, zakwalifikowanych do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych oraz prezentowania danych według stanu na dany dzień analizowanego okres.

„Wyjaśniam, że program (...) umożliwia wykorzystanie baz danych w nim zawartych do monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa, z uwagi na możliwość tworzenia różnych raportów na podstawie danych wpisanych w bazie można konfigurować różne zestawienia według stanów na dany dzień. Nie ma jednak możliwości klasyfikowania działek według grup i podgrup rejestrowych występujących w zbiorach ewidencji gruntów i budynków. W Starostwie Powiatowym w Koninie istnieje jednak możliwość podglądu bazy danych ewidencji gruntów i budynków, która jest prowadzona w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Baza (...) jest aktualizowana z jednomiesięcznym opóźnieniem.”

- czy jednostka organizacyjna starostwa zajmująca się ewidencją gruntów i budynków należących do Skarbu Państwa przekazywała jednostce zajmującej się gospodarowaniem

nieruchomościami Skarbu Państwa informacje dotyczące działek nieudostępnionych do korzystania i jednocześnie nieujętych w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa,

„Wyjaśniam, że w ramach pracy Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów zawierają się zarówno zadania związane z ewidencjonowaniem nieruchomości Skarbu Państwa jak i gospodarowania tym mieniem, dlatego informacje w ww. zakresie są dostępne w ramach wydziału.”

- czy jednostka organizacyjna starostwa zajmująca się gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa posiadała informacje o wszystkich działkach ujętych w zasobie Skarbu Państwa,

„Wyjaśniam, że wszystkie informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa są dostępne w ramach gospodarowania mieniem skarbowym, z uwagi na to, że są to zagadnienia prowadzone w jednym wydziale.”

- czy były podstawy prawne do zakwalifikowania wszystkich działek do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,

„Wyjaśniam, że do ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa zostały zakwalifikowane te nieruchomości, co do których Skarb Państwa posiada tytuł prawny, np. księga wieczysta czy dokument własności, natomiast do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym zostały włączone nieruchomości o charakterze publicznym (np. drogi publiczne) oraz te grunty, które według danych ewidencji gruntów i budynków były ujawnione od chwili założenia ww. ewidencji we władaniu Skarbu Państwa i znajdowały się we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego (podpadają pod komunalizację).”

- czy w latach 2015 - 2016 podejmowano czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności nieruchomości, stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej (art. 23 ust. 1 pkt 8 ustawy) – jakie były efekty tych postępowań,

„Wyjaśniam, że w ww. okresie zostały przed sądem powszechnym wszczęte 22 postępowania dotyczące stwierdzenia nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (dotyczy 112 działek ewidencyjnych), do chwili obecnej zakończono 2 postępowania, ponadto wystąpiono z 23 wnioskami (dla 187 działek) o założenie i wpis w księdze wieczystej własności nieruchomości Skarbu Państwa, do dnia kontroli zostało założonych 17 ksiąg wieczystych.”

- czy Starosta Koniński powierzał ewidencjonowanie i wycenianie nieruchomości, sporządzanie planów wykorzystania zasobu Skarbu Państwa, wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za udostępnione nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności, a jeżeli tak, to w jakim trybie i czy starosta kontrolował działalność zarządcy,

„Wyjaśniam, że Starosta Koniński nie powierzał ww. czynności żadnym podmiotom zewnętrznym.”

– czy aktualizacja wartości nieruchomości przy ustalaniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego odbywa się w sposób planowy, a jeżeli nie, to jaki czynnik wpływał na decyzję o zleceniu szacowania wartości tych, a nie innych nieruchomości.

„Wyjaśniam, że aktualizacja wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste odbywa się planowo nie częściej niż raz na 3 lata (od daty ostatniej aktualizacji). W ramach posiadanych środków finansowych i możliwości organizacyjnych aktualizacją obejmuje się te z nieruchomości, które były najdawniej aktualizowane (z zastrzeżeniem okresu 3 lat jak wyżej), także do aktualizacji wybierane są te nieruchomości, których prawo użytkowania wieczystego było przedmiotem obrotu i z aktu notarialnego wynika, że dana nieruchomość rynkowa stała się bardziej atrakcyjna niż w przeszłości. Analizuje się także zapisy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzje o warunkach zabudowy. W przypadku stwierdzenia, że planowane zmiany wpłyną na zwiększenie wartości danych nieruchomości przeznacza się je do wyceny celem aktualizacji opłaty. Mając także na uwadze dane pochodzące z rejestru cen i wartości nieruchomości (prowadzonego przez PODGiK) istnieje możliwość sprawdzenia jak kształtują się ceny rynkowe na danym obszarze i ten element również wpływa na wybór przy aktualizacji. Naliczanie opłat odbywa się w ramach programu informatycznego (...)”

Załączniki nr: 6, 7

Kontrola w przedmiotowym zakresie jest prowadzona na próbie obejmującej:

- 5 działek oddanych w najem,
- 5 działek oddanych w dzierżawę,
- 5 działek oddanych w użyczenie,
- 5 działek oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 5 działek oddanych w trwały zarząd,
- 5 działek nieudostępniionych.

Z uwagi na niewystarczającą liczbę działek oddanych w najem i dzierżawę, badanie kontrolne w przedmiotowym zakresie zostało przeprowadzone na wszystkich działkach udostępniionych we wskazany powyżej sposób. Czynności kontrolne objęły:

- 2 działki oddane w najem,
- 3 działki oddane w dzierżawę,
- 5 działek oddanych w użyczenie,
- 5 działek oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 5 działek oddanych w trwały zarząd,
- 5 działek nieudostępniionych.

Załącznik nr 8

Nieprawidłowości:

- 1) brak pełnego oznaczenia wg katastru, tj. obejmującego jednostkę ewidencyjną, obręb, ark. mapy i nr działki – we wszystkich poddanych ocenie próbkach nie było ark. mapy.

Wyjaśnień w przedmiotowej kwestii udzieliła Pani Małgorzata Lalak – Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie:

„Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednym z elementów tej ewidencji jest oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków). Zgodnie z § 5-6 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2016 r., poz. 1034) podstawowymi jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencji są: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny i działka ewidencyjna. Ponadto dopuszczalne jest stosowanie arkusza ewidencyjnego jako pomocniczej jednostki powierzchniowej podziału kraju. W świetle ww. przepisów oznaczenie nieruchomości według katastru winno zawierać: jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i numer działki. Wszystkie ww. elementy w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez tut. organ są zawarte.

W zakresie arkusza ewidencyjnego czyli arkusza mapy warto zauważyć, iż wskazanie ww. elementu jest istotne w przypadku, gdy numeracja działek prowadzona jest w ramach arkusza mapy ewidencyjnej (tzn. gdy każdy arkusz mapy w danym obrębie zawiera działki numerowane od 1 i następne), wówczas identyfikacja działek musi być dookreślona poprzez numer arkusza mapy. W powiecie konińskim ewidencja gruntów i budynków nie zawiera numeracji działek w ramach arkusza mapy ewidencyjnej lecz w ramach obszaru obrębu ewidencyjnego. Na marginesie pragnę zauważyć, iż identyfikator działki, którego wzór określa załącznik nr 1 do ww. rozporządzenia, co do zasady nie zawiera danych dotyczących arkusza mapy a jedynie w przypadkach szczególnych, gdy numeracja działek prowadzona jest w ramach arkusza mapy ewidencyjnej, identyfikator podlega rozszerzeniu o te dane.”

Załączniki nr: 9, 10

Przedmiotowe wyjaśnienia zostały uwzględnione. Uznano, że z uwagi na przyjęty w Starostwie Powiatowym w Koninie sposób prowadzenia ewidencji gruntów i budynków, zastosowane w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oznaczenie katastralne, pomimo iż nie zawiera ark. mapy, jest jednoznaczne, a co za tym idzie wystarczające.

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

L.p.	grupa i podgrupa rejestrowa właścicieli nieruchomości	powierzchnia (ha)
1	1 grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	30 199
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	4 302
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	19 462
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	907
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	2 063

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	3 465
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	2 033
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	674
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	1 323
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	36

Załączniki nr: 11, 12

W czasie kontroli przekazano zestawienie powierzchni nieruchomości, dla których zgodnie z art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta jest organem reprezentującym Skarb Państwa.

	Powierzchnia (ha)
nieruchomości Skarbu Państwa ogółem, w tym:	2 353,8294
- ujętych w zasobie Skarbu Państwa	1 039,3553
a) nieudostępnionych	429,5669
b) udostępnionych odpłatnie	45,1247
c) udostępnionych nieodpłatnie	564,6637
- o nieuregulowanym stanie prawnym	1 314,4741

Załączniki nr: 13

*w skład powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa nieudostępnionych wchodzi grunty zajęte pod:

Wyszczególnienie	Powierzchnia (ha)
pasy drogowe	84,1994
rowy i wały przeciwpowodziowe	28,1795
tereny kolejowe	91,2140
otulina wokół sztucznego zbiornika wodnego w Kozarzewku	46,7993

wody stojące w Sławęcinku/Sławęcinie	16,5664
pozostałe	162,6083

Informacji w kwestii nieruchomości nieudostępniionych udzieliła Pani Małgorzata Lalak - Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie:

„W skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (oznaczonych powyżej jako pozostałe) wchodzi m.in. nieruchomości zrzucone (w latach 2005 – 2007) przez (...), w tym tereny zdewastowane, po rekultywacji, działki rolne i nieużytki. Działki te w przeważającej części posiadają niewielką powierzchnię i nie mają dostępu do drogi publicznej, co jest główną przyczyną ich nieudostępniienia. Ponadto powyższe grunty są mało atrakcyjne pod względem ich cech rynkowych. Oprócz wspomnianej lokalizacji i powierzchni grunty zrzucone charakteryzują się nieregularnym kształtem, słabą bonitacją gleby i poziomem kultury rolnej oraz występują ograniczenia i trudności w ich uprawie.

Do zasobu wchodzi także nieruchomości nabyte przez (...) na rzecz Skarbu Państwa na podstawie art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg krajowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 721, z późn. zm.) jako nienadające się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, tzw. resztówki, co do których tutejszy organ podejmuje działania mające na celu racjonalne wykorzystanie. Część z nich została przekazana w formie darowizny na cele publiczne, na rzecz gmin. Natomiast część z powyższych nieruchomości, co do których w podejmowanych próbach ich zbycia brak było zainteresowania ich nabyciem, zostały przekazane w użyczenie.”

Z uwagi na uwzględnienie przedstawionych wyjaśnień należy uznać, że przedmiotowym obszarze nie wystąpiły żadne uchybienia ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

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.

Załączniki nr: 14, 15

W czasie kontroli pewne wątpliwości wzbudziła zawartość materiałów znajdujących się na płycie cd stanowiącej załącznik do planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata: 2013 – 2015, 2016 – 2018. Mogły być one potraktowane jako prognoza dotycząca udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości Skarbu Państwa, ale równie dobrze jak program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Małgorzata Lalak - Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie:

„Odpowiadając na wątpliwości dotyczące prognozy w zakresie udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu (zamieszczonej na płycie CD) wyjaśniam, że ww. opracowanie odnosi się do prognozowanego, przewidywanego w latach obowiązywania planu, udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do niego. Z uwagi na to, że prognoza powstała w ścisłym związku z Programem zagospodarowania nieruchomości zasobu i w pewnej mierze została zdeterminowana przez cele tego programu, element dotyczący Programu zagospodarowania włączono jako cechę składową, wpływającą na ostateczne określenie w przedmiocie prognozowanego udostępnienia danej nieruchomości z zasobu.”

Załączniki nr: 16

Przedmiotowe wyjaśnienia zostały uwzględnione. Z uwagi na fakt, że zawartość materiałów na płytach cd stanowi uzupełnienie zapisów programu zagospodarowania nieruchomości zasobu, to należy uznać, że poziom szczegółowości tego elementu planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest wystarczający.

W czasie kontroli w przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące zbywania nieruchomości Skarbu Państwa. Zarejestrowano 29 spraw będących przedmiotem kontroli, z czego 27 spraw dotyczyło sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, a jedna sprawa darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy.

Ponadto w przedmiotowej kategorii zarejestrowano jedną sprawę ogólną. Spośród 28 spraw, 3 sprawy zostały zakończone, a 25 spraw pozostaje w toku.

Załącznik nr 17

Kontrolą objęto wszystkie sprawy

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

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r. zawarto jedną umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia zbytej nieruchomości wyniosła 2.1391 ha.

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

Uchybienie:

- 1) błędne zarejestrowanie pisma Wojewody Wielkopolskiego z dnia 14.08.2015 r. w sprawie zasad sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkowników wieczystych prowadzących działalność gospodarczą pod symbolem 6840 (sprzedaż nieruchomości). Przedmiotowa sprawa powinna znaleźć się bowiem w rejestrze spraw pod symbolem klasyfikacyjnym 680 (wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami), 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).

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Małgorzata Lalak - Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie:

„Przedmiotowe pismo zostało zarejestrowane pod numerem 6840 tj. Sprzedaż nieruchomości kat. A, ponieważ dotyczyło wprowadzenia odmiennych od dotychczas stosowanych zasad ustalenia cen sprzedaży za grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, przy zbyciu na rzecz użytkowników wieczystych prowadzących działalność gospodarczą na tych gruntach. Wprowadzona przez Wojewodę Wielkopolskiego zasada i nakaz jej stosowania dotyczyły zakresu zadań określonych hasłem w instrukcji kancelaryjnej jak wyżej.”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. W przedmiotowej kategorii powinny się znaleźć jedynie sprawy, w których może dojść do zbycia nieruchomości. Pismo w którym określa się zasady ustalenia cen sprzedaży za grunty Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste podmiotów prowadzących działalność gospodarczą powinno zostać zarejestrowane pod symbolem 680.

Załączniki nr: 9, 10

W uwagi na wystąpienie jednego błędu mniejszej wagi działania Starosty Konińskiego w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

W związku ze stwierdzonym w czasie kontroli uchybieniem, zaleca się rejestrowanie spraw ogólnych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zapisami 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. Nr 14, poz. 67), tj. pod kategorią 680 (wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami), a nie pod znakiem 6840 (sprzedaż nieruchomości).

III. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Zarejestrowano jedną sprawę będącą przedmiotem kontroli, została ona zakończona.

Załącznik nr 18

Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

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

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r. zawarto jedną umowę nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia nabytej nieruchomości wyniosła 0.0793 ha

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

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

IV. ZAMIANA

W czasie czynności kontrolnych pozyskano oświadczenie Pani Małgorzaty Lalak - Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie, która poinformowała, „*że w okresie objętym kontrolą Starosta Koniński nie prowadził żadnych spraw z zakresu zamiany nieruchomości Skarbu Państwa.*”

Załącznik nr 19

V. NAJEM

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 5 umów najmu. Kontroli poddano wszystkie sprawy.

Załącznik nr 20

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	Sposób wyłonienia najemcy	Zgoda wojewody	Uwagi

W aneksie z dnia 2 października 2012 r. nie dokonano jedynie zmiany strony Wynajmującej, a powtórnie uregulowano wszystkie istotne postanowienia umowy, co może sugerować, że w praktyce nie doszło do aneksowania obowiązującej umowy, a do podpisania nowej umowy na czas nieoznaczony. W takiej sytuacji konieczna byłaby zgoda wojewody.

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Małgorzata Lalak - Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie:

„W sprawie wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa i podniesienia zarzutu naruszenia art. 23 ust. 1 pkt. 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyjaśniam. Aktem notarialnym (...) z dnia (...) (...) zrzekła się własności lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej (...) m² oznaczonego nr (...), stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ulicy (...) w (...), wobec powyższego Starosta Koniński przejął własność tej nieruchomości. Po przejęciu lokalu ustalono, iż lokal ten obciążony jest umową najmu zawartą w dniu (...) na czas nieoznaczony. W zaistniałym stanie Starosta Koniński nie miał podstaw do rozwiązania umowy w celu nawiązania nowej umowy najmu, dlatego też za zgodą stron w celu aktualizacji umowy nadano jej nowe brzmienie w drodze aneksu nr (...) (taki zapis został wpisany w pkt. I aneksu, a mianowicie << Strony oświadczają, iż dotychczasowa treść łączącej je umowy najmu lokalu mieszkalnego w (...) przy ul. (...) o pow. (...) m² ulega zmianie i umowa otrzymuje nowe następujące brzmienie>>). Zarówno przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami jak i przepisy Kodeksu cywilnego nie wprowadzają zapisów określających, co może być przedmiotem aneksu.

W przedmiotowej sprawie najważniejszą kwestią jest fakt, iż nie można było rozwiązać umowy bez zgody drugiej strony. Najemca posiadał już umowę i to zawartą na czas nieoznaczony. Natomiast przepis art. 23 ust. 1 pkt. 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami wymaga zgody Wojewody w sytuacji, gdy mamy nawiązać nowy stosunek najmu lub dzierżawy. Pragnę podkreślić, iż zawarcie aneksu w takim zarysie miało na celu zabezpieczenie interesu Skarbu Państwa.”

Załączniki nr: 9, 10, 21

Przedstawione wyjaśnienia zostały uwzględnione. Kwestie podlegające regulacji w formie aneksu nie są w obowiązujących przepisach jednoznacznie określone. Ponadto zmiany wprowadzone aneksem leżały w interesie Skarbu Państwa.

W uwagi na uwzględnienie przedstawionych wyjaśnień należy uznać, że w przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w obszarze wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

VI. DZIERŻAWA

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywały 2 umowy dzierżawy. Kontrola poddano wszystkie sprawy.

Załącznik nr 22

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

W przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie dzierżawy ocenia się pozytywnie.

VII. UŻYCZENIA

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywały 3 umowy użyczenia. Kontroli poddano wszystkie sprawy.

Załącznik nr 23

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

W czasie kontroli w przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie użyczania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

VIII. TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 20 czerwca 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 2 jednostki sprawowały trwały zarząd.

Załącznik nr 24

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

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

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 7 decyzji i jednego aktu notarialnego. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu

5 opłat zostało zaktualizowanych i obowiązuje od:

1. 2012 r. – 4 opłaty,
2. 2009 r. – 1 opłata.

Ponadto 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązują nieprzerwanie od:

1. 2012 r. – 1 opłata,
2. 2011 r. – 1 opłata.

W przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie trwałego zarządu ocenia się pozytywnie.

IX. BEZUMOWNE KORZYSTANIE

W czasie czynności kontrolnych pozyskano oświadczenie Pani Małgorzaty Lalak - Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie, która poinformowała, „*że w okresie objętym kontrolą Starosta Koniński nie prowadził żadnych spraw z zakresu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa.*”

Załącznik nr 19

X. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Dostarczony przez Panią Małgorzatę Lalak – Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów wykaz działek oddanych w użytkowanie wieczyste obejmował 1540 pozycji.

Zgodnie z programem kontroli jeśli liczba działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste obejmuje 1000 działek i więcej, analizą należy objąć minimum 100 działek. Ponadto próba obejmuje minimum 20 podmiotów, a w przypadku współużytkowania wieczystego do próby wchodzi nie więcej niż 2 współużytkowników wieczystych z tej samej działki.

Badanie kontrolne przeprowadzono na próbie 173 działek, co stanowi ok. 11 % ogólnej liczby działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Kontroli poddano 23 podmioty. W odniesieniu do współużytkowania wieczystego w próbie uwzględniono maksymalnie 2 współużytkowników wieczystych dla danej działki.

Załączniki nr: 25, 26

Lp.	Nazwa/nazwisko użytkownika wieczystego	Data ostatniego pisma informującego o wysokości zaktualizowanej (lub ustalonej pierwszy raz) opłaty rocznej	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Kwota opłaty rocznej przed aktualizacją (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 4 opłaty zostały ustalone na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2016 r. – 1 opłata, | 3. 2012 r. – 2 opłaty. |
| 2. 2015 r. – 1 opłata, | |

Pozostałe 23 opłaty zostały wypowiedziane w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2015 r. – 8 opłat, | 4. 2011 r. – 1 opłata, |
| 2. 2013 r. – 2 opłaty, | 5. 2009 r. – 5 opłat, |
| 3. 2012 r. – 3 opłaty, | 6. 2008 r. – 4 opłaty, |

z czego 1 opłata została ustalona w wyniku ugody przed SKO.

W czasie kontroli w przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Konińskiego w zakresie użytkowania wieczystego ocenia się pozytywnie.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli tj. do 20 czerwca 2016 r.) sprawy dotyczące przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6825, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67, dalej: „JRWA”).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2015 r. ujawniono 2 sprawy, natomiast w 2016 r. od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. do 20 czerwca 2016 r. zarejestrowano 2 z ww. kategorii spraw.

Spośród spraw z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności badaniem objęto wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załącznik nr 27

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

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

W pierwszej kolejności Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na błędy poczynione przez organ kontrolowany w sprawach o następujących znakach: WN.6825(...).2015, WN.6825(...).2015 i WN.6825(...).2016, mianowicie:

- bezpodstawne zawarcie w sentencji decyzji informacji, iż *prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna*;

- bezpodstawne zawarcie w sentencji decyzji informacji, iż *ostateczna decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej*.

(powyższe uchybienia dotyczą spraw o znakach: WN.6825.(...).2015, WN.6825.(...).2015 i WN.6825.(...).2016)

Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów p. Małgorzata Lalak, złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następującej treści: „ (...) ww. zapisy mają jedynie charakter informacyjny dla strony, gdyż wynikają z przepisów samej ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Po analizie ww. zagadnienia jeszcze w trakcie kontroli problemowej, uznano iż w wydawanych w przyszłości decyzjach administracyjnych, w celu jednoznacznego wskazania, iż ww. zapisy mają charakter informacyjny, treść wynikająca z przepisu zostanie poprzedzona zwrotem: *Informuje się, że (...)*”.

Złożone wyjaśnienia potwierdzają istnienie ww. nieprawidłowości. Wojewoda Wielkopolski wskazuje jednak, iż powyższe zapisy, jako informujące tylko o treści art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83, dalej: „ustawa”), mogą się jedynie znaleźć w uzasadnieniu decyzji.

- bezprawne zawarcie w sentencji decyzji informacji, iż *wierzytelność z tytułu opłaty (...) podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości (...). Ostateczna decyzja jest podstawą wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych*.

Organ kontrolujący wskazuje, iż takie rozstrzygnięcie nie jest prawidłowe, gdyż o tym że ostateczna decyzja administracyjna, o jakiej mowa w art. 3 ustawy stanowi podstawę wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych, przesądza wprost przepis prawa – a mianowicie art. 4 ust. 6 ustawy. Starosta Koniński nie może więc orzec w powyższym zakresie, gdyż w obowiązujących przepisach ustawy nie występuje norma prawna, która uprawnia go do władczego rozstrzygnięcia co do tego, iż treść jego decyzji podlega wpisaniu do księgi wieczystej. Powyższy zapis, jako informujący jedynie o treści art. 4 ust. 6 ustawy, może znaleźć się jedynie w uzasadnieniu decyzji. (powyższa nieprawidłowość dotyczy spraw o znakach: WN.6825.(...).2015 i WN.6825.(...).2016)

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

Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów p. Małgorzata Lalak, złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następującej treści: - sprawa o znaku WN.6825.(...).2015 „ (...) z wyjaśnień pracownika wynika, iż wnioskodawcy nie dysponowali środkami finansowymi pozwalającymi na uiszczenie opłaty za przekształcenie i nosili się z zamiarem wycofania wniosku o ile nie zgromadzą wymaganej kwoty. W rozmowach telefonicznych (dwukrotnie) zainteresowani byli informowani, że ich sprawa może nie zostać załatwiona w terminie, jednakże sami wnioskodawcy zwracali się

z prośbą o zwłokę w zakończeniu postępowania o kilka dni. Ostatecznie zainteresowani zgromadzili środki pozwalające na pozytywne załatwienie sprawy. Niestety z rozmów nie została sporządzona notatka ani protokół”.

- sprawa o znaku WN.6825.(...).2016 „(...) w piśmie nr WN.6825.(...).2016 z dnia 29 kwietnia 2016 r. przedłużono termin załatwienia sprawy do dnia 23 maja 2016 r.”.

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Przytoczone powyżej okoliczności nie zwalniają organu administracji publicznej od uczynienia zadość obowiązkom wynikającym z art. 36 k.p.a., tj. zawiadomienia stron o niezałatwieniu sprawy w terminie, z podaniem przyczyn zwłoki i wskazaniem nowego terminu załatwienia sprawy.

Ponadto Wojewoda Wielkopolski zaleca, aby:

- wszczynając postępowanie administracyjne przy pierwszym doręczeniu pouczać strony oraz ich przedstawicieli i pełnomocników o treści przepisu art. 41 k.p.a. tj. o obowiązku poinformowania o zmianie adresu i o konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a. (Z. Janowicz, *Komentarz*, 1995, s. 142). Wynika to z ogólnej zasady informowania stron określonej w art. 9 k.p.a. zgodnie z którym „*Organy administracji publicznej są obowiązane do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych, które mogą mieć wpływ na ustalenie ich praw i obowiązków będących przedmiotem postępowania administracyjnego*” (zd. pierwsze). Przy czym organ odwoławczy wskazuje, iż zastosowanie § 2 tegoż artykułu – doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem w razie zaniedbania obowiązku wynikającego z § 1 art. 41 k.p.a. ma skutek prawny – jest możliwe jedynie wówczas, gdy strona została prawidłowo pouczona o skutkach wpływających z niedopełnienia obowiązku normowanego w art. 41 § 1 k.p.a.

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

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

Załączniki nr: 28 - 29

Z uwagi na dużą liczbę błędów mniejszej wagi generalna ocena działań Starosty Konińskiego w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest pozytywna z nieprawidłowościami.

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

- zaniechać zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna*”;
- zaniechać zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*ostateczna decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej*”;
- zaniechać zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*wierzytelność z tytułu opłaty (...) podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości (...). Ostateczna decyzja jest podstawą wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych*”;
- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw, tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony powinny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;
- wszczynając postępowanie administracyjne przy pierwszym doręczeniu organ winien pouczać strony oraz ich przedstawicieli i pełnomocników o treści art. 41 k.p.a., tj. o obowiązku poinformowania o zmianie adresu i o konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a.;
- w toku postępowania administracyjnego powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem.

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli tj. do 20 czerwca 2016 r.) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6821, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67, dalej: „JRWA”).

Zgodnie z rejestrem w 2015 r. ujawniono 5 spraw, natomiast w 2016 r. od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. do 20 czerwca 2016 r. zarejestrowano 8 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw tej kategorii wynosi zatem 13.

Spośród spraw z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości badaniem objęto 13 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załącznik nr 30

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

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie proceduralne wymagające zmiany.

Po pierwsze Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na błędy poczynione przez organ kontrolowany w sprawach o następujących znakach: WN.6821.(...).2015 i WN.6821.(...).2015, mianowicie:

- bezpodstawne zawarcie w sentencji decyzji zobowiązania do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac (...), a jeżeli byłoby to niemożliwe, lub spowodowałoby nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości poniesionych szkód.

Organ kontrolujący wyjaśnia, iż z treści art. 124 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147 dalej: „u.g.n.”) wynika na kim ciąży z mocy prawa obowiązek przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego i w jakim terminie ma być on wykonany. O zaistnieniu takiego obowiązku przesądził więc prawodawca, zatem rozstrzygnięcie tej kwestii w drodze decyzji administracyjnej nastąpiło bez podstawy prawnej. Wojewoda Wielkopolski podziela wciąż aktualny pogląd, iż *"Podstawową zasadą sformułowaną w art. 6 k.p.a. jest to, że organy administracji (...) działają na podstawie przepisów prawa. Przepisy prawa, to znaczy ustawy i wydawane na podstawie ustaw i w celu ich wykonania przepisy wykonawcze decydują w szczególności o tym, kiedy organ administracji (...) wydaje decyzję administracyjną. Wydanie decyzji w sprawie, co do której przepis prawa przewiduje jej załatwienie w inny sposób niż przez wydanie decyzji, oznacza, że decyzja została wydana bez podstawy prawnej"* (wyrok NSA z dnia 10 czerwca 1983 r., sygn. akt I SA 217/83, LEX nr 9734). Tak więc, skoro art. 124 ust. 4 u.g.n. jak wskazano wcześniej, ustanawia bezpośrednio obowiązek określonego zachowania się adresatów, bez konieczności wydawania decyzji administracyjnej, taki obowiązek podlega wymuszeniu, w razie potrzeby, przy zastosowaniu przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji. (powyższe uchybienie dotyczy spraw o znakach: WN.6821.(...).2015 i WN.6821.(...).2015)

- bezpodstawne zawarcie w sentencji decyzji informacji, iż ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

Organ kontrolujący wskazuje, iż takie rozstrzygnięcie nie jest prawidłowe, gdyż o tym że ostateczna decyzja administracyjna, o jakiej mowa w art. 124 ust. 1 u.g.n. (zezwalająca na założenie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń przesyłowych), stanowi podstawę wpisu do księgi wieczystej, przesądza wprost przepis prawa – a mianowicie art. 124 ust. 7 u.g.n. Starosta Koniński nie może więc orzec w powyższym zakresie, gdyż w obowiązujących przepisach u.g.n. nie występuje norma prawna, która uprawnia go do władczego rozstrzygnięcia co do tego, iż treść jego decyzji podlega wpisaniu do księgi wieczystej.

(powyższe uchybienie dotyczy sprawy o znaku WN.6821.(...).2015)

Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów p. Małgorzata Lalak, złożyła następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii: „(...) ww. zapisy zostały umieszczone w sentencji decyzji jedynie w charakterze informacyjnym, ponieważ wynikają z mocy samej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nadmieniam,

iz w podstawie prawnej decyzji nie powołano ani art. 124 ust. 4, ani art. 124 ust. 7, które regulują ww. kwestie. Po analizie ww. zagadnienia jeszcze w trakcie kontroli problemowej, uznano, iż w wydawanych w przyszłości decyzjach administracyjnych, w celu jednoznacznego wskazania, iż ww. zapisy mają charakter informacyjny, treść wynikająca z przepisu zostanie poprzedzona zwrotem: Informuje się, że (...)”.

Powyższe wyjaśnienia potwierdzają istnienie ww. nieprawidłowości. Wojewoda Wielkopolski wskazuje jednak, iż powyższe zapisy, jako informujące tylko o treści art. 124 ust. 4 i 7 u.g.n. mogą się jedynie znaleźć w uzasadnieniu decyzji.

Kolejną nieprawidłowością wymagającą wyjaśnienia są braki w pismach z 3 marca 2016 r. (znaki spraw: WN.6821.(...).2016, WN.6821.(...).2016) oraz w piśmie z 18 maja 2016 r. (znak sprawy WN.6821.(...).2016) w zakresie wskazywania przez organ administracji publicznej podstawy prawnej.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów p. Małgorzata Lalak, złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następującej treści: „(...) w oparciu o art. 64 Kodeksu postępowania administracyjnego, mając na uwadze zasady zawarte w art. 9 Kodeksu, tut. Organ podjął czynności w celu usunięcia braków formalnych we wniosku, mając przy tym także na uwadze ochronę wnioskodawcy przed negatywnymi skutkami nieznanomości praw. W piśmie przez nieuwagę nie wskazano ww. przepisów, jednakże działanie organu mieściło się w ich zakresie i nie było bezprawne”.

Złożone wyjaśnienia potwierdzają istnienie ww. nieprawidłowości. Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż w przypadku wystąpienia we wnioskach błędów formalnych, stosownie do dyspozycji zawartej w art. 64 k.p.a., Starosta Koniński powinien wezwać wnoszącego do usunięcia braków w terminie siedmiu dni z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków spowoduje pozostawienie podania bez rozpoznania.

W trzeciej kolejności Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na błąd poczyniony przez organ kontrolowany w sprawie o znaku WN.6821.(...).2016, a dotyczący wyznaczenia dłuższego aniżeli wskazany w treści art. 64 § 2 k.p.a. terminu na uzupełnienie braków formalnych.

Naczelnik Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów p. Małgorzata Lalak, złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następującej treści: „Przesłanką wszczęcia postępowania w sprawie wydania decyzji zobowiązującej do udostępnienia – w trybie art. 124b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147) nieruchomości jest brak zgody właściciela, użytkownika wieczystego bądź osoby, której przysługują inne prawa rzeczowe. Z przedłożonej przez inwestora do wniosku dokumentacji wynika, iż wnioskodawca nie dołożył należytych starań w sprawie ustalenia adresu i przeprowadzenia negocjacji z właścicielem nieruchomości niezbędnej dla realizacji inwestycji – brak dokumentacji potwierdzającej przebieg rokowań, która jest niezbędnym załącznikiem do wniosku. W związku z powyższy zaistniała konieczność wezwania wnioskodawcy do uzupełnienia braków, gdyż wniosek nie czynił zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa (art. 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z uwagi na fakt, iż podczas przeprowadzonych z pracownikiem tutejszego wydziału rozmów telefonicznych, pełnomocnik inwestora zasygnalizował, iż nie będzie możliwe pozyskanie wskazanej dokumentacji, w terminie wynikającym z treści art. 64 § 2 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.), gdyż samo oczekiwanie na odpowiedź (...) może trwać kilka tygodni, tutejszy organ określił termin 30 czerwca 2016 r. na dostarczenie brakującej dokumentacji. Podstawę do swoich działań organ wywodził z art. 64 § 2 Kpa, który mówi o konieczności uzupełnienia wniosku i ewentualnym pozostawieniu go bez rozpatrzenia, gdy braki nie zostaną usunięte (z przepisu nie wynika, by nie można było

rozpatrzyć wniosku, gdy nie zostanie zachowany termin siedmiu dni). Nadto organ opierał się na art. 58 Kpa, gdyż strona wskazała, że bez swojej winy zapewne uchybi terminowi siedmiu dni, wreszcie mając na uwadze art. 8 Kpa a także opierając się na tzw. „wiedzy życiowej” i rozumiejąc potrzebę wyznaczenia terminu realnego do spełnienia datę 30 czerwca 2016 r. Postępowanie tutejszego organu wynikało z konieczności respektowania wymogów formalnych postępowania, jak również z ochrony prawa strony przed nadmiernie rygorystycznym stosowaniem przepisów proceduralnych”.

Przedstawione wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż dla skuteczności wezwania, norma art. 64 § 2 k.p.a. wymaga zamieszczenia w nim terminu, w którym usunięcie braków musi nastąpić. Analizowany przepis wyznacza w tym zakresie termin 7-dniowy, obliczany od dnia doręczenia wezwania wnoszącemu podanie. Jest to rodzaj terminu ustawowego, a zatem nie może być on przez organ administracji ani skrócony, ani przedłużony (wyrok NSA z dnia 8 czerwca 1995 r., SA/Po 490/95, niepubl.).

Ponadto Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości powinny być rejestrowane pod symbolem klasyfikacyjnym 680 – wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami – zgodnie z JRWA.

Załączniki nr: 28 - 29

Z uwagi na niewielką liczbę błędów mniejszej wagi działanie Starosty Konińskiego w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości uznać należy za pozytywne z nieprawidłowościami.

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

- zaniechać zamieszczania w sentencji decyzji zobowiązania do „*przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac (...), a jeżeli byłoby to niemożliwe, lub spowodowałoby nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości poniesionych szkód*”;
- zaniechać zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej*”;
- każdorazowo w pismach będących wezwaniami do uzupełnienia materiału dowodowego, należy powoływać właściwą podstawę prawną;
- organ winien wskazywać właściwy tzn. 7-dniowy termin na uzupełnienie braków formalnych, zgodnie z treścią art. 64 § 2 k.p.a.;
- wszelkie pisma, które dotyczą innych kwestii aniżeli wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, powinny być rejestrowane pod symbolem klasyfikacyjnym 680.

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

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli tj. do 20 czerwca 2016 r.) sprawy dotyczące ustalania odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod symbolem

klasyfikacyjnym 683, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67, dalej: „JRWA”).

Zgodnie z rejestrem w 2015 r. ujawniono 45 spraw, natomiast w 2016 r. od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. do 20 czerwca 2016 r. zarejestrowano 2 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw wynosi 47, zatem mieści się w przedziale od 41 do 60.

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

- od 16 do 20 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 80% spraw;
- od 21 do 30 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 60% spraw;
- od 31 do 40 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 40% spraw;
- **od 41 do 60 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 30% spraw;**
- od 61 do 100 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 20% spraw.

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

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

- interwał losowania: $k = N/n$
gdzie
 - N – liczba spraw
 - n - żądana liczebność próby
- wybór należy rozpocząć od sprawy nr 1
- jeśli interwał losowania nie jest liczbą całkowitą, należy go zaokrąglić w dół.

Spośród spraw z zakresu ustalania odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne badaniem objęto 14 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załącznik nr 31

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu ustalania odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego, czy kwestii formalnych, w tym proceduralnych wymagających zmiany.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie ustalania odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne uznać należy, iż ocena działań Starosty Konińskiego jest pozytywna.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

Zarządzeniem nr 111/2012 Starosty Konińskiego z 29 czerwca 2012 r. wprowadzone zostały procedury windykacji należności Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego:

1. Procedura windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego w Starostwie Powiatowym w Koninie,
2. Procedura windykacji należności pieniężnych Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego w trybie egzekucji administracyjnej w Starostwie Powiatowym w Koninie.

Załącznik nr 32

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2015 r., z którego wynika, że kwota zaległości wraz z odsetkami wynosiła 87.682,68 zł, w tym:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 63.230,85 zł,
- kwota zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych 11.588,30 zł,
- kwota odsetek od nieterminowych wpłat wynosiła 12.863,53 zł.

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

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

Załącznik nr 33

Kontrolerom przedstawiono również wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 1.01.2015r. Zaległości te wynosiły 20.525,19 zł.

Załącznik nr 34

oraz wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 31.12.2015 r., Zaległości nieściągalne na 31.12.2015 roku wynosiły 20.773,12 zł.

Załącznik nr 35

W 2015 roku Starostwo Powiatowe w Koninie wysłało 226 wezwań do zapłaty na ogólną kwotę 197.517,15 zł oraz przekazało do radców prawnych 31 spraw na łączną kwotę 98.897,81 zł.

W efekcie prowadzonych spraw windykacyjnych w 2015 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległości w kwocie 187.934,68 zł.

Załącznik nr 36

W roku 2015 Starostwo Powiatowe w Koninie uzyskało 1.898 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 2015 roku 88 tys. zł i była znacznie niższa od uzyskanych dochodów.

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 67 tys. zł.

Kwota należności nie jest wysoka i stanowi zaledwie 3,5% uzyskanych dochodów, co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną przez jednostkę politykę windykacyjną należności pieniężnych.

Prowadzoną przez Starostę Konińskiego politykę windykacyjną należności pieniężnych ocenia się pozytywnie.

Pomimo tego jednak, aby nie dopuścić do dalszego wzrostu zadłużenia ogółem, zaleca się zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności.

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Koninie w dniach od 1 marca 2012 r. do 24 kwietnia 2012 r. zalecono, co następuje:

1. intensyfikację prac celem jak najszybszego wypełnienia nałożonego przez ustawę obowiązku i zapewnienie realizacji ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego;
2. zawieranie umów najmu na czas nieoznaczony zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. po uzyskaniu wymaganej prawem zgody wojewody;
3. podjęcie działań celem jak najszybszej likwidacji stanu bezumownego korzystania;
4. podejmowanie postępowań administracyjnych po ustąpieniu przyczyn uzasadniających ich zawieszenie;
5. zawiadamianie stron o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy;
6. opracowanie procedury windykacji należności pieniężnych Powiatu Konińskiego i Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym w Koninie.

Załącznik nr 36

Pismem z dnia 5 lipca 2012 r. Starosta Koniński zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych.

Ad 1

Z uwagi na zmianę zakresu kontroli w czasie ponownej kontroli nie sprawdzano wykonania zalecenia nr 1.

Ad 2

W czasie ponownej kontroli nie stwierdzono żadnego przypadku zawierania umów najmu na czas nieoznaczony, bez uprzedniej zgody wojewody w drodze zarządzenia. Wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie pokontrolne zostało zrealizowane.

Ad 3

Zgodnie z oświadczeniem Pani Małgorzaty Lalak - Naczelnika Wydziału Nieruchomości i Ochrony Gruntów Starostwa Powiatowego w Koninie w okresie objętym kontrolą Starosta

Koniński nie prowadził żadnej sprawy z zakresu bezumownego korzystania. A zatem należy uznać, że w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa zjawisko bezumownego korzystania zostało wyeliminowane, a tym samym przedmiotowe zalecenie pokontrolne zostało zrealizowane.

Ad 4

W czasie ponownej kontroli nie stwierdzono żadnego przypadku niepodejmowania postępowań administracyjnych po ustąpieniu przyczyn uzasadniających ich zawieszenie. Wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie pokontrolne zostało zrealizowane.

Ad 5

W czasie ponownej kontroli w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stwierdzono dwa przypadki niezawiadomienia stron o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy. Wobec powyższego uznano, że **przedmiotowe zalecenie pokontrolne nie zostało zrealizowane.**

Ad 6

Zarządzeniem nr 111/2012 Starosty Konińskiego z 29 czerwca 2012 r. wprowadzone zostały następujące procedury windykacji należności Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego:

- 1) Procedura windykacji należności cywilnoprawnych Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego w Starostwie Powiatowym w Koninie,
- 2) Procedura windykacji należności pieniężnych Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego w trybie egzekucji administracyjnej w Starostwie Powiatowym w Koninie.

Wobec powyższego przedmiotowe zalecenie pokontrolne zostało zrealizowane.

Z uwagi na niezrealizowanie 1 z 5 zaleceń pokontrolnych działania Starosty Konińskiego w zakresie wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W związku z niewykonaniem zalecenia pokontrolnego z poprzedniej kontroli, zaleca się zawiadamianie stron o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 15 obszarów dotyczących gospodarowania przez Starostę Konińskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Oceniono je w następujący sposób:

l.p.	Nazwa obszaru	Ocena częściowa
1	Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
2	Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
3	Nieruchomości rolne oraz scalenia i wymiana gruntów	Pozytywna
4	Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
5	Nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa	Pozytywna
6	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna
7	Trwały zarząd	Pozytywna
8	Wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
9	Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
10	Użyczanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
11	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
12	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna
13	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna z nieprawidłowościami
14	Monitoring zaleceń	Pozytywna z nieprawidłowościami
15	Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna

Mając na uwadze powyższe

oceniam pozytywnie

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

ZALECENIA POKONTROLNE

W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami i uchybieniami, zaleca się:

1. rejestrowanie spraw zgodnie zapisami 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. Nr 14, poz. 67);
2. w prowadzonych postępowaniach administracyjnych:
 - 1) w przypadku spraw dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, zaniechanie zamieszczania w sentencji decyzji zobowiązania do „*przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zakończeniu prac (...), a jeżeli byłoby to niemożliwe, lub spowodowałoby nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi nieruchomości przysługuje odszkodowanie odpowiadające wartości poniesionych szkód*”,
 - 2) w przypadku spraw dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, a także przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zaniechanie zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*ostateczna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej*”,
 - 3) każdorazowe powoływanie się w wezwaniach do uzupełnienia materiału dowodowego na właściwą podstawę prawną,
 - 4) wskazywanie właściwego tzn. 7-dniowego terminu na uzupełnienie braków formalnych, zgodnie z treścią art. 64 § 2 k.p.a.,
 - 5) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zaniechanie zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*prawo użytkowania wieczystego przekształca się w prawo własności nieruchomości z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna*”,
 - 6) w przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, zaniechanie zamieszczania w sentencji decyzji informacji, iż „*wierzytelność z tytułu opłaty (...) podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości (...). Ostateczna decyzja jest podstawą wpisu hipoteki do ksiąg wieczystych*”,
 - 7) przestrzeganie terminowości załatwianych spraw, tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony powinny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń,
 - 8) wszczynając postępowanie administracyjne przy pierwszym doręczeniu pouczenie strony oraz ich przedstawicieli i pełnomocników o treści art. 41 k.p.a., tj. o obowiązku poinformowania o zmianie adresu i o konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a.,
 - 9) powoływanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego w drodze postanowienia;

- 3. wykonywanie zaleceń pokontrolnych;**
- 4. a także zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności.**

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) Starosta Koniński powinien przekazać informację o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta cd:
 - a) Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Koninie, zatwierdzony uchwałą nr V/28/2015 z dnia 22 stycznia 2015 r.,
 - b) Statut Powiatu Konińskiego, zatwierdzony uchwałą nr XXII/179/2012 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 8 listopada 2012 r.
2. uchwała nr I/4/2014 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Konińskiego.
3. uchwała nr I/5/2014 Rady Powiatu Konińskiego z dnia 28 listopada 2014 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Konińskiego.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 13 czerwca 2016 r. KN-II.0030.320.2016.1.
5. Oświadczenie o nieprowadzeniu postępowań na podstawie:
 - a) art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233, z późn. zm.),
 - b) art. 19a dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78, z późn. zm.),
 - c) art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, z późn. zm.),
 - d) art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r., poz. 700),
- a także dokumentacja 2 postępowań administracyjnych prowadzonych na podstawie art. 16 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, z późn. zm.).
6. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.
7. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.
8. Próbki z zakresu ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.
9. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych w czasie kontroli nieprawidłowości.
10. Wyjaśnienia z dnia 31 października 2016 r.
11. Prośba o wydruk z ewidencji gruntów i budynków.
12. Wydruk z ewidencji gruntów i budynków.
13. Informacja o nieruchomościach dla których Starosta Koniński jest organem reprezentującym Skarb Państwa.
14. Prośba o udostępnienie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
15. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata: 2013 – 2015, 2016 – 2018.
16. Zapytanie o zawartość płyt cd stanowiących załącznik do planów wykorzystania zasobu wraz z odpowiedzią.
17. Rejestr spraw 6840 z lat 2015 - 2016.
18. Rejestr spraw 6822 z roku 2015.
19. Oświadczenie z dnia 28 października 2016 r. o braku zamian i bezumownego korzystania.

20. Wykaz najemców lokali stanowiących własność Skarbu Państwa powiecie konińskim.
21. Dokumentacja spraw z zakresu najmu.
22. Wykaz dzierżawców nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w powiecie konińskim.
23. Wykaz nieruchomości użyczonych stanowiących własność Skarbu Państwa w powiecie konińskim.
24. Wykaz trwałych zarządców w powiecie konińskim.
25. Wykaz działek oddanych w użytkowanie wieczyste.
26. Oświadczenie w zakresie ilości działek oddanych w użytkowanie wieczyste.
27. Dokumentacja dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
28. Prośba o wyjaśnienia w kwestii stwierdzonych nieprawidłowości z dnia 24 sierpnia 2016 r.
29. Wyjaśnienia z dnia 1 września 2016 r.
30. Dokumentacja dot. wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości
31. Dokumentacja dot. ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.
32. Zarządzenie nr 111/2012 Starosty Konińskiego z dnia 29 czerwca 2012 r. w sprawie wprowadzenia procedur windykacji należności Skarbu Państwa i Powiatu Konińskiego w Starostwie Powiatowym w Koninie.
33. Stan zaległości (należności wymagalne) na 31.12.2015 roku.
34. Wykaz zaległości nieściągalnych na 1.01.2015 roku.
35. Wykaz zaległości nieściągalnych na 31.12.2015 roku.
36. Informacja o efektach prowadzonych postępowań windykacyjnych.
37. Wyciąg z projektu wystąpienia pokontrolnego z 2012 r.