



## WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

### USTALENIA OGÓLNE:

#### 1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe  
w Turku  
ul. Kaliska 59  
62 – 700 Turek**

Starostwo Powiatowe w Turku działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1868), 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 Tureckiego, zatwierdzonego uchwałą nr XII/69/2003 Rady Powiatu Tureckiego z dnia 27 października 2003 r. oraz Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Turku, zatwierdzonego uchwałą nr 240/2016 Zarządu Powiatu Tureckiego z dnia 26 lutego 2016 r. ze zmianami wynikającymi z:

- uchwały nr 280/2016 Zarządu Powiatu Tureckiego z dnia 23 maja 2016 r.,
- uchwały nr 345/2016 Zarządu Powiatu Tureckiego z dnia 22 września 2016 r.,
- uchwały nr 395/2016 Zarządu Powiatu Tureckiego z dnia 21 grudnia 2016 r.

*Załączniki nr: 1, 2*

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Turku zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Dyrektor podlegający bezpośrednio Wicestaroscie Tureckiemu.

*Załączniki nr 1*

#### 2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2016 r. do 22 sierpnia 2017 r.

#### 3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

**Pan Mariusz Krzysztof - Starosta Turecki** wybrany uchwałą nr I/6/2014 Rady Powiatu w Tureckiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Tureckiego

**Pan Dariusz Kałużny** - Wicestarosta Turecki wybrany uchwałą nr XII/87/2015 Rady Powiatu Tureckiego z dnia 29 grudnia 2015 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Tureckiego

*Załączniki nr: 3, 4*

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

**Pan Michał Radka** - Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Turku

**5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:**

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.328.2017.1 z dnia 11 sierpnia 2017 r.  
*Załącznik nr 5*

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

Od 22 sierpnia 2017 r. do 22 października 2017 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: 24 sierpnia 2017 r., 13 września 2017 r. 14 września 2017 r.,

**Sławomir Szady** – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 24 sierpnia 2017 r., 13 września 2017 r., 14 września 2017 r.,

**Marta Wapłak** – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 24 sierpnia 2017 r., 13 września 2017 r. 14 września 2017 r.,

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

**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Turku zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami, wywłaszczenia nieruchomości oraz gospodarowaniem lokalami mieszkalnymi i użytkowymi należą do Wydziału Gospodarki Nieruchomości, którym kieruje Dyrektor – Pan Michał Radka.

*Załącznik nr 1*

Zgodnie z § 15 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Turku do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należą:

- 1) prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz sporządzanie planów wykorzystania tych zasobów,
- 2) przekazywanie nieruchomości na cele szczególne,
- 3) oddawanie nieruchomości jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd, stwierdzeniem wygaśnięcia trwałego zarządu oraz stwierdzeniem nabycia prawa trwałego zarządu na rzecz marszałka województwa, zgodnie z art. 217 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. prawo wodne,
- 4) naliczanie i aktualizowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu,
- 5) załatwianie spraw dotyczących zwrotu wywłaszczonych nieruchomości oraz zwrotu wypłaconego odszkodowania lub nieruchomości zamiennej na obszarze Powiatu Tureckiego,
- 6) załatwianie spraw dotyczących wywłaszczenia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego oraz ustalania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości,
- 7) załatwianie spraw dotyczących zezwoleń na zajęcie lub czasowe zajęcie nieruchomości, w celu ograniczenia sposobu korzystania z tych nieruchomości,
- 8) załatwianie spraw dotyczących ustalania odszkodowania za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, w tym w trybie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych na obszarze Powiatu Tureckiego,
- 9) załatwianie spraw dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 10) załatwianie spraw dotyczących udzielenia pomocy publicznej w sprawach naliczania i aktualizacji opłat za wieczyste użytkowanie oraz sprzedaży i przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- 11) występowanie do sądów powszechnych z wnioskami o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Powiatu i Skarbu Państwa lub dokonanie wpisu w księdze wieczystej, w szczególności związane z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu, w tym nieruchomości objętych reformą rolną oraz sporządzanie sprawozdań z regulacji stanów prawnych,
- 12) załatwianie spraw dotyczących przyznawania działki emerytalnej nieodpłatnie na własność osobie, która przekazała gospodarstwo rolne na rzecz Skarbu Państwa za rentę, albo jej zstępemu,
- 13) załatwianie spraw dotyczących nadawania nieodpłatnie właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1.01.1983 r. działki gruntu, na której te budynki zostały wzniesione,
- 14) załatwianie spraw dotyczących przyznawania nieodpłatnie osobie, która przekazała gospodarstwo rolne na Skarb Państwa za rentę lub jej zstępemu, działki gruntu obejmującej budynki, w których znajdują się przydzielone do bezpłatnego korzystania lokale mieszkalne, pomieszczenia gospodarcze,
- 15) sporządzanie sprawozdania rocznego z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa,
- 16) załatwianie spraw dotyczących ustanawiania prawa użytkowania nieruchomości na rzecz stowarzyszeń ogrodowych,

- 17) wykonywanie czynności w zakresie zarządzania i administrowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i Powiatu Tureckiego, w szczególności:
  1. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno -finansowej nieruchomości,
  2. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  3. prowadzenie ksiąg obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości wymaganej przez przepisy prawa budowlanego,
  4. zapewnienie wykonania kontroli technicznych i okresowych przeglądów nieruchomości i urządzeń stanowiących ich wyposażenie techniczne zgodnie z wymogami przepisów prawa,
  5. zapewnienie dostaw usług zewnętrznych do nieruchomości w szczególności dostaw energii elektrycznej, energii cieplnej, gazu, wody, odprowadzania ścieków i wywozu śmieci, zapewnienie usług serwisowych przez wyspecjalizowane jednostki dla urządzeń technicznych stałego nadzoru,
  6. sporządzanie umów o dostawy, roboty bądź usługi, związane z realizacją zadań wydziału, kontrola prawidłowości wykonania tych umów
  7. prowadzenie wykazów:
    - a) lokali użytkowych
    - b) lokali mieszkalnych
    - c) osób, którym udostępniono nieruchomości na podstawie umów cywilnoprawnych,
  8. wykonywanie czynności dotyczących ustalania stawek czynszu najmu i dzierżawy,
  9. zapewnienie usuwania awarii i ich skutków,
  10. współpraca z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego,
- 18) wykonywanie czynności w zakresie obrotu nieruchomościami, w szczególności sprzedażą, oddawaniem w użytkowanie wieczyste, zamianą, najmem, dzierżawą, użyczeniem, obciążaniem ograniczonymi prawami rzeczowymi w odniesieniu do nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu,
- 19) sporządzanie informacji o stanie nieruchomości Powiatu,
- 20) wykonywanie innych zadań przewidzianych przepisami prawa.

*Załącznik nr 1*

## **OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI**

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 13 obszarów dotyczących gospodarowania przez Starostę Tureckiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Oceniono je w następujący sposób:

<b>l.p.</b>	<b>Nazwa obszaru</b>	<b>Ocena cząstkowa</b>
<b>1</b>	<b>Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>2</b>	<b>Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>Negatywna</b>
<b>3</b>	<b>Gospodarowanie nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>4</b>	<b>Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>Pozytywna</b>
<b>5</b>	<b>Nabywanie nieruchomości</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>6</b>	<b>Użytkowanie wieczyste</b>	<b>Pozytywna</b>
<b>7</b>	<b>Trwały zarząd</b>	<b>Negatywna</b>
<b>8</b>	<b>Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa</b>	<b>Pozytywna</b>
<b>9</b>	<b>Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>10</b>	<b>Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>11</b>	<b>Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>12</b>	<b>Monitoring zaleceń</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
<b>13</b>	<b>Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu</b>	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>

**Mając na uwadze powyższe**

**oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami**

**gospodarowanie przez Starostę Tureckiego 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:

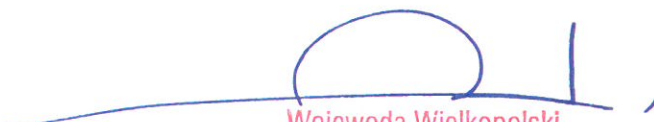
1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Tureckiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o niezbędne dane, w celu jej pełnego dostosowania do wzorca wynikającego z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami;
2. w odniesieniu do spraw z zakresu gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, stosowanie art. 24 ust. 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa wyłącznie do nieruchomości, które zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo na mocy decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, są przeznaczone do zalesienia;
3. przekazywanie do Wojewody Wielkopolskiego informacji o transakcjach, o których mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie rzadziej niż raz na kwartał;
4. w sprawach z zakresu trwałego zarządu, sporządzanie protokołu zdawczo-odbiorczego przy przekazywaniu nieruchomości w trwały zarząd;
5. w przypadku braku odpisu KRS aktualnego na dzień wydania pełnomocnictwa pozyskiwanie do akt sprawy odpisu pełnego KRS wnioskującej osoby prawnej, albowiem jedynie w ten sposób można niewątpliwie potwierdzić, że osoby udzielające pełnomocnictwa były należycie umocowane w dacie jego udzielenia
6. w prowadzonych postępowaniach administracyjnych:
  - 1) powoływanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego w drodze postanowienia
  - 2) informowanie wszystkich stron postępowania o jego wszczęciu zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a.,
  - 3) wszczynając postępowanie administracyjne przy pierwszym doręczeniu pouczenie 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.,
  - 4) przed ewentualnym obciążeniem strony kosztami postępowania w trybie art. 264 k.p.a., weryfikowanie łącznego zaistnienia przesłanek, o których mowa w art. 262 § 1 k.p.a.,
  - 5) pisemne zawiadamianie wnoszącego podanie o pozostawieniu podania bez rozpoznania z podaniem przyczyn, chyba że wnoszący podanie nie podał swojego adresu i nie ma możliwości ustalenia tego adresu na podstawie danych posiadanych przez organ, albowiem w takiej sytuacji wnoszącemu podanie przysługuje ochrona prawna w postaci skargi na bezczynność organu,
  - 6) badanie, czy pełnomocnik strony wykazał należycie swoje umocowanie w sprawie;
7. w sprawach dotyczących ustalania odszkodowań za nieruchomości w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, w przypadku prowadzenia postępowań z zakresu ustalenia odszkodowania w trybie art. 73 ust. 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r., Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), w których wskazana wyżej decyzja wojewody dotychczas nie została wydana, zawieszanie urzędu postępowania w przedmiocie ustalenia

odszkodowania na podstawie art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., we wszystkich tych sytuacjach, w których Wojewoda Wielkopolski zawiadomił o wszczęciu postępowania, o którym mowa w art. 73 ust. 3 ww. ustawy, w przeciwnym wypadku organ pozostanie w bezczynności;

8. w zakresie dochodzenia należności za udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa, zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności,


9. wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

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

  
Wojewoda Wielkopolski  
Zbigniew Hoffmann  
(Kierownik jednostki kontrolującej)

  
DYREKTOR  
Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości  
Dorota Stawicka

  
Agnieszka Jwers-Janiszewska  
Zastępcza Dyrektora  
Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości  
Kierownik Oddziału  
  
Sławomir Czechański

Starczy Specjalista  
  
Agnieszka Smal