



Poznań,.....

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

SN-V.431.3.2015.12

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Rawiczu
Rynek 17
63-900 Rawicz**

Starostwo Powiatowe w Rawiczu działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 poz. 595 ze zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statut Powiatu Rawickiego zatwierdzonego uchwałą nr XXXIX/308/10 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 29 kwietnia 2010 r. oraz Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Rawiczu, wprowadzonego uchwałą numer IV/31/15 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 26 lutego 2015 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Rawiczu zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, będący zarazem Geodetą Powiatowym, który w zakresie swojego działania podlega bezpośrednio Staroście Rawickiemu.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2014 r. do 29 maja 2015 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Adam Sperzyński - Starosta Rawicki; uchwała nr I/3/14 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Rawickiego

Pan Jacek Gwizdek - Wicestarosta Rawicki; uchwała nr I/4/14 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Rawickiego

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Janusz Turek - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – Geodeta Powiatowy

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.331.2015.1 z dnia 19 maja 2015 r.

Załącznik nr 4

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

Od 29 maja 2015 r. do 29 czerwca 2015 r.

7. Kontrolujący:

Jacek Krystek – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 29 maja 2015 r., 1 czerwca 2015 r. i 2 czerwca 2015 r.,

Alicja Klemenska – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 29 maja 2015 r., 1 czerwca 2015 r. i 2 czerwca 2015 r.,

Milena Kamieniecka – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 29 maja 2015 r. i 1 czerwca 2015 r.

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Rawiczu będzie nazywane „Starostwem”, a Starosta Rawicki „Starostą”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Rawiczu zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami, wywłaszczeniem nieruchomości, ochroną gruntów rolnych oraz realizacją zadań państwowej służby geodezyjnej i kartograficznej realizuje Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, w którego strukturze wyodrębniony został Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Pracami wydziału kieruje Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – Geodeta Powiatowy Pan Janusz Turek.

Zgodnie z § 23 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Rawiczu do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należą:

1. W zakresie gospodarki nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

- 1) tworzenie powiatowego zasobu nieruchomości oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu i Skarbu Państwa,
- 3) gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu, a nie będącymi w zarządzie powiatowych jednostek organizacyjnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych z ustaleniem sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowych,
- 5) naliczanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
- 6) prowadzenie sprawozdawczości w zakresie wydatkowania dotacji dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa,
- 7) prowadzenie sprawozdawczości w zakresie gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa,
- 8) prowadzenie postępowań wywłaszczeniowych,
- 9) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości, zwrotem odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej,
- 10) przygotowywanie zezwoleń na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopaliny stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,
- 11) przygotowywanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstawaniu znacznej szkody,
- 12) zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa przez wpisanie w księdze wieczystej hipoteki oraz wydawanie zaświadczeń o spłaceniu wierzytelności,
- 13) podejmowanie czynności związanych z regulacją prawną nieruchomości Skarbu Państwa będących w posiadaniu osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych,
- 14) składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
- 15) prowadzenie spraw związanych z zakładaniem ksiąg wieczystych dla nieruchomości Powiatu lub Skarbu Państwa,
- 16) ustalanie odszkodowań z tytułu przejścia z mocy prawa na rzecz gminy prawa własności nieruchomości zajętych pod drogi publiczne,
- 17) prowadzenie spraw związanych z orzekaniem o nadaniu na własność nieruchomości,
- 18) przygotowywanie zezwoleń na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów

drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,

- 19) przygotowywanie decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w prawo własności,
- 20) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przyznawaniem na własność działki gruntu i działek pod budynkami osobie, która przekazała gospodarstwo rolne Państwu w zamian za rentę,
- 21) prowadzenie spraw związanych z wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji,
- 22) przygotowywanie decyzji nakładającej obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby oraz jej wykorzystania,
- 23) przeprowadzanie kontroli wykonywania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 24) prowadzenie spraw związanych z nakładaniem podwyższonych opłat w razie stwierdzenia wyłączenia gruntów z produkcji niezgodnie z przepisami ustawy lub bez decyzji zezwalającej na wyłączenie,
- 25) prowadzenie sprawozdawczości z zakresu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. W zakresie geodezji i kartografii:

- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 2) koordynowanie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
- 3) zakładanie osnów szczegółowych,
- 4) przeprowadzanie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości,
- 5) ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
- 6) tworzenie, prowadzenie i udostępnianie baz danych, obejmujących zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej,
- 7) tworzenie i udostępnianie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500, 1:1000, 1:2000 i 1:5000,
- 8) prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie,
- 9) zarządzanie nieruchomościami pod znakami geodezyjnymi,
- 10) przygotowywanie prac mających na celu wzbogacanie zasobu geodezyjnego,
- 11) prowadzenie sprawozdawczości z zakresu wykorzystania dotacji,
- 12) wydawanie baz danych ewidencji gruntów i budynków uprawnionym podmiotom,
- 13) wydawanie zaświadczeń o posiadaniu gospodarstwa rolnego,
- 14) wydawanie wypisów oraz wypisów i wyrysów dla celów prawnych,
- 15) udostępnianie danych podmiotowych i przedmiotowych z zakresu ewidencji gruntów i budynków,
- 16) przeprowadzanie procedur związanych z modernizacją ewidencji gruntów i budynków,
- 17) obsługa platformy IPE, systemu Infrastruktury Informacji Przestrzennej oraz aktualizowanie metadanych,
- 18) współpraca z jednostkami prowadzącymi branżową ewidencję sieci uzbrojenia terenu.

Załącznik nr 1

W ramach czynności kontrolnych uzyskano oświadczenie Pana Janusza Turka – Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, że Starosta Rawicki nie prowadził postępowań 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, ze zm.),
- 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, ze zm.),
- art. 24 ust. 4 oraz 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, ze zm.),
- art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r., poz. 700).

Załącznik nr: 5,6

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782 ze zm.) zdefiniowano pojęcie zasobu nieruchomości, a w art. 21 wskazanej wyżej ustawy określono, jakie nieruchomości wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zalicza się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Z przepisu tego wynika, że poza zasobem nieruchomości Skarbu Państwa aktualnie pozostają tylko nieruchomości trwale rozdysponowane (poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste).

Pan Janusz Turek – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru i Gospodarki Nieruchomościami udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

„W Starostwie Powiatowym w Rawiczu w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami prowadzona jest ewidencja pozwalająca na wyodrębnienie nieruchomości Skarbu Państwa.

Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych z podziałem na: nieruchomości udostępnione (odpłatnie i nieodpłatnie), nieudostępnione oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Bazę do założenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa stanowiły dane ewidencji gruntów i budynków. W chwili obecnej ewidencja ta prowadzona jest w programie EXCEL i nie jest powiązana informatycznie z innymi systemami funkcjonującymi w Starostwie. Ewidencja nieruchomości aktualizowana jest na bieżąco przez osobę zajmującą się gospodarką nieruchomościami – Panią (). Nadzór nad prowadzoną ewidencją nieruchomości prowadzi Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Rawiczu, poprzez wrywkowe sprawdzanie danych ujętych w ewidencji. W celu archiwizowania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, raz w roku na dzień 31 grudnia wykonywane są aktualne wydruki z ewidencji nieruchomości.

Prowadzona ewidencja zawiera dane określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencją zostały objęte również nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

W tut. Wydziale nie funkcjonuje program umożliwiający wykorzystanie bazy danych do prowadzenia monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa.

W Starostwie Powiatowym w Rawiczu ewidencją gruntów i budynków Skarbu Państwa oraz gospodarowaniem nieruchomościami zajmuje się jedna osoba, wobec czego posiada wszystkie informacje dotyczące działek należących do Skarbu Państwa.

Wydział posiada również informacje o wszystkich działkach ujętych w zasobie Skarbu Państwa.

Jednocześnie informuję, że były podstawy prawne do zakwalifikowania wszystkich działek do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Spośród nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa 80 działek nie zostało udostępnionych z powodu braku zainteresowania potencjalnych inwestorów.”

Załącznik nr: 7 i 8

Do kontroli przedstawiono przykładowe, losowo wybrane, wydruki z prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, przedstawiające sposób ewidencjonowania przez Starostę Rawickiego nieruchomości będących w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd. Ewidencja umożliwia wprowadzenie informacji zgodnie z ogólnymi kategoriami wskazanymi w dyspozycji art. 23 ust. 1c. W przypadku nieruchomości oddanych w trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste wskazana została data ostatniej aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd, a ponadto w wydruku dotyczącym ewidencji nieruchomości zasobu Skarbu Państwa dodatkowo wskazuje się sposób aktualnego wykorzystania nieruchomości.

Załącznik nr: 9 i 10

Zgodnie z § 5 – 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r., poz. 542) podstawowymi jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencji są: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny i działka ewidencyjna, przy czym jednostkę ewidencyjną stanowi teren gminy, teren miasta a w miastach w których zostały utworzone dzielnice jednostką ewidencyjną może być obszar dzielnicy lub kilku sąsiadujących ze sobą dzielnic. Ponadto dopuszcza się stosowanie pomocniczej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji jaką jest arkusz ewidencyjny. Wobec powyższego oznaczenie nieruchomości według katastru powinno zawierać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki.

Nieprawidłowość:

Opis nieruchomości występujący w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa jest niekompletny, bowiem oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości nie zawiera wskazania obrębu i jednostki ewidencyjnej.

Wyjaśnień udzielił Wicestarosta - Pan Jacek Gwizdek:

„W utworzonej ewidencji nieruchomości zasobu Skarbu Państwa prowadzonej w programie Excel przyjęto, iż oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i katastru nieruchomości dotyczy położenia i numeru działki nieruchomości, stąd utworzono kolumnę „położenie nieruchomości”, mając na myśli zarazem nazwę obrębu jako miejsca położenia nieruchomości oraz utworzono kolejną kolumnę „oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i katastru nieruchomości”, która obejmuje nr działki. Nazwy jednostki ewidencyjnej nie wskazano.

Natomiast w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oznaczenie wg obrębu zostało wskazane w kolumnie II, którą nazwano „oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej i katastru nieruchomości, położenie nieruchomości”. W powyższej ewidencji również nie uwidoczniło nazwy jednostki ewidencyjnej.”

Załączniki nr: 11 i 12

Z powyższych wyjaśnień wynika, iż w prowadzonych ewidencjach oznaczenie położenia nieruchomości jest jednocześnie wskazaniem obrębu ewidencyjnego. Należy jednak wskazać iż zgodnie z § 7 ust. 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r., poz. 542) obręb w jednostce ewidencyjnej jest określony przez jego nazwę i numer lub wyłącznie przez numer. W prowadzonych ewidencjach brak jest wskazania numerów poszczególnych obrębów.

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

Lp	grupa i podgrupa rejestrowa właścicieli nieruchomości	powierzchnia (ha)
1	1 grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwałe zarząd	
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni Mieszkaniowych	
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	

Załączniki nr: 13, 14

Minimalna ilość błędów materialnych w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa powoduje, że działania Starosty Rawickiego w przedmiotowym zakresie ocenia się pozytywnie.

W związku z powyższym zaleca się uzupełnienie prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o wskazanie w sposób właściwy obrębu ewidencyjnego oraz jednostki ewidencyjnej dla każdej z nieruchomości.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

I. SPORZĄDZANIE PLANÓW WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

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

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę:
 1. dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 3. wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Nadto przepis powyższy wskazuje, iż plany wykorzystania zasobu winny być sporządzane na okres 3 lat.

W toku kontroli uzyskano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014 – 2016.

Załączniki nr: 15 i 16

W ww. planie w pkt IV dotyczącym prognozy poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu nie uwzględniono prognozy poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa wynikającej z art. 23 ust. 1 d pkt 2 lit b.

Wyjaśnień udzielił Wicestarosta – Pan Jacek Gwizdek:

„W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014-2016 nie wskazano prognozy poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu, ponieważ w powyższym okresie nie planuje się nabycia nieruchomości na rzecz

Skarbu Państwa, których wydatki związane z nabyciem pokrywane będą ze środków dotacji udzielanych przez Wojewodę Wielkopolskiego.”

Załączniki nr: 11 i 12

W związku z powyższym należy podkreślić, iż plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa powinien zawierać wszystkie elementy wymienione w art. 23 ust. 1 d. Oznacza to, że brak planowania działań czy wydatków w danym obszarze nie powinien być równoznaczny z przemilczeniem tego obszaru w planie. W ocenie organu prognoza na lata następne uwzględniać powinna wszystkie kategorie spraw przewidziane ustawą, niezależnie czy planowane są danego rodzaju czynności, czy też wręcz odwrotnie nie przewiduje się żadnego działania w danym obszarze.

Obowiązek w postaci sporządzenia planu należy uznać za wykonany prawidłowo, a ww. wskazany brak z uwagi na zamierzone działanie Starosty Rawickiego potraktować jako uchybienie formalne i pozytywnie ocenić kontrolowany obszar.

II. ZBYWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 29 maja 2015 r. zarejestrowano łącznie 8 spraw będących przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 6 pozostaje w toku,
- 2 zostały zakończone.

Załączniki nr 17

Ponadto kontroli poddano również 4 sprawy, których wszczęcie miało miejsce przed 1 stycznia 2014 roku, jednak zasadnicze czynności dokonywane były w okresie objętym kontrolą. Trzy z nich zostały zakończone, natomiast 1 sprawa pozostaje w toku.

Poniższa tabela zawiera wykaz wszystkich spraw o których mowa powyżej.

W toku kontroli stwierdzono, iż w badanym okresie nie miała miejsca żadna umowa zamiany nieruchomości.

Załącznik nr 18

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

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 29 maja 2015 r. zawarto 4 umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. W związku ze wskazanymi sprzedażami powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 2.2135 ha.

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

Działania Starosty Rawickiego w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

III. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W toku kontroli analizie podano 25 spraw, spośród których 6 pozostaje w toku, natomiast pozostałe 19 zostało zakończonych.
Załączniki nr 19

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

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 29 maja 2015 r. zawarto 20 umów sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. W związku ze wskazanymi nabyciami powierzchnia nabytych nieruchomości wyniosła 1.3065 ha.

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

Działania Starosty Rawickiego w zakresie nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

III. NAJEM, DZIERŻAWA I UŻYCZENIE

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

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 29 maja 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywały 2 umowy użyczenia, 2 umowy dzierżawy oraz 2 umowy najmu.

Załącznik nr 20 i 21

Zgodnie z oświadczeniem złożonym przez Pana Janusza Turka – Naczelnika Wydziału Geodezji Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w okresie objętym kontrolą nie były prowadzone sprawy z zakresu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa.

Załącznik nr: 22

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 dzierżawcy	Zgoda wojewody	Uwagi
UŻYCZENIE										
DZIERŻAWA										
NAJEM										

Wobec powyższego pozytywnie należy ocenić prowadzenie przez Starostę Rawickiego spraw z zakresu:

- wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa;
- wdzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa;
- użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa.

IV. TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 29 maja 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 10 jednostek sprawowało trwały zarząd.

Załącznik nr 23

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

Lp.	Sprawujący trwały zarząd	decyzja	Podstawa ustalenia opłaty rocznej	Okres sprawowania użytkowania wieczystego	Data ostatniej aktualizacji opłat rocznych	uwagi
1	2	3	4	5	7	8

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 14 decyzji, 1 aktu notarialnego oraz 1 uchwały Prezydium Powiatowej Rady Narodowej. 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.

8 opłat zostało zaktualizowanych i obowiązują od:

1. 2014 r. – 2 opłaty,
2. 2013 r. – 5 opłat,
3. 1996 r. – 1 opłata.

1 opłata została ustalona po raz pierwszy i obowiązuje nieprzerwanie od 2012r.

Ponadto Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad jako trwały zarządca zwolniona jest z ponoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

W sprawach z zakresu trwałego zarządu nie stwierdzono nieprawidłowości, zatem działania Starosty Rawickiego należy ocenić pozytywnie.

V. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Badanie przeprowadzono na próbie 48 użytkowników wieczystych, co stanowi około 9 % wszystkich użytkowników wieczystych. Badaniu poddano działki w liczbie 112.

Załącznik nr: 24

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 11 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywało nieustannie o

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2015 r. – 5 opłat, | 3. 2010 r. – 1 opłata, |
| 2. 2014 r. – 2 opłaty, | 4. 2009 r. – 3 opłaty. |

Pozostałe 51 opłat zostało wypowiedzianych w:

- | | |
|-------------------------|------------------------|
| 1. 2014 r. – 12 opłat, | 5. 2010 r. – 2 opłaty, |
| 2. 2013 r. – 8 opłat, | 6. 2007 r. – 1 opłata. |
| 3. 2012 r. – 24 opłaty, | |
| 4. 2011 r. – 4 opłaty, | |

Nieprawidłowość:

Wzrost opłat został rozłożony niezgodnie z dyspozycją art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami na 4 części - w zakresie użytkowania wieczystego, będącego własnością:

- () - udział w wysokości() części w nieruchomości położonej w (),
- ()- udział w wysokości () części w nieruchomości położonej w (),
- () – udział w wysokości () części w nieruchomości położonej w (),
- () – nieruchomość położona w (),
- () - nieruchomość położona w ().

Wyjaśnienia złożył Wicestarosta - Pan Jacek Gwizdek:

„Nieprawidłowe rozłożenie na części zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w wypowiedzeniach:

- 1. z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysti użytkownicy - (),*
- 2. z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysty użytkownik – (),*
- 3. z dnia ()r. – nieruchomość położona w () – wieczysty użytkownik – (),*
- 4. z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysti użytkownicy: (),*
- 5. z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysti użytkownicy – (),*

spowodowane było błędnym zinterpretowaniem art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami jak również skorzystaniem ze wzoru wypowiedzenia zamieszczonego w programie LEX przy ww. przepisie. Przyjęto, iż trzecim rokiem od aktualizacji jest rok 2015, a zgodnie z przepisami ww. ustawy, rozłożenie na części opłaty rocznej winno zakończyć się w 2014r. W odniesieniu do wypowiedzeń wymienionych w pkt 4 i 5, wystosowano do użytkowników wieczystych pisma informujące o zaistniałej pomyłce i tym samym wezwano strony do uiszczenia kwoty opłaty rocznej obejmującej rok 2015, równej kwocie wynikającej z dokonanej aktualizacji.”

W dalszych wyjaśnieniach Pan Janusz Turek – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru i Gospodarki Nieruchomościami poinformował:

„W stosunku do niżej wymienionych wypowiedzeń nieprawidłowo rozłożono na części zaktualizowaną opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:

1. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w () () – użytkownik wieczysty () (),
2. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w () () – wieczysty użytkownik – () (),
3. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w () (), wieczysti użytkownicy: (),
4. wypowiedzenie z dnia () ()r. – nieruchomość położona w () (), wieczysty użytkownik: () (),
5. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysty użytkownik: (),
6. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysty użytkownik: (),
7. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysty użytkownik: (),
8. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysty użytkownik: (),
9. wypowiedzenie z dnia ()r. – nieruchomość położona w (), wieczysty użytkownik: A().

W wyniku błędnego zinterpretowania art. 77 ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami przyjęto, iż trzecim rokiem od aktualizacji jest rok 2015, a zgodnie z przepisami ww. ustawy, rozłożenie na części opłaty rocznej winno zakończyć się w 2014r. Błąd został ujawniony w miesiącu marcu 2015r., tj. w okresie, w którym użytkownicy wieczysti dokonali już uiszczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za 2015r., stąd w odniesieniu do powyższych użytkowników wieczystych zostaną wystosowane w miesiącu wrześniu br. wezwania do uiszczenia opłaty, wynikającej z różnicy zapłaconej opłaty za rok 2014 i prawidłowej kwoty obowiązującej opłaty w tym roku, równej kwocie wynikającej z dokonanej aktualizacji.”

Załączniki nr 25 -28

Nieprawidłowość:

Brak rozłożenia na raty wzrostu opłaty rocznej - niezgodny z dyspozycją art. 77 ust 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami – w zakresie użytkowania wieczystego, będącego własnością:

- () – udział w wysokości () () części w nieruchomości położonej w ()
- () – udział w wysokości () części w nieruchomości położonej()
- () – udział w wysokości () części w nieruchomości położonej()
- () – udział w wysokości () części w nieruchomości położonej()

Wyjaśnienia złożył Wicestarosta - Pan Jacek Gwizdek:

„W przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w () których użytkownikami wieczystymi są:

- (),
- (),
- (),
- (),

z uwagi na niską różnicę pomiędzy dotychczasową a zaktualizowaną opłatą (wzrost o ()) nie zastosowano dyspozycji art. 77 ust. 2a ustawy. Uznano, iż wzrost opłaty rocznej nie jest zbyt uciążliwy dla użytkowników wieczystych i może ona zostać uiszczona jednorazowo, co prowadzi do skuteczniejszego wyegzekwowania należności. Natomiast rozłożenie kwoty nadwyżki opłaty na części powoduje coroczne informowanie użytkowników wieczystych o dokonaniu wpłaty prawidłowej kwoty opłaty wynikającej z rozłożenia jej na części. Powyższe związane jest z dodatkowymi kosztami wysyłki, które przekraczają wysokość kwoty uzyskanej z opłaty.”

Powyższe wyjaśnienia nie mogą zostać uwzględnione z uwagi na fakt, iż artykuł 77 ust. 2a nie dopuszcza wyjątków dlatego też, każdy wzrost opłaty ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty musi zostać rozłożony na raty przypadające na kolejne lata. Podzielić należy pogląd, iż wzrost opłat w wyżej wymienionych przypadkach trudno uznać za uciążliwy dla użytkowników wieczystych, to jednak nie można zgodzić się z dalszą argumentacją, iż rozłożenie opłat na raty generowałoby koszty wysyłki informacji o konieczności uiszczenia odpowiednich kwot. Starosta nie ma obowiązku corocznego informowania użytkowników wieczystych o wysokości opłat i terminie ich wnoszenia, co sam wskazuje w treści dokonywanych wypowiedzeń.

Załączniki nr 25, 26 i 29

Nieprawidłowość:

Pouczenie o możliwości dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nie jest zgodne z dyspozycją art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w obowiązującym brzmieniu – w zakresie użytkowania wieczystego, będącego własnością:

- () – udział w wysokości () części w nieruchomości położonej w (),
- () – nieruchomość położona w Starym Sielcu()
- () – nieruchomość położona()
- () – udział w nieruchomości położonej w S()
- () – udział w nieruchomości położonej w Dubinie (1515/1 u. 2606/10000

Wyjaśnienia złożył Wicestarosta - Pan Jacek Gwizdek:

„Zamieszczenie w niżej wymienionych wypowiedzeniach niezgodnej z dyspozycją art. 77 ust. 1 ww. ustawy, informacji o możliwości dokonywania aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego o treści „opłata roczna może być aktualizowana nie częściej niż raz w roku....”, jest wynikiem sporządzenia wypowiedzeń na kopii, w której powyższy zapis obowiązywał sprzed nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Treść informacji nie została zmieniona na prawidłową, stąd zaistniała pomyłka. Jednakże jest to informacja, która nie ma wpływu na wielkość opłaty wynikającej z wypowiedzenia. W kolejnych wypowiedzeniach jej treść została zmieniona na poprawną, tj. „wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata”.

Błędna treść pouczenia istotnie dotyczyła wypowiedzeń dokonywanych w roku 2012. Analiza wypowiedzeń sporządzanych w kolejnych latach wskazuje, iż Starosta Rawicki usunął błędny zapis i obecnie wystosowuje pouczenia właściwej treści.
Załączniki nr 25, 26 i 30

Działania Starosty Rawickiego w zakresie użytkowania wieczystego ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Wobec ww. nieprawidłowości zaleca się Staroście Rawickiemu:

- rozkładanie wzrostu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z dyspozycją art. 77 ust 2a,
- każdorazowe rozkładanie wzrostu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego na odpowiednie raty w przypadku ziszczenia się przesłanek wynikających z art. 77 ust. 2a.

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

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 29 maja 2015r.) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, 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 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 8 spraw, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 29 maja 2015r. zarejestrowano 1 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw tej kategorii wynosi 9.

Badaniem objęto więc wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie formalne w tym proceduralne wymagające zmiany.

Pierwszą kwestią na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. **Wskazane przepisy nakładają na organy administracji publicznej obowiązek informowania stron o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia.** Pomimo przyjęcia najdalej idącego, dwumiesięcznego terminu rozpoznania sprawy, a także założenia kilkudniowego marginesu w zakresie akceptowalnych opóźnień organ kontrolowany we wszystkich sprawach (z wyjątkiem sprawy prowadzonej pod znakiem ()) uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Po drugie w żadnej ze spraw objętych kontrolą nie zostało wydane postanowienie o powołaniu biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego.

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 orzecznictwem 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 procesowej formie (a mianowicie w formie postanowienia – przy. własny). Do chwili owego "włączenia" nie ma nic wspólnego ze sprawą ani ze stanem faktycznym. (wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013r. I SA/Op 487/13).

Wojewoda Wielkopolski wskazuje więc, iż w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem.

W trzeciej kolejności Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż każda sprawa której przedmiotem jest nieruchomość posiadająca odrębną księgę wieczystą powinna być zarejestrowana pod nowym znakiem.

Zgodnie z §5 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14 poz. 67) znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy a dokumentacja która została przyporządkowana do sprawy i otrzymała znak sprawy to dokumentacja tworząca akta sprawy. Tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy otrzymuje identyczny znak.

Znak sprawy zawiera następujące elementy:

- oznaczenie komórki organizacyjnej;

- symbol klasyfikacyjny z wykazu akt;
- **kolejny numer sprawy, wynikający ze spisu spraw;**
- cztery cyfry roku kalendarzowego, w którym sprawa się rozpoczęła.

Na koniec należy wskazać, iż Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami w Rawiczu p. Janusz Turek złożył wyjaśnienia w kwestii braku opłaty z tytułu udzielenia pełnomocnictwa radcy prawnemu w sprawie o znaku: GN.683.3.2014:

„Przez nieuwagę pominięto fakt pobrania opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.”

Reasumując wyniki kontroli w zakresie ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Rawickiego jest pozytywna z nieprawidłowościami.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie prowadzenia powyższych spraw dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, należy podjąć następujące działania:

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;
- w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem;
- organ powinien każdorazowo zbadać czy załączone pełnomocnictwo jest opłacone.

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 29 maja 2015r.) 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 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku nie ujawniono żadnej sprawy, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 29 maja 2015r. zarejestrowano 16 z ww. kategorii spraw (zakresem kontroli objęto 6 z nich, bowiem pozostałe dotyczyły pism nie podlegających kontroli).

Badaniem objęto więc 6 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

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.

Kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 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, a także założenia kilkudniowego marginesu w zakresie akceptowalnych opóźnień organ kontrolowany we wszystkich sprawach uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Rawickiego jest pozytywna z nieprawidłowościami.

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

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 29 maja 2015r.) 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 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 6 spraw (zakresem kontroli objęto 5 spraw bowiem sprawa o znaku () dotyczyła otrzymania przez Starostwo Powiatowe w Rawiczu pisma Wojewody Wielkopolskiego informującego o wydaniu zarządzenia i jako taka nie podlega kontroli) natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 29 maja 2015r. nie zarejestrowano spraw z ww. kategorii.

Badaniem objęto więc 5 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

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.

Wojewoda Wielkopolski **zaleca**, aby 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 orzecznictwem 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 procesowej formie (a mianowicie w formie postanowienia – przy. własny). (wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013r. I SA/Op 487/13).

Reasumując wyniki kontroli w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Rawickiego jest pozytywna.

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

- w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem;

Załącznik nr 31

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W czasie trwania kontroli w Starostwie Powiatowym w Rawiczu przedstawiono kontrolerom spisany 23 listopada 2013 roku Sposób postępowania dotyczący windykacji należności Skarbu Państwa opracowany na potrzeby Wydziału Finansów Starostwa Powiatowego w Rawiczu.

Załącznik Nr 32

Dokument ten obowiązywał do czasu wdrożenia zarządzeniem Starosty Rawickiego nr 37/15 z 28 maja 2015 r., Procedury windykacji należności Skarbu Państwa i powiatu Rawickiego w Starostwie Powiatowym w Rawiczu.

Załącznik Nr 33

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2014 r., z którego wynika, że kwota zaległości wraz z odsetkami wynosiła 147.636,99 zł, w tym:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 103.068,61 zł,
- kwota zaległości z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarb Państwa wynosiła 453,39 zł,
- kwota odsetek od nieterminowych wpłat wynosiła 44.114,99 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 34

Kontrolerom przedstawiono również wykazy zaległości nieściągalnych wg stanu na 1.01.2014r., które wynosiły 31.427,95 zł, w tym:

- z tytułu użytkowania wieczystego 30.758,43 zł,
- z tytułu najmu i dzierżawy 669,52 zł.

Załącznik Nr 35

oraz wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 31.12.2014 r., które wynosiły 33.472,81zł, w tym:

- z tytułu użytkowania wieczystego 32.757,43 zł,
- z tytułu najmu i dzierżawy 715,38 zł.

Załącznik Nr 36

W 2014 roku Starostwo Powiatowe w Rawiczu wysłało 110 wezwań do zapłaty, na ogólną kwotę 98.940,33 zł..

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2014 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 42.994,54 zł.

Załącznik Nr 37

W 2014 roku Starostwo Powiatowe wniosło 26 pozwów na kwotę 67.156,58 zł, jednocześnie zakończonych zostało 6 spraw, w których zapłacona została cała należność Skarbu Państwa na kwotę 17.787,42 zł.

Załącznik Nr 38

W roku 2014 Starostwo Powiatowe w Rawiczu uzyskało 1.396 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 2014 roku 148 tys. zł, (w tym 33 tys. zł stanowiły należności nieściągalne). Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 115 tys. zł. Kwota ta stanowi 8% uzyskanych dochodów, co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną przez jednostkę politykę windykacyjną należności pieniężnych.

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

Dodatkowo zaleca się stały nadzór nad sprawami przekazanymi do radcy prawnego, które zgodnie z uzyskaną informacją, są w wielu przypadkach prowadzone przez kilka lat.

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

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Rawiczu w dniach od 17 do 28 marca 2011 roku, zalecono:

1. Sporządzanie planu zagospodarowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z art. 23 ust. 1 d pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
2. Aktualizowania opłat z tytułu trwałego zarządu wyłącznie w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone dla tego celu.

Pismem z dnia 24 maja 2011 r. Starosta Rawicki zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych. W toku powtórnej kontroli stwierdzono, iż wystosowane zalecenia są przestrzegane i nie stwierdzono uchybień w tychże obszarach.

Załącznik nr 39 i 40

Wobec powyższego działania Starosty Rawickiego we wskazanym zakresie ocenia się pozytywnie.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 14 obszarów dotyczących gospodarowania przez Starostę Rawickiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Oceniono je w następujący sposób:

Lp	skontrolowany obszar	ocena
1.	ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	pozytywna
2.	sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	pozytywna
3.	zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	pozytywna
4.	Nabywanie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa	pozytywna
5.	wynajmowanie nieruchomościowi Skarbu Państwa	pozytywna
6.	wydzierżawianie nieruchomościowi Skarbu Państwa	pozytywna
7.	użyczanie nieruchomościowi Skarbu Państwa	pozytywna
8.	oddawanie w trwałe zarząd nieruchomościowi Skarbu Państwa	pozytywna
9.	użytkowanie wieczyste	pozytywna z nieprawidłowościami
10.	przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	pozytywna
11.	wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	pozytywna z nieprawidłowościami
12.	ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne	pozytywna z nieprawidłowościami
13.	należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	pozytywna
14.	monitoring wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli	pozytywna

Pomimo stwierdzonych nieprawidłowości w 3 obszarach, ze względu na ich rodzaj, małą częstotliwość występowania oraz niewielki wpływ na funkcjonowanie jednostki w zakresie objętym kontrolą,

pozytywnie oceniam

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

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

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 55 stron.

Podpis:

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta CD:

- a) Statut Powiatu Rawickiego – uchwała nr XXXIX/308/10 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 29 kwietnia 2010 r.
- b) Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Rawiczu - uchwała numer IV/31/15 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 26 lutego 2015 r.
2. Uchwała nr I/3/14 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Rawickiego.
3. Uchwała nr I/4/14 Rady Powiatu Rawickiego z dnia 1 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Rawickiego.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 19 maja 2015 r. KN-II.0030.331.2015.1
5. Prośba o udzielenie informacji o prowadzonych postępowaniach z zakresu ustaw związanych z reformą rolną.
6. Oświadczenie Starosty Rawickiego z dnia 29 maja 2015 roku.
7. Zapytanie o ewidencje zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
8. Informacja w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji nieruchomości skarbu Państwa.
9. Wydruk z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.
10. Wydruk z ewidencji nieruchomości zasobu Skarbu Państwa.
11. Prośba o udzielenie wyjaśnień w sprawie nieprawidłowości.
12. Odpowiedź na zapytanie w sprawie nieprawidłowości.
13. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
14. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
15. Prośba o udostępnienie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
16. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2014 – 2016.
17. Rejestr spraw 6840.
18. Oświadczenie o nie prowadzeniu spraw z zakresu zamiany nieruchomości.
19. Rejestr spraw 6810.
20. Wykaz nieruchomości użyczonych.
21. Wykaz najemców i dzierżawców.
22. Oświadczenie o nieprowadzeniu spraw z zakresu bezumownego korzystania.
23. Wykaz trwałych zarządców.
24. Wykaz użytkowników wieczystych.
25. Prośba o udzielenie wyjaśnień w sprawie nieprawidłowości.
26. Odpowiedź na zapytanie w sprawie nieprawidłowości.
27. Dalsze wyjaśnienia w sprawie nieprawidłowości.
28. Dokumentacja nieprawidłowości w użytkowaniu wieczystym - błędne rozłożenie na raty
29. Dokumentacja nieprawidłowości w użytkowaniu wieczystym - brak rozłożenia na raty
30. Dokumentacja nieprawidłowości w użytkowaniu wieczystym - błędne pouczenia
31. Dokumentacja dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości, zwrotu nieruchomości oraz dot. ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.
32. Instrukcja windykacji należności w Starostwie powiatowym w Rawiczu.
33. Zarządzenie Starosty Rawickiego z dnia 28 maja 2015 roku w sprawie wprowadzenia procedury windykacyjnej.
34. Stan zaległości (arkusz 1).
35. Wykaz zaległości nieściągalnych (arkusz 1).

36. Wykaz zaległości nieściągalnych (arkusz 2).
37. Prośba o udzielenie dodatkowych informacji.
38. Odpowiedz w sprawie windykacji należności.
39. Wystąpienie pokontrolne z dnia 18 maja 2011r.
40. Informacja o wynikach kontroli.