



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań,

SN-V.431.1.2016.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Poznania i w Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w zakresie gospodarowania przez Prezydenta Miasta Poznania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Urząd Miasta Poznania
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań**

**Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań**

Urząd Miasta Poznania działa na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446), 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, 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 Miasta Poznania zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania, Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Poznania, zatwierdzonego zarządzeniem nr 44/2015/K Prezydenta Miasta Poznania z dnia 29 września 2015 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Poznania ze zm. wynikającymi z zarządzenia nr 57/2015/K Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22 grudnia 2015 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Poznania.

Działanie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami jest uregulowane wskazanymi powyżej aktami a także zarządzeniem nr 17/2015 Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania ze zm. wynikającymi z zarządzenia nr 44/2015 Dyrektora wydziału Gospodarki Nieruchomościami z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania.

Załącznik nr 1

Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ jest jednostką organizacyjną Miasta Poznania, nieposiadającą osobowości prawnej, prowadzoną w formie jednostki budżetowej. Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działa na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r. poz. 885, z późn. zm.), uchwały nr XXXII/177/91 Rady Miejskiej Poznania z dnia 25 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Poznańskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego „Geopoz” w Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” z późn. zm., uchwały nr XI/84/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 3 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ze zm. wynikającymi z uchwały nr LXXI/1107/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie nadania statutu Zarządowi Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz zarządzenia wewnętrznego nr 26/2014 Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ z dnia 5 grudnia 2014 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Geodezji i Katastru miejskiego GEOPOZ.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

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

3. Kierownictwo jednostek kontrolowanych

Pan Jacek Jaśkowiak

- Prezydent Miasta Poznania pełniący swoją funkcję od dnia 2 grudnia 2014 r., na mocy zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Poznaniu.

Pan Mariusz Wiśniewski

- Zastępca Prezydenta do spraw gospodarowania nieruchomościami, oświaty, bezpieczeństwa publicznego oraz rewitalizacji Miasta, któremu powierzono przedmiotowe zadania na mocy zarządzenia nr 768/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 grudnia 2014 r. w sprawie zadań i kompetencji Prezydenta, powierzenia określonych spraw Miasta Zastępcom Prezydenta i Sekretarzowi oraz zakresu zadań Skarbnika, zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Poznania nr: 806/2014/P z dnia 29 grudnia 2014 r., 197/2015/P z dnia 31 marca 2015 r., 285/2015/P z dnia 5 maja 2015 r., 450/2015/P z dnia 6 lipca 2015 r., 549/2015/P z dnia 18 sierpnia 2015 r., 650/2015/P z dnia 1 października 2015 r., 889/2015/P z dnia 22 grudnia 2015 r., 594/2016/P z dnia 1 sierpnia 2016 r.

Pan Maciej Wudarski

- Zastępca Prezydenta do spraw polityki przestrzennej, transportu oraz ochrony środowiska, któremu powierzono przedmiotowe

zadania na mocy zarządzenia nr 768/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 grudnia 2014 r., w sprawie zadań i kompetencji Prezydenta, powierzenia określonych spraw Miasta Zastępcom Prezydenta i Sekretarzowi oraz zakresu zadań Skarbnika zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Poznania nr: 806/2014/P z dnia 29 grudnia 2014 r., 197/2015/P z dnia 31 marca 2015 r., 285/2015/P z dnia 5 maja 2015 r., 450/2015/P z dnia 6 lipca 2015 r., 549/2015/P z dnia 18 sierpnia 2015 r., 650/2015/P z dnia 1 października 2015 r., 889/2015/P z dnia 22 grudnia 2015 r., 594/2016/P z dnia 1 sierpnia 2016 r.

Pan Jędrzej SolarSKI

- Zastępcą Prezydenta do spraw pomocy społecznej i opieki zdrowotnej oraz współpracy z organizacjami społecznymi oraz działalności gospodarczej i kultury, któremu powierzono przedmiotowe zadania na mocy zarządzenia nr 768/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 grudnia 2014 r., w sprawie zadań i kompetencji Prezydenta, powierzenia określonych spraw Miasta Zastępcom Prezydenta i Sekretarzowi oraz zakresu zadań Skarbnika zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Poznania nr: 806/2014/P z dnia 29 grudnia 2014 r., 197/2015/P z dnia 31 marca 2015 r., 285/2015/P z dnia 5 maja 2015 r., 450/2015/P z dnia 6 lipca 2015 r., 549/2015/P z dnia 18 sierpnia 2015 r., 650/2015/P z dnia 1 października 2015 r., 889/2015/P z dnia 22 grudnia 2015 r., 594/2016/P z dnia 1 sierpnia 2016 r.

Arkadiusz Stasica
(od dnia 1 sierpnia 2016 r.
Tomasz Lewandowski)

- Zastępcą Prezydenta do spraw gospodarki komunalnej i lokalowej oraz sportu, któremu powierzono przedmiotowe zadania na mocy zarządzenia nr 768/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 grudnia 2014 r., w sprawie zadań i kompetencji Prezydenta, powierzenia określonych spraw Miasta Zastępcom Prezydenta i Sekretarzowi oraz zakresu zadań Skarbnika zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Poznania nr: 806/2014/P z dnia 29 grudnia 2014 r., 197/2015/P z dnia 31 marca 2015 r., 285/2015/P z dnia 5 maja 2015 r., 450/2015/P z dnia 6 lipca 2015 r., 549/2015/P z dnia 18 sierpnia 2015 r., 650/2015/P z dnia 1 października 2015 r., 889/2015/P z dnia 22 grudnia 2015 r., 594/2016/P z dnia 1 sierpnia 2016 r.

Załączniki nr: 1, 2

Pan Andrzej Krygier

- Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ

Załącznik nr 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Bartosz Guss

- Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania

Pan Wojciech Słociński

- Zastępcą Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania ds. finansowych

Pani Bożena Skrzydlewska	- Zastępca Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ds. Orzecznictwa Administracyjnego
Pani Ewa Organiściak	- Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.43.2016.1 z dnia 21 stycznia 2016 r.

Załącznik nr 4

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

Od 1 lutego 2016 r. do 30 września 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: 1 lutego 2016 r., 5 lutego 2016 r., 8 lutego 2016 r., 11 lutego 2016 r., 12 lutego 2016 r., 16 lutego 2016 r. i 18 lipca 2016 r.

Alicja Klemenska – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 1 lutego 2016 r., 3 lutego 2016 r., 4 lutego 2016 r., 11 lutego 2016 r., 9 marca 2016 r., 10 marca 2016 r. i 15 marca 2016 r.

Milena Kamieniecka – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 1 lutego 2016 r., 19 lutego 2016 r., 23 lutego 2016 r., 24 lutego 2016 r., 9 marca 2016 r., 11 marca 2016 r. i 1 kwietnia 2016 r.

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Urząd Miasta Poznania będzie nazywany „*Starostwem*”, a Prezydent Miasta Poznania „*Starostą*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Poznania zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami na czele którego stoi Dyrektor Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pan Bartosz Guss.

Zgodnie z § 30 ust. 1 pkt 14 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Poznania Wydział Gospodarki Nieruchomościami prowadzi sprawy gospodarowania nieruchomościami Miasta Poznania i Skarbu Państwa, w szczególności w zakresie:

1. organizacji zasobu nieruchomości Miasta i zasobu nieruchomości Skarbu Państwa;
2. opracowywania założeń polityki gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta oraz zasobem nieruchomości Skarbu Państwa;

3. pozyskiwania nieruchomości do zasobu Miasta i zasobu Skarbu Państwa;
4. wykonywania praw i obowiązków właściciela nieruchomości, w tym ustanawiania, zmieniania i pozbawiania praw do nieruchomości Miasta i nieruchomości Skarbu Państwa;
5. zbywania nieruchomości Miasta i nieruchomości Skarbu Państwa, w tym przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
6. ewidencjonowania przychodów, dochodów i wydatków z gospodarowania nieruchomościami Miasta i Skarbu Państwa;
7. wykonywania prac geodezyjnych oraz przygotowywania opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych w zakresie działania Wydziału;
8. reprezentowania Miasta i Skarbu Państwa w postępowaniach administracyjnych i sądowno-administracyjnych w zakresie ochrony praw właścicielskich.

Zarządem Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ kieruje Dyrektor, pełniący jednocześnie funkcję Geodety Powiatowego. Stanowisko to sprawuje Pan Andrzej Krygier. Zgodnie z §6 Statutu do zadań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ należy:

1. realizowanie zadań służby geodezyjnej i kartograficznej Miasta;
2. prowadzenie Systemu Informacji Przestrzennej Miasta Poznania jako bazy informacji o przestrzeni Miasta wspomagającej proces zarządzania;
3. wyłączanie gruntów z produkcji rolniczej, prowadzenie spraw związanych z ochroną gruntów rolnych oraz rekultywacją gruntów;
4. dokonywanie scaleń i wymiany gruntów;
5. uwłaszczanie posiadaczy nieruchomości rolnych oraz regulacje prawne gruntów rolnych i leśnych;
6. wywłaszczanie i ograniczanie praw rzeczowych do nieruchomości;
7. zwroty nieruchomości;
8. ustalanie odszkodowań za pozbawianie lub ograniczanie praw do nieruchomości na podstawie przepisów o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości;
9. ustalanie opłat adiacenckich;
10. ustalanie opłat w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
11. prowadzenie spraw nazewnictwa ulic i placów będących drogami publicznymi, nazw dróg wewnętrznych, nazw miejscowości i ich części, nazw obiektów fizjograficznych;
12. ustalanie numerów porządkowych budynków oraz prowadzenie ewidencji miejscowości, ulic i adresów;
13. dokonywanie podziałów i rozgraniczania nieruchomości;

14. koordynacja spraw scaleń i podziałów nieruchomości;

15. prowadzenie spraw udzielania ulg w spłacie zobowiązań w tytułu niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publiczno-prawnym o wartości przekraczającej 15-krotność minimalnego wynagrodzenia za pracę, w zakresie zadań, o których mowa w ust. 1 oraz należności pieniężnych z tytułu opłat adiacenckich ustalanych w przypadku wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej.

Załącznik nr 1

NIERUCHOMOŚCI ROLNE ORAZ SCALENIE I WYMIANA GRUNTÓW

W ramach czynności kontrolnych uzyskano oświadczenie Pani Bożeny Skrzydlewskiej – Zastępcy Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ds. Orzecznictwa Administracyjnego, że w okresie objętym kontrolą tj. od 1.01.2015 r. do 1.02.2016 r. Prezydent Miasta Poznania 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 reformą rolną i osadnictwem rolnym (Dz. U. z 1959 r. Nr 14, poz. 78, z późn. 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, z późn. 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

Ponadto uzyskano oświadczenie od Pana Bartosza Gussa – Dyrektora Wydziału Gospodarki nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania, który stwierdził iż „*okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2015 r. do 1 lutego 2016 r. w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania nie wszczęto postępowań z zakresu gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz scalenia i wymiany gruntów*”.

Załącznik nr 6

W związku z brakiem materii do kontroli powyższy zakres przedmiotowy nie podlega ocenie w toku kontroli.

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. 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).

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 udzielił Pan Wojciech Słociński – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ds. Finansowych Urzędu Miasta Poznania:

„Z uwagi na zapisy art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz fakt, że w WGN obecnie funkcjonuje kilkanaście odrębnych aplikacji i rejestrów umożliwiających ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa. W tutejszym Wydziale prowadzone są prace nad wdrożeniem systemu opartego na jednej spójnej bazie danych nieruchomości m. in. w stosunku, do których Prezydent Miasta Poznania jest organem reprezentującym Skarb Państwa. System umożliwi docelowo prowadzenie jednolitej ewidencji nieruchomości (zgodnie z katastrzem nieruchomości), na która będą składały się m.in.:

- nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa,*
- nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa,*
- nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.*

Prace nad systemem są na chwilę obecną bardzo zaawansowane. W dniu 18.12.2015 r. Urząd Miasta Poznania zatwierdził Projekt Techniczno-Organizacyjny, który stanowi zbiór zasad i głównych założeń w zakresie prac programistycznych, szkoleniowych oraz wdrożeniowych, realizowanych w ramach umowy nr (...) z dnia (...). Umowa obejmuje budowę (...) polegającą na wykonaniu modułu (...). Zgodnie z przyjętym harmonogramem prac uruchomienie systemu ma nastąpić pod koniec 2017 r.

Na podstawie analizy zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i Miasta Poznania dokonanej w oparciu o obecnie funkcjonujące ewidencje, można wnioskować, że nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Poznania będą stanowiły ok. 25% rekordów w budowanej przez WGN bazie.

W ramach realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej dotyczących ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa pragnę wskazać, iż na dzień dzisiejszy posługiwanie się definicją zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ma charakter otwarty. W trybie ciągłym trwają prace zmierzające do ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2007 r. Nr 191 poz. 1365, z późn. zm.).

Zakończenie procesu ujawniania oraz prowadzonych równolegle procesów komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa w oparciu o treść przepisu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U z 1990 r. Nr 32 poz. 191, z późn. zm.) umożliwi stworzenie jednolitego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień dzisiejszy zasób nieruchomości jest katalogiem otwartym, na którym równolegle prowadzony jest proces gospodarowania oraz komunalizacji. Niezależnie od powyższego, Prezydent Miasta Poznania jako odpowiedzialny w ramach zadań zleconych z zakresu administracji rządowej podejmuje wszelkie niezbędne działania zmierzające do ewidencjonowania oraz prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa częściowo realizowane jest przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ poprzez prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami w zakresie ewidencjonowania i gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Jak wskazano powyżej w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami obecnie funkcjonuje kilkanaście autonomicznych aplikacji i rejestrów zawierających dane umożliwiające ewidencjonowanie i gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Są to bazy prowadzone i uaktualniane przez poszczególne komórki merytoryczne Wydziału. Wśród nich wymienić można m.in. zestawienia i aplikacje dotyczące:

- Dzierżaw (rejestr papierowy i elektroniczny – elektroniczny od 1 stycznia 2011 r.);*
- Użyczeń (rejestr papierowy i elektroniczny – elektroniczny od 1 stycznia 2011 r.);*
- Bezumownych użytkowników (SIP);*
- Użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa ((...));*
- Użytkowań ((...));*
- Trwałych zarządców ((...));*
- Służebności (rejestr papierowy, spis spraw w (...));*
- Zbycia nieruchomości lub ich części (tryb cywilny) (rejestr papierowy, spis spraw w (...));*
- Regulacji stanów prawnych nieruchomości w tym: przejmowanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa – zasiedzenie, przemilczenie, dziedziczenie, indemnizacja (rejestr papierowy, spis spraw w (...));*
- Rozpatrzeń roszczeń kościelnych osób prawnych o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości (rejestr papierowy, spis spraw w (...));*
- Regulacji geodezyjno-prawnych stanu nieruchomości – Moduł wspierający ujawnianie nieruchomości Skarbu Państwa i Jednostek Samorządu Terytorialnego w ramach wykonywania zadań wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (rejestr papierowy, spis spraw w (...), wykazy(...));*
- Postępowań dotyczących odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi (rejestr (...));*
- Postępowań o zwrot nieruchomości lub stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych i nacjonalizacyjnych (rejestr podręczny (...));*
- Nieruchomości zabudowanych Skarbu Państwa dla potrzeb Oddziału Gospodarowania Mieniem (podręczna ewidencja – wykaz (...));*

- Umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych (wykaz (...));
- Przeglądów technicznych nieruchomości Skarbu Państwa (wykaz (...));
- Kosztów związanych z utrzymaniem zabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa (wykaz (...)).

Niezależne spisy spraw wpływających i prowadzonych w Wydziale rejestrowane są w systemie (...), sprawy są rejestrowane zgodnie z instrukcją kancelaryjną.

Ponadto na podstawie podpisanych porozumień uprawnieni pracownicy mają dostęp do danych ewidencji gruntów i budynków miasta Poznania prowadzonej przez ZGiKM GEOPOZ. Odrębnym porozumieniem uregulowane jest także korzystanie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami ze zbioru danych numerycznych tzw. (...) stanowiącej element funkcjonowania systemu (...).

Wydział Gospodarki Nieruchomościami corocznie, w związku z zapisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – art. 23 ust. 1a – sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Poznania i przekazuje je Wojewodzie Wielkopolskiemu w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Sprawozdanie to tworzone jest w oparciu o funkcjonujące w Wydziale bazy danych i rejestry postępowań prowadzonych przez poszczególne Oddziały, a także w oparciu o dane, o które tut. Wydział występuje corocznie w związku z tworzeniem dla Wojewody Wielkopolskiego sprawozdaniem do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działającego w imieniu organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

Informacyjnie nadmieniam także, że tutejszy Wydział otrzymuje także corocznie na podstawie § 75 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działającego w imieniu organu prowadzącego ewidencje gruntów i budynków zestawienie zbiorcze gruntów miasta Poznania – wydruk z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.

W ramach prowadzonych rejestrów oraz baz WGN ma możliwość wyodrębnienia nieruchomości Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ponadto tutejszy Wydział dysponuje zestawieniem nieruchomości Skarbu Państwa, których stan prawny został uregulowany oraz tych w stosunku, do których taka regulacja jest prowadzona. Należy zaznaczyć, iż pod ww. pojęciem należy rozumieć te nieruchomości, w stosunku, do których założono księgi wieczyste, sprostowano oznaczenia bądź dokonano korekty błędów powstałych podczas migracji z wersji papierowej księgi do wersji elektronicznej.

W ramach prowadzonych baz i rejestrów tutejszy Wydział posiada możliwość określenia liczby nieruchomości i ich powierzchni wg określonych kryteriów. W przygotowywanych różnego rodzaju sprawozdaniach WGN posiłkuje się sprawozdaniem zbiorczym gruntów miasta Poznania, które corocznie zgodnie z § 76 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków przygotowuje Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. Dodatkowo ZGiKM GEOPOZ sporządza analogiczne zestawienie na prośbę tutejszego Wydziału wg stanu na dowolnie wybrany dzień. Ww. jednostka w ramach (...) sporządzała dla tutejszego Wydziału szereg aplikacji umożliwiających pozyskanie informacji o nieruchomościach m.in. Skarbu Państwa znajdujących się w dyspozycji PMP – jak

np. *Struktura Własności, Wydział Gospodarki Nieruchomościami – współwłasności Skarbu Państwa i Miasta Poznania.*

W chwili obecnej trwają prace nad stworzeniem i wdrożeniem (...). Ewidencja zgodnie z (...) zatwierdzonym w dniu 18 grudnia 2015 r. ma działać w oparciu o środowisko(...). Podczas prac koncepcyjnych nad systemem ewidencjonującym m. in. nieruchomości Skarbu Państwa wskazano konieczność generowania wszelkiego rodzaju raportów odnośnie zadanych kryteriów zarówno uwzględniając wskazany okres czasu jak i według stanu na określony dzień. Raporty będą generowane w formie elektronicznej z możliwością ich wydrukowania.

Obecnie prowadzone bazy i rejestry powiązane są ze zbiorem danych numerycznych tzw. (...) stanowiącą element (...) oraz z programem obsługującym korespondencję wychodzącą i przychodzącą – (...)(baza (...)).

Bazy i rejestry są prowadzone przez komórki odpowiedzialne za konkretne procesy przypisane zgodnie z obowiązującym regulaminem organizacyjnym WGN. Aktualizowanie zawartych w nich danych odbywa się na bieżąco w ramach prowadzonych czynności merytorycznych dotyczących konkretnej nieruchomości.

Za prawidłowość wprowadzonych danych i informacji odpowiedzialny jest pracownik merytoryczny w zakresie prowadzonych postępowań.

*Poszczególne bazy zawierają dane wskazane w art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. **Tutejszy Wydział nie gromadzi danych dotyczących dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości – w przypadku braku księgi wieczystej.***

WGN posiada ewidencję w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, która prowadzona jest w bazie (...) w środowisku (...).

Na podstawie stosowanych porozumień uprawnieni pracownicy tutejszego Wydziału posiadają dostęp do ewidencji gruntów i budynków miasta Poznania prowadzonej przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. Za pomocą udostępnionej przez ww. jednostkę aplikacji – struktura własności, WGN ma możliwość przeglądania zbiorów nieruchomości Skarbu Państwa również uwzględniając kwalifikację do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych. Przegląd tych danych możliwy jest jedynie wg stanu obowiązującego na dzień dokonania selekcji.

Ponadto informuję, że:

- dane dotyczące ilości, powierzchni działek ewidencyjnych jak również ich oznaczenia ewidencyjne są ogólnodostępne w ramach (...) w aplikacji struktura własnościowa. Dostęp do ww. aplikacji mają wszyscy pracownicy merytoryczni Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz część kadry finansowo-księgowej,*
- WGN nie ewidencjonuje danych dotyczących podstaw prawnych nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa, informacje takie są pozyskiwane w toku prowadzonych postępowań poprzez analizę zapisów z elektronicznego systemu ksiąg wieczystych w siedzibie Sądu Rejonowego Poznań-Stare Miasto w Poznaniu – V i VI Wydział Ksiąg Wieczystych,*
- Prezydent Miasta Poznania (na podstawie art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.) nie powierzył żadnemu podmiotowi zewnętrznemu czynności wymienionych w ust. 1 pkt 1-6 ww. ustawy. Naliczanie należności za udostępnione **nieruchomości niezabudowanych** Skarbu Państwa oraz windykacja tych należności prowadzona jest przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami oraz Wydział Organizacyjny – Zespół Radców Prawnych Nr 7.*

*W zakresie wykonywania czynności przez Skarb Państwa, związanych z naliczaniem należności za udostępnianie nieruchomości oraz prowadzenie windykacji tych należności oraz ich kontroli informuję, że **zasobem zabudowanym** Skarbu Państwa – prezydenta Miasta Poznania jako miasta na prawach powiatu zarządza firma (...), która została wyłoniona w trybie przetargu nieograniczonego na podstawie art. 39 ustawy Prawo Zamówień Publicznych.*

Firma (...), nalicza należności za udostępnianie nieruchomości zgodnie z treścią Załącznika nr (...) do umowy o zarządzanie (...).(....).

<<Naliczanie i rozliczanie wysokości należnych opłat, tj. czynszów, odszkodowań, odsetek itp. oraz wysokości świadczeń użytkownikom zasobu oraz ich doręczenie w formie umożliwiającej wpłatę na wskazany rachunek bankowy Zarządcy>> oraz windykuje je do momentu przekazania sprawy do sądu. Kontrola Zarządcy w zakresie naliczania i czynności windykacji należności dokonywana jest na bieżąco, zgodnie z (...) << Zarządca zobowiązany jest do prowadzenia windykacji należności, w tym należności objętych cesją wierzytelności z uwzględnieniem dotychczasowego etapu i ciągłości postępowania windykacyjnego, dotyczącego wierzytelności Zamawiającego, w oparciu o obowiązujące przepisy prawa, zawarte umowy najmu lub dzierżawy, zasady prawidłowego zarządzania oraz wytyczne Zamawiającego.

Zarządca zobowiązany jest do podejmowania w określonych terminach zadań w szczególności:

- Kontrolowanie terminowości wpłat należności czynszowych, odszkodowań i innych opłat i ich kwalifikacja zgodnie z dyspozycją klienta tj. opisem wpłaty – bieżąca aktualizacja wpłat nie rzadziej niż co 2 dni.*
- Zarządca zobowiązany jest do przekazywania Zamawiającemu bezzwłocznie (w terminie nie dłuższym niż 7 dni) informacji o dokonanej wpłacie, w odniesieniu do dłużników, w stosunku do których uruchomione zostało postępowanie sądowe, z uwzględnieniem opisu wpłaty.*
- Przekazywanie raz na kwartał, w terminie do 10 dnia miesiąca następującego po zakończeniu kwartału, zestawienia wierzytelności Zamawiającego z podziałem na zasób mieszkalny i zasób użytkowy, obejmującego informację zbiorczą o zadłużeniu najemców, dzierżawców oraz podmiotów korzystających z zasobu użytkowego bez tytułu prawnego, jak i zaległości dotyczących zasobu zdanego, wraz z wysokością zadłużenia, według stanu zaległości na ostatni dzień kwartału poprzedniego, z wyszczególnieniem należności nieprzekraczających dwóch pełnych okresów płatności oraz należności przekraczających dwa pełne okresy płatności.*
- Udzielanie Zamawiającemu (zgodnie z udzielonymi przez niego wytycznymi) informacji o stanie zadłużenia z tytułu najmu, dzierżawy lub bezumownego korzystania z Zasobu oraz innych niezbędnych informacji.*
- W przypadku braku tytułu prawnego do zajmowanego Zasobu przygotowywanie i kierowanie do dłużników ostatecznych przedsądowych wezwań do zapłaty i ostatecznych przedsądowych wezwań do wydania rzeczy, w terminie 14 dni od daty powstania zaległości.*

Wydział Gospodarki Nieruchomościami co miesiąc otrzymuje skany wyciągów bankowych z konta założonego dla nieruchomości Skarbu Państwa, na które najemcy, użytkownicy

wpłacają należności. Kontrola Zarządcy polega na analizie wpłat wykonywanych przez najemców i porównanie ich z kwotami przekazanymi do Wydziału, a także poprzez kontrole dokumentów Zarządcy.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa dokonuje się na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W ustawie wskazano, że przesłanką aktualizacji opłaty rocznej jest zmiana wartości nieruchomości. Zgodnie z powyższym do aktualizacji kwalifikuje się nieruchomości, których opłaty ustalane są w oparciu o wartości najbardziej odbiegające od aktualnych i których opłaty obowiązują najdłużej.

Aktualizacja przeprowadzana jest w sposób planowy, systematycznie i każdego roku stosownie do posiadanych środków z budżetu państwa.”

Załączniki nr: 7, 8

Kontrola w przedmiotowym zakresie jest prowadzona na próbie obejmującej:

- 5 działek oddanych w najem,
- 4 działki oddane w dzierżawę,
- 3 działki oddane w użyczenie,
- 5 działek oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 5 działek oddanych w trwałe zarząd,
- 5 działek nieudostępnionych.

Załącznik nr 9

Nieprawidłowości:

- 1) brak pełnego, tj. obejmującego jednostkę ewidencyjną, obręb, ark. mapy i nr działki, oznaczenia według katastru nieruchomości (we wszystkich próbkach nie wskazano jednostki ewidencyjnej), co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

Załącznik nr 10

Wyjaśnień udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania:

„W przekazanych kontrolującej, próbkach informacji o nieruchomościach pobranych z (...), jednostka ewidencyjna została określona według katastru nieruchomości.

Załącznik nr 11

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Żadna z dostarczonych próbek nie zawiera jednostki ewidencyjnej, a tym samym pełnego oznaczenia wg katastru.

Należy zauważyć, że oprócz nieprawidłowości ujawnionych w czasie czynności kontrolnych, wynikających z analizy próbek przekazanych przez podmiot kontrolowanych, w przedmiotowym obszarze wystąpiła jeszcze jedna nieprawidłowość, o której poinformował Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania. Kontrolujący zostali poinformowani że „*tutejszy Wydział nie gromadzi danych dotyczących dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości – w przypadku braku księgi wieczystej.*” Z uwagi na fakt, że dla znakomitej większości nieruchomości Prezydent Miasta Poznania założył księgę wieczystą,

to wytypowane próbki nie pozwoliły na wykrycie tego stanu rzeczy. Przy ocenie obszaru uwzględniono powyższe oświadczenie.

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	4332
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	614
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	1276
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	640
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	859
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	48
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	30
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	865
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	1938
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	168
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	603
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	9
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	1158

Załączniki nr: 12, 13

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

		Powierzchnia (ha)
1.	Powierzchnia(ha) działek Skarbu Państwa ogółem*, w tym:	4.300,6674
1.1	o nieuregulowanym stanie prawnym ¹	0,0035

1.2	oddanych w użytkowanie wieczyste ²	1.932,6639
1.3	ujętych w zasobie Skarbu Państwa, w tym:	2.368,0000
1.3.1	nieudostępnionych	351,8518
1.3.2	udostępnionych odpłatnie, w tym:	731,7318
1.3.2.1	oddanych w trwały zarząd odpłatnie	730,0109
1.3.2.2	objętych umowami najmu/dzierżawy	1,7209
1.3.3	udostępnionych nieodpłatnie, w tym:	1.284,4164
1.3.3.1	objętych umowami użyczenia	0,4164
1.3.3.2	oddanych w trwały zarząd nieodpłatnie ³	1.284,0000

1 nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym, dla których założone zostały księgi wieczyste w 2015 r.

2 na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków

3 na podstawie Ewidencji Gruntów i Budynków i bazy UWG – Użytkowanie Wieczyste Gruntów

* zasób nieruchomości SP + nieruchomości o nieregulowanym stanie prawnym + nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste

Załącznik nr 13

Z uwagi na niewielką liczbę istotnych błędów działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Z uwagi na stwierdzone w czasie kontroli nieprawidłowości zaleca się:

- uzupełnienie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o pełne oznaczenie wg katastru,
- w przypadku braku księgi wieczystej, zbieranie danych dotyczących dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości i wskazywanie jego oznaczenia w prowadzonej przez Prezydenta Miasta Poznania ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

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

Nieprawidłowości

- 1) brak obowiązującego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w okresie od 1 do 28 stycznia 2016 r.

Analiza przedstawionych planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015 oraz 2016 – 2018 wykazała, że okres obowiązywania poszczególnych planów nie został określony przy pomocy daty dziennej, co oznacza, że każdy z planów obowiązuje od 1 stycznia pierwszego roku objętego planem do 31 grudnia ostatniego roku objętego planem. W konsekwencji należy przyjąć, iż z uwagi na fakt, że plan wykorzystania zasobu sporządzany jest na okres 3 lat, to 1 stycznia 2016 r. Prezydent Miasta Poznania powinien posiadać obowiązujący plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2016 – 2018. Przedmiotowy plan wykorzystania zasobu został przyjęty 29 stycznia 2016 r., a zatem nie będzie on obowiązywał przez okres 3 pełnych lat kalendarzowych.

- 2) brak informacji o dacie dziennej przyjęcia planu wykorzystania zasobu na lata 2013 – 2015.
- 3) w obu planach program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa nie zawiera szczegółowych ustaleń Prezydenta Miasta Poznania w zakresie zagospodarowania poszczególnych działek wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Z programu nie wynika jakie konkretnie nieruchomości będą podlegały udostępnieniu (oddanie w najem, dzierżawę, użyczenie, trwały zarząd, użytkowanie wieczyste), zbyciu i nabyciu do zasobu. Program zagospodarowania zawarty w planie na lata 2013 – 2015 odsyła do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a program zawarty w planie na lata 2016 – 2018 do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Poznania i budżetu Miasta Poznania na rok 2016.

Załącznik nr 10

Wyjaśnień w tym zakresie udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania:

Ad 1

„Informuję, że plany wykorzystania zasobu na lata 2013 – 2015 oraz na lata 2016 – 2018 zostały sporządzone w terminie, tj. odpowiednio w terminie do końca grudnia 2012 r. oraz grudnia 2015 r. Plan został sporządzony i opracowany zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Sporządzając plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności sporządzając jego część prognostyczną oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu Skarbu Państwa bazowano przede wszystkim na danych historycznych w odniesieniu do obydwu dokumentów. Dane pochodzące z lat 2013 – 2015 stanowiły podstawę opracowania PWZ SP na lata 2016 – 2018, dlatego też sporządzony do końca grudnia 2015 r. plan wymagał aktualizacji uwzględniając powyższe okoliczności, a było to możliwe dopiero po zakończeniu 2015 r. Dołożono wszelkich starań, aby dane aktualizujące sporządzony z końcem grudnia plan możliwe były jak najszybciej do przedstawienia w gotowym dokumencie. Ustawa obliguje Prezydenta Miasta Poznania, wykonującego zadania Starosty w kontekście gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa do opracowania PWZ SP na okres 3 lat. Ustawa nie wskazuje natomiast, aby plan wykorzystania zasobu obowiązywać musiał od 1 stycznia pierwszego roku, którego plan dotyczy. W związku z powyższym plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Poznania, zgodnie z wymogami, określonymi w art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. został sporządzony w terminie i opracowany na okres 3 lat, a dniem jego wejścia w życie, z uwagi na opisane powyżej okoliczności był dzień 29 stycznia 2016 r.

Jednocześnie informuję, że uchwałą nr (...) Rady Miasta Poznania z dnia 22 grudnia 2015 r. został przyjęty budżet Miasta Poznania na 2016 r. Przedmiotowa uchwała weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 r. Dane zawarte w budżecie na 2016 r., w szczególności te, dotyczące poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, a także wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz związanych z tym poziomem wydatków i wpływów do budżetu powinny być zbieżne z danymi zawartymi w części prognostycznej planu wykorzystania zasobu. Informuję, że dane te stanowiły bazę do opracowania części prognostycznej planu w odniesieniu nie tylko do roku 2016, ale również, razem z danymi historycznymi 2013 – 2015 – były pomocne przy opracowywaniu następnych lat prognozy, tj. na rok 2017 i 2018. Podsumowując, analiza danych pochodzących z budżetu miasta możliwa była w terminie nie wcześniejszym, niż po 22 grudnia 2015 r.

Ad 2

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015 nie został wywołany zarządzeniem Prezydenta Miasta Poznania. Przedmiotowy Plan, tj. załączniki z danymi które są wymagane art. 23 ust. 1 pkt 3 i następne ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. zostały przekazane w trakcie kontroli.

Informuję, że ustawa o gospodarce nieruchomościami nie wskazuje w żadnym fragmencie formy, w jakiej powinien być sporządzany (zarządzenie, uchwała) plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a także szczegółów co do konieczności jego upublicznienia, ogłaszania w prasie czy dzienniku itd.”

Ad 3

Informuję, że art. 23 ust. 1 pkt 3 ugn nie wskazuje wymogów jakim powinien odpowiadać plan wykorzystania zasobu, a także sposobu jego sporządzania.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości skarbu Państwa na lata 2016 – 2018 nie przewiduje nabyć nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa. Na dzień sporządzenia planu Wydział nie dysponował środkami z przeznaczeniem na nabycia nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa. W związku z powyższym zarzut, że z programu nie wynika jaki nieruchomości będą podlegały nabyciu do zasobu jest całkowicie niezasadny (nie można wskazać konkretnych nieruchomości, skoro jest ich 0).

Ustosunkowując się do stwierdzonych nieprawidłowości odnośnie braku wykazu działek jaki będą podlegały udostępnianiu w formie umowy najmu/dzierżawy czy użyczenia w latach 2016 -2018 wyjaśniam, że możliwe jest podanie wykazu działek jakie objęte są obowiązującymi umowami dzierżawy/najmu czy użyczenia na dzień sporządzenia planu i których nie przewiduje się rozwiązania w okresie objętym planem. Nie jest możliwe zaś podanie ilości działek prognozowanych do oddania dzierżawę/ najem lub użyczenie w kolejnych latach. Wielkość powierzchni prognozowanych do objęcia umową dzierżawy/najmu/ użyczenia nie odnosi się do żadnych konkretnych działek, a jest ustalana jako średnia powierzchnia obejmowana umowami dzierżawy/ najmu czy użyczenia gruntów Skarbu Państwa w latach poprzedzających plan. Umowy dzierżawy/najmu czy użyczenia zawierane są na wniosek podmiotów zainteresowanych ich zawarciem, dlatego też trudno przewidzieć ile wniosków i na jaki powierzchnie wpłynie w danym roku.

Program zagospodarowania nieruchomości, zawarty w PWZ SP na lata 2016 – 2018 odsyła nie tylko do zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ale również do programu inwestycyjnego Miasta Poznania na kolejne lata oraz obowiązującego budżetu Miasta Poznania na rok 2016. Wykaz przedsięwzięć i działań inwestycyjnych stanowią integralną część (...) (uchwała Rady Miasta Poznania nr (...) z dnia 22 grudnia 2015 r.) Dane pochodzące z wymienionego dokumentu były pomocne przy opracowaniu planu w zakresie programu zagospodarowania nieruchomości zasobu. Wieloletnia Prognoza Finansowa jak i budżet Miasta Poznania są dokumentami ogólnodostępnymi na stronie internetowej www.bip.poznan.pl w zakładce finanse.”

Załączniki nr: 11, 23

Ad 1

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Datą sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest data wydania zarządzenia w sprawie przyjęcia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W odniesieniu do planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2016 - 2018 stosowne zarządzenie zostało wydane dopiero w dniu 29 stycznia 2016. Z uwagi na określenie sposobu obowiązywania planu, tj. przy pomocy pełnych lat kalendarzowych, a nie za pomocą daty dziennej, należy uznać, że przedmiotowy plan nie został przyjęty w terminie, nie obowiązywał on przez okres pełnych 3 lat, a prace prowadzące do jego przygotowania nie cechowały się odpowiednią dynamiką.

Rzeczywiście ustawa nie wprowadza wymogu, aby plan wykorzystania zasobu musiał obowiązywać od 1 stycznia pierwszego roku, którego plan dotyczy, jednakże wydaje się, że takie rozwiązanie wynika z dwojakiej koncepcji okresu obowiązywania planu. Okres obowiązywania planu wykorzystania zasobu może być określony przy pomocy daty dziennej, np. od 29 stycznia 2016 r. do 28 stycznia 2018 r., albo za pomocą lat kalendarzowych. Wybór każdej z tych koncepcji, ma swoje konsekwencje. W przypadku określania okresu

obowiązaniu planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa za pomocą lat kalendarzowych nowy plan musi zostać przyjęty najpóźniej 1 stycznia pierwszego roku, którego plan dotyczy. W obu wariantach pomiędzy starym a nowym planem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa musi istnieć ciągłość, tzn. nie może dojść do sytuacji, że przez pewien okres nie obowiązuje żaden plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Należy podkreślić, że dane historyczne, tj. pochodzące z planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 – 2015 były dostępne już od momentu jego przyjęcia, dlatego konieczność ich pozyskania i analizy nie uzasadnia opóźnienia w zakresie przyjęcia nowego planu. Oczywiście dane zawarte w budżecie powinny być zbieżne z danymi zawartymi w planie wykorzystania zasobu, ale w ocenie organu oba dokumenty nie z sobą powiązane w takim stopniu, aby nieprzyjęcie jednego aktu skutecznie uniemożliwiało przyjęcie drugiego aktu.

Ad 2

Wyjaśnienia zostały uwzględnione. Skoro nie jest możliwe określenie daty dziennej przyjęcia planu wykorzystania zasobu na lata 2013 – 2015, to nie można jednoznacznie stwierdzić, że nie obowiązywał on przez trzy pełne lata kalendarzowe.

Ad 3

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Rzeczywiście art. 23 ust. 1 pkt 3 ugn nie wskazuje wymogów jakim powinien odpowiadać plan wykorzystania zasobu, a także sposobu jego sporządzania. Część informacji w tym zakresie zostało zawartych w art. 23 ust. 1d ugn, w którym wskazano obligatoryjne elementy planu. Jednocześnie pismem z dnia 22 sierpnia 2014 r. znak SN-V.750.56.2014.13 Wojewoda Wielkopolski poinformował iż, w związku z kontrolą przeprowadzoną przez Najwyższą Izbę Kontroli – Delegatura w Poznaniu, m.in. w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w wyniku której stwierdzono nieprawidłowości, polegające na dokonywaniu nieadekwatnych do stanu faktycznego i prawnego ocen realizacji przez starostów (prezydentów miast na prawach powiatu) obowiązku prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sporządzania planu wykorzystania tego zasobu, wykonanie powyższych obowiązków będzie sprawdzane systematycznie i w sposób rygorystyczny. Jeśli Prezydent Miasta Poznania posiadał jakiegokolwiek wątpliwości w zakresie zawartości merytorycznej planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, to mógł wystąpić do Wojewody Wielkopolskiego z prośbą o udzielenie stosownych wyjaśnień, a tego nie zrobił.

Wojewoda Wielkopolski przyjmuje do wiadomości, iż Prezydent Miasta Poznania w latach 2016 - 2018 nie zamierza nabywać nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jednakże ta informacja nie znalazła się w przedmiotowym planie.

Prezydent Miasta Poznania w okresie przygotowania planu wykorzystania zasobu może wstępnie zakwalifikować jakie wnioski dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa w najem, dzierżawę i użyczenia spośród aktualnie rozpatrywanych zamierza uwzględnić i ująć je w planie. Ponadto Prezydent Miasta Poznania może planować w odniesieniu do jakich nieruchomości bezumowne korzystanie zostanie zlikwidowane i zastąpione zawarciem umowy najmu czy dzierżawy.

Nie ulega wątpliwości, że możliwe jest planowanie w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie przetargowym organ gospodarujący zasobem nieruchomości Skarbu Państwa nie jest związany wnioskiem zainteresowanych podmiotów. Skoro Prezydent Miasta Poznania może wykazać inicjatywę w tym zakresie, to jest możliwe prognozowanie zarówno skali zjawiska jak i określenie konkretnych nieruchomości podlegających sprzedaży. Podobna sytuacja ma miejsce również w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkowników wieczystych w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oczywiście do zainicjowania procedury sprzedaży niezbędny jest wniosek użytkownika wieczystego, ale na etapie sporządzenia planu Prezydent Miasta Poznania może określić zarówno skalę zjawiska jak również wytypować konkretne nieruchomości, które przewiduje sprzedać spośród rozpatrywanych aktualnie wniosków.

Wreszcie należy zauważyć, że Prezydent Miasta Poznania może określać jakie nieruchomości pozyska do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach darowizny czy zamiany z Miastem Poznaniem.

Program zagospodarowania nieruchomościami zasobu odsyła do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Poznania oraz budżetu Miasta Poznania na rok 2016.

Należy zauważyć, że miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określają dopuszczalne sposoby zabudowy nieruchomości, a zatem nie regulują kwestii zbywania i nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa.

Materiały zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Poznania wskazują, że w chwili obecnej nie ma obowiązującego Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Poznania. Ostatni Wieloletni Program Inwestycyjny Miasta Poznania został przyjęty uchwałą nr (...) Rady Miasta Poznania z dnia 22 grudnia 2009 r. w sprawie Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Miasta Poznania na lata 2010 – 2014, przy czym w samym akcie założono, że do 15 listopada 2010 r. zostanie on zaktualizowany i docelowo obejmie także rok 2015. A zatem okres obowiązywania przywołanego wyżej dokumentu minął.

Budżet Miasta Poznania zawiera kwoty planowanych dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów, wysokość planowanego deficytu budżetowego, wysokość zakładanej rezerwy i dotacji oraz zobowiązań z tytułu zaciąganych kredytów i pożyczek. Oczywiście te dane są pośrednio powiązane z planem wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa, ale w większym zakresie z częścią prognostyczną niż z programem zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa. Pewne znaczenie dla programu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa może mieć wykaz wydatków majątkowych stanowiący jeden z załączników do budżetu, bowiem zawiera on przedsięwzięcia przewidziane do realizacji w danym roku, z tym że zawarte w nim dane nie zawierają katastralnego oznaczenia nieruchomości.

W wyjaśnieniach wskazano, że program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa odsyła do Wieloletniej Prognozy Finansowej. Przedmiotowy dokument zawiera kwoty dochodów i wydatków oraz wykaz wieloletnich przedsięwzięć inwestycyjnych, który

obejmuje (...) oraz (...). Powiązanie tego dokumentu z programem zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa nie wydaje się ani silne, ani oczywiste.

Tymczasem odpowiednio szczegółowe dane dotyczące nieruchomości, na których można wzorować program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa, są zawarte w katalogu ofert inwestycyjnych Miasta Poznania, w którym ujęto głównie nieruchomości komunalne a w mniejszym stopniu grunty Skarbu Państwa. W ocenie organu sposób opracowania danych zawarty w programie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa powinien być zbliżony do tego zawartego w katalogu ofert inwestycyjnych.

Z uwagi na niewielką ilość istotnych błędów działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Biorąc pod uwagę fakt, że w wyniku nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260) starostowie nie są zobowiązani do sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a w ramach ponownej kontroli ocenia się wykonanie zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli, odstępuje się od sformułowania zaleceń pokontrolnych w przedmiotowym obszarze.

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące zbywania nieruchomości Skarbu Państwa. Zarejestrowano 30 spraw będących przedmiotem kontroli, z czego 29 spraw dotyczyło sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, a jedna darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. 8 spraw zostało zakończonych, a 22 sprawy pozostają w toku.

Załączniki nr: 16, 17

Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania oświadczył, iż w okresie objętym kontrolą Wydział Gospodarki nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania nie prowadził spraw z zakresu zamiany nieruchomości Skarbu Państwa.

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 1 lutego 2016 r. zawarto jedną umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz jedną umowę darowizny nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 3,6059 ha.

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

Nieprawidłowość:

- w sprawach z zakresu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego stwierdzono praktykę polegającą na obciążaniu użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu szacunkowego, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowa sytuacja miała miejsce w odniesieniu do:

- 1) Państwa (...) (znak: GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015),
- 2) (...) (znak: GN-X.6840(...).2015),
- 3) (...) (znak: GN -X.6840(...).2015),
- 4) (...)/ (...) (znak: GN-X.6840(...).2014),
- 5) (...) (znak: GN -X.6840(...).2015),
- 6) Pana (...) (znak: GN-X.6840(...).2015),
- 7) (...) (znak: GN-X.6840(...).2015),
- 8)(...) (znak: GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015, GN-X.6840(...).2015),
- 9) (...) (znak: GN-X.6840(...).2015),
- 10) (...) (znak: GN-X.6840(...).2016),
- 11) (...) (znak: GN-X.6840(...).2015)

Załączniki nr: 18, 20

Zapewnienie wyceny nieruchomości Skarbu Państwa, w tym nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz wytypowanych do przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jest obowiązkiem starosty (prezydenta miasta na prawach powiatu) jako organu gospodarującego zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Tylko w przypadku, gdy użytkownik wieczysty wnioskuje o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, ponosi koszt sporządzenia operatu szacunkowego.

Regulacje ugn nie zawierają podstaw do obciążania kosztami wyceny nabywców nieruchomości przed zawarciem umowy sprzedaży. W wyroku WSA w Lublinie z 25 listopada 2008 r. (sygn. akt III SA/Lu 250/08) zawarta jest teza, iż skoro zbycie nieruchomości następuje w ramach umowy cywilnoprawnej, to „ustalenie jej warunków, w tym odnoszących się do kosztów zawarcia umowy, do których należy wycena nieruchomości i koszty sporządzenia aktu notarialnego, podlega woli stron tej umowy zgodnie z generalną

zasadą autonomii woli stron i wyrażoną w art. 353 kc zasadą swobody umów”, ale również stanowisko, że „z treści przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami można wyprowadzić generalny wniosek, iż koszty wyceny nieruchomości co do zasady obciążają organ zapewniający wycenę”.

Warto również wskazać na uzasadnienie postanowienia WSA w Poznaniu z dnia 29 listopada 2012 r. (sygn. akt IISA/Po/889/12), w którym przedmiotem sądowej kontroli była czynność prezydenta miasta w postaci wezwania do zapłacenia kosztów przygotowania nieruchomości do zbycia (tj. uiszczenia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego w związku ze złożeniem wniosku o wykup lokali). Sąd co prawda z przyczyn natury formalnej odrzucił skargę, jednakże wskazał, że „(...) gospodarujący gminnym zasobem nieruchomości, zapewnia wycenę tych nieruchomości (...). Oznacza to, że zarówno dokonanie wyceny, jak i jej koszty obciążają w świetle ustawy organ administracji publicznej”. Takie stanowisko zawarto także w wyroku NSA z dnia 24 stycznia 2012 r. (sygn. akt I OSK 1807/11): „Skoro natomiast, stosownie do treści art. 23 ust. 1 pkt 2) ugn gospodarujące zasobem nieruchomości Skarbu Państwa organy zobowiązane są, w szczególności do zapewnienia wyceny tych nieruchomości, a także do podania do publicznej wiadomości ich ceny art. 35 ust. 2 pkt 6) u.g.n., to nie może budzić uzasadnionych wątpliwości, że z woli ustawodawcy koszty te obciążają organ. Określenie wartości nieruchomości, celem wskazania na tej podstawie jej ceny musi siłą rzeczy nastąpić przed podaniem do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Jak trafnie natomiast przyjął Sąd I instancji, regulacje ustawowe nie zawierają podstawy do przerzucenia obowiązku oszacowania lokalu na nabywcę.”

W zaleceniach pokontrolnych z kontroli przeprowadzonej w 2012 r. w Urzędzie Miasta Poznania wskazano, że dopuszczalne jest obciążanie użytkownika wieczystego, zainteresowanego nabyciem nieruchomości Skarbu Państwa w trybie ugn, kosztem sporządzenia operatu szacunkowego jedynie w przypadku jego rezygnacji ze sprzedaży, bowiem tylko w takiej sytuacji możemy mówić o poniesieniu przez Skarb Państwa nieuzasadnionego wydatku.

Ponadto Wojewoda Wielkopolski nie widział przeciwwskazań dla: ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego na poziomie wyższym niż różnica pomiędzy wartością prawa własności a prawa użytkowania wieczystego, a także sporządzania operatu szacunkowego jednocześnie w celu sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego oraz aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

We wszystkich ww. osiemnastu sprawach operaty sporządzone były w obydwu celach. W takiej sytuacji, rezygnacja użytkownika wieczystego z nabycia nieruchomości nie prowadzi do powstania nieuzasadnionych kosztów po stronie Skarbu Państwa, bowiem operat wykonany na potrzeby sprzedaży i aktualizacji opłaty rocznej (jeśli od ostatniej aktualizacji minęło więcej niż 3 lata), może zostać wykorzystany do podwyższenia opłaty.

Reasumując, w przypadku sporządzenia operatu szacunkowego w więcej niż jednym celu, wykonanego na koszt organu, rezygnacja zainteresowanego z nabycia nieruchomości Skarbu Państwa nie prowadzi do powstania nieuzasadnionego wydatku. Zobowiązanie użytkownika wieczystego do ponoszenia kosztu sporządzenia operatu szacunkowego w takiej sytuacji oznacza de facto przerzucenie na użytkowników wieczystych ciężaru dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty rocznej, który z mocy ustawy spoczywa na organie.

Wyjaśnień udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania:

„Jednocześnie wyjaśniam, że postępowanie w trybie art. 32 ugn jest postępowaniem cywilnym prowadzonym na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz na podstawie przepisów kodeksu cywilnego.

Cenę zbycia nieruchomości, sposób zapłaty, koszty i inne warunki są ustalane na podstawie porozumienia pomiędzy stronami, którymi są ewentualny zbywca nieruchomości (Skarb Państwa) i nabywca nieruchomości (użytkownik wieczysty).

Ponadto zgodnie z art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z dnia 18 maja 1964 r. z późn.zm.) << Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego>>.

Strony umowy posiadają swobodę zawarcia lub niezawarcia umowy oraz możliwość kształtowania treści umowy, co do zasady w sposób dowolny.

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami <<warunki zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą>>. W związku z ww. przepisem w przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym wszystkie warunki powinny zostać ustalone podczas rokowań przeprowadzanych z nabywcą. Rokowania muszą prowadzić do ustalenia wszystkich istotnych warunków umowy, jakie są objęte rokowaniami (gdyż nie wynikają wprost z obowiązujących regulacji). Dopiero uzgodnienie wszystkich niezbędnych postanowień umowy objętych rokowaniami daje podstawę do sporządzenia protokołu rokowań, który według art. 28 ust. 3 ww. ustawy stanowi podstawę zawarcia umowy. Urząd Miasta Poznania uznaje, iż jednym z warunków zbycia prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego jest pokrycie przez niego kosztów wyceny nieruchomości.

Jednocześnie postępowanie o zbycie nieruchomości w trybie 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest wszczynane na wniosek zainteresowanego. Użytkownik wieczysty ma swój interes prawny w nabyciu prawa własności nieruchomości np. uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości czy nie ponoszenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Skarb Państwa w przypadku ewentualnej sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego traci dochody w postaci opłat z tytułu użytkowania wieczystego, a zatem w rokowaniach prowadzonych z nabywcą powinny być ustalone wszelkie kwestie, które będą zabezpieczały interes Skarbu Państwa (w tym finansowy).

*Odnosząc się do zarzutu naruszenia **art. 23 ust. 1 pkt 2** ustawy o gospodarce nieruchomościami, który brzmi:*

<< Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodaruje , z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58 – 60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: zapewniają wycenę tych nieruchomości>>.

Informuję, że zgodnie z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami <<Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa>>.

Z powyższego wynika, że art. 23 ust. 1 pkt 2 dotyczy tylko nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa. A jak wskazano wyżej nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Zatem art. 23 ust. 1 pkt 2 nie stosuje się w przypadku sprzedaży w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego.

Ponadto odnosząc się do wykorzystania dla celu aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste operatu szacunkowego sporządzonego w trakcie postępowania w sprawie nabycia prawa własności nieruchomości przez użytkownika wieczystego w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami należy wskazać, że sporządzony operat szacunkowy może być wykorzystany do celu aktualizacji opłaty rocznej przez Prezydenta Miasta Poznania wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, jak również przez użytkownika wieczystego. W przypadku spadku wartości prawa własności użytkownik wieczysty może złożyć wniosek o dokonanie aktualizacji powołując się na sporządzony w trakcie postępowania w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy. Dodatkowy egzemplarz sporządzonego operatu szacunkowego jest przekazywany użytkownikowi wieczystemu na jego wniosek”.

Załącznik nr 19

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Oczywistym jest, iż nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste nie wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje starosta.

Zgodnie z art. 11 ugn organem reprezentującym Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami jest starosta (prezydent miasta na prawach powiatu). Zarówno w doktrynie (Ewa Bończak-Kucharczyk, komentarz do art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami dostępny w Systemie Informacji Prawniczej LEX; Adam Niewiadomski, komentarz do art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami dostępny w Systemie Informacji Prawniczej LEX; A. Tułodziecki, [w:] Jaworski, Prusaczyk, Tułodziecki, Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2015, s. 116 - 117) jak i orzecznictwie (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 marca 2007 r. sygn. akt I ACa 1136/06) podkreśla się, że „art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustanawia ogólną zasadę, że o ile nie ma odrębnych uregulowań ustawowych organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta (prezydent miasta na prawach powiatu). Wyrażona w art. 11 ust. 1 ugn zasada reprezentacji Skarbu Państwa przez starostę dotyczy nie tylko czynności wymienionych w art. 21 ugn, ale także innych, zarówno tych, o których mowa w art. 23 ust. 1 ugn, jak i tych, o których mowa w innych przepisach tej ustawy, także w sprawach nieruchomości, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste, chyba że w jakiejś konkretnej sprawie przepis szczególny wyłącza te uprawnienia starosty.”

A zatem skoro sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkowników wieczystych jest zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej, to wycenę tych nieruchomości powinien zapewnić Prezydent Miasta Poznania. Jednocześnie należy podkreślić, iż organ

kontroli podziela poglądy orzecznictwa, które dopuszczają umowne kształtowanie kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, jednakże na etapie zawierania umowy sprzedaży (powiększenie ceny sprzedaży nieruchomości o koszt sporządzenia operatu szacunkowego). Niedopuszczalne jest uzależnianie podejmowania czynności w sprawie sprzedaży nieruchomości od zobowiązania się przez użytkownika wieczystego do poniesienia kosztu sporządzenia operatu szacunkowego.

Z uwagi na wystąpienie dużej liczby istotnych błędów, działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się negatywnie.

Z uwagi na stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowość zaleca się:

- **powiększanie ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego o koszt sporządzania operatu szacunkowego,**
- **obciążanie użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu szacunkowego, na podstawie uprzednio uzyskanej deklaracji, w przypadku jego rezygnacji z nabycia nieruchomości:**
 - a) **zawsze, w sytuacji gdy operat został wykonany dla celu sprzedaży,**
 - b) **w sytuacji gdy operat szacunkowy nie może zostać wykorzystany do zmiany opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku gdy operat szacunkowy został wykonany na potrzeby sprzedaży i aktualizacji opłaty;**
- **nieobciążanie użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu w przypadku odmowy sprzedaży wyrażonej przez Prezydenta Miasta Poznania albo wydania zarządzenia Wojewody Wielkopolskiego o odmowie wyrażenia zgody na dokonanie przedmiotowej czynności prawnej.**

III. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania zarejestrowano 5 spraw będących przedmiotem kontroli, 2 z nich zostały zakończone, a 3 pozostają w toku.

Załącznik nr 21

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

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

Kontroli poddano również sprawy z zakresu nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa prowadzone przez Zespół Radców Prawnych nr 7 Wydziału Organizacyjnego z/s przy ul. Gronowej 20. W okresie objętym kontrolą zarejestrowano 43 sprawy będące przedmiotem badania. Kontrolę przeprowadzono na próbie obejmującej 20 spraw.

Lp	nr sprawy	temat sprawy	podjęte dalsze kroki	uwagi

Załącznik nr 20

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

IV. NAJEM

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 1 lutego 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 23 umowy najmu. Kontroli poddano wszystkie sprawy.

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 zawarcia umowy	zgoda wojewody	uwagi

Załączniki nr: 22 - 24

W czasie kontroli w przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Wobec powyższego działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

V. DZIERŻAWA

W okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2015 r. do 1 lutego 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa obowiązywały

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

4 umowy dzierżawy. Kontroli poddano wszystkie sprawy.

Załącznik nr 25

Wykaz spraw zawiera poniższa tabela.

Nieprawidłowość:

- brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na przedłużenie umowy dzierżawy z dnia 27.10.2014 nr (...), zawartej z (...) na czas oznaczony od 1.11.2014 r. do 31.01.2015 r.

Umowa została przedłużona poprzez zawarcie aneksu w dniu 30 stycznia 2015 r., zmieniającego między innymi § 2 ust. 1 w zakresie określenia trwania umowy, poprzez wprowadzenie zapisu, iż umowa została zawarta na czas oznaczony i wiąże strony od 1.11.2014 r. do 31.10.2017 r. Powyższe stanowi naruszenie art. 23 ust 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.).

Wyjaśnień w przedmiotowej kwestii udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Umowa nr D/23/1 z dnia 27.10.2014 r. pierwotnie została zawarta na okres do 3 miesięcy a następnie aneksem wydłużona na okres do lat 3. W ocenie Wydziału Gospodarki Nieruchomościami UMP nie doszło do naruszenia art. 23 ust. 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie zawierano nowej umowy dzierżawy, a jedynie wydłużono okres obowiązywania dotychczasowej umowy. Aneks do tej umowy zawarto przed upływem okresu na jaki zawarto pierwotnie tą umowę, a zatem nie mamy do czynienia z nową umową, ale z umową dotychczasową, w której zmieniono warunki dotyczące okresu jej obowiązywania. Okres na jaki zawarto umowę nie przekroczył okresu 3 lat. Zgoda Wojewody zgodnie z art. 23 ust. 7a jest wymagana w przypadku gdy zawierana jest kolejna umowa na czas nieoznaczony lub na czas dłuższy niż 3 lata. W tym przypadku nie zaszła żadna z ww. przesłanek, która wymagałaby uzyskania wcześniejszej zgody Wojewody. Prezydent realizujący zadania starosty może zawierać samodzielnie na gruntach Skarbu Państwa, umowy do lat 3, a taką właśnie umowę zawarto w tym przypadku. Ani ustawa o gospodarce nieruchomościami, ani kodeks cywilny nie zabraniają aneksowania umów odnośnie okresu ich obowiązywania, w związku z powyższym zarzuty należy uznać za bezzasadne.”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Zgodnie z art. 23 ust. 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774, z późn. zm.) w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zgoda wojewody na zawarcie umowy dzierżawy jest niezbędna w przypadku umowy zawieranej na czas nieoznaczony, umowy zawieranej na czas oznaczony powyżej 3 lat oraz każdej kolejnej umowy zawieranej na czas oznaczony do 3 lat. Oznacza to, iż w przypadku pierwszej, umowy zgoda wojewody jest potrzebna przy umowach obowiązujących powyżej 3 lat, a pierwsza umowa zawierana na okres do 3 lat jej nie wymaga. Zawarcie kolejnej umowy, niezależnie od czasu jej trwania, wymaga uzyskania uprzedniej zgody wojewody w drodze zarządzenia.

Załączniki nr: 10, 11

Z uwagi na wystąpienie jednego dyskwalifikującego błędu działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się negatywnie.

W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością zaleca się aneksowanie umów dzierżawy w zakresie okresu obowiązywania umowy za uprzednią zgodą wojewody wyrażoną w drodze zarządzenia.

VI. UŻYCZENIA

W okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2015 r. do 1 lutego 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa obowiązywały dwie umowy dzierżawy. Kontroli poddano wszystkie sprawy.

Załącznik nr 26

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 zawarcia umowy	zgoda wojewody

W przedmiotowym obszarze nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie użyczania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

VII. TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 1 lutego 2016 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 33 jednostki sprawowały trwały zarząd. Badanie kontrolne zostało przeprowadzone na próbie obejmującej 20 jednostek. W przypadku MON – Wojskowego Zarządu Infrastruktury w Poznaniu oraz Izby Skarbowej w Poznaniu kontrola została przeprowadzona na wybranych nieruchomościach oddanych w trwały zarząd ww. podmiotów.

Załącznik nr 27

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

W badanym okresie trwały zarząd w próbie wytypowanej do kontroli sprawowano na podstawie 46 decyzji i jednego aktu notarialnego. W jednym przypadku trwały zarząd powstał z mocy prawa. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o operaty szacunkowe (opinie biegłego), sporządzone w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu oraz w jednym przypadku na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 września 1985 r. w sprawie zasad i trybu ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zarządu i użytkowania gruntów.

6 opłat zostało zaktualizowanych i obowiązuje od:

1. 2006 r. – 3 opłaty,
2. 2005 r. – 1 opłata,
3. 2000 r. – 2 opłaty.

36 opłat zostało ustalonych po raz pierwszy i obowiązuje nieprzerwanie od:

1. 2015 r. – 1 opłata,
2. 2012 r. – 3 opłaty,
3. 2011 r. – 2 opłaty,
4. 2010 r. – 2 opłaty,
5. 2009 r. – 8 opłat,
6. 2008 r. – 2 opłaty,
7. 2007 r. – 1 opłata,
10. 2003 r. – 1 opłata,
11. 2002 r. – 1 opłata,
12. 2000 r. – 4 opłaty,
13. 1999 r. – 1 opłata,
14. 1998 r. – 2 opłaty,
15. 1996 r. – 1 opłata,
16. 1995 r. – 2 opłaty,

8. 2006 r. – 2 opłaty,

17. 1976 r. – 1 opłata.

9. 2004 r. – 2 opłaty,

Ponadto w 6 przypadkach trwały zarządca jest zwolniony z opłaty z tytułu trwałego zarządu

Uchybienia i nieprawidłowość:

1. brak zawiadamiania stron o wszczęciu postępowania w przedmiocie: ustanowienia prawa trwałego zarządu, przekazania prawa trwałego zarządu, wygaśnięcia prawa trwałego zarządu, a także aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do:
 - 1.1. (...): obręb (...), działka nr (...),
 - 1.2. (...): obręb (...), działki nr: (...), (...), (...),
 - 1.3. (...) (obręb (...), działka nr (...)),
 - 1.4. (...) (obręb (...), działka nr: (...)),
 - 1.5. (...):
 - 1.5.1. obręb (...), działka nr (...),
 - 1.5.2. obręb (...), działka nr (...),
 - 1.6. (...) (obręb (...), działka nr (...), u. (...)),
 - 1.7. (...) (obręb (...), działka nr (...));
2. brak informowania stron, przed wydaniem decyzji, o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań, co stanowi naruszenie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do:
 - 2.1. (...): obręb (...), działka nr (...);
 - 2.2. (...) (obręb (...), działki nr: (...), (...), (...)),
 - 2.3. (...) (obręb (...), działka nr (...), u. (...));
 - 2.4. (...) (obręb (...), działka nr: (...));
 - 2.5. (...) (obręb (...), działki nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...));
 - 2.6. Aresztu Śledczego w Poznaniu:
 - 2.6.1. obręb (...), działka nr (...),
 - 2.6.2. obręb (...), działka nr (...);
 - 2.7. (...) (obręb (...), działka nr (...), u. (...)),
 - 2.8. (...) (obręb (...), działka nr (...)).
3. brak w aktach sprawy operatu szacunkowego, w przypadku:
 - 3.1. (...) (obręb (...), działki nr: (...), (...), (...)),
 - 3.2. (...): obręb (...), działka nr (...), u. (...),

Ad 1

1.1 (...):

obręb (...), działka nr (...) – decyzją Zarządu Gospodarki Terenami m. Poznania nr (...) z dnia 10.08.1973 r. przedmiotowa nieruchomość została przekazana w użytkowanie(...); wobec faktu, iż przedmiotowe akta sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Gospodarki Terenami oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, iż w aktach brak jest zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;

- 1.2 (...) : obręb(...), działka nr (...), (...) – na rzecz (...) w odniesieniu do przedmiotowych działek ustanowiono trwały zarząd decyzją nr (...) z dnia 30.08.2000 r., wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, w mojej ocenie nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;
- 1.3 (...) : obręb(...), działka nr (...) – decyzją nr (...) z dnia 4.03.1982 r. przekazano odpłatnie na rzecz (...) przedmiotową nieruchomość, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;
- 1.4 (...) : obręb (...), działka nr (...) – decyzją Zarządu Geodezji i Gospodarki Terenami m. Poznania nr (...) z dnia 10.07.1976 r. część działki nr (...) (stanowiącej obecnie działkę nr (...)) została przekazana w użytkowanie (...), wobec faktu, iż przedmiotowe akta sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Gospodarki Terenami oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;
- 1.5 (...) :
- 1.5.1 w aktach sprawy brak jest zawiadomień poprzedzających wydanie decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w odniesieniu do działki nr (...). Ustalenie opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dokonane było przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w związku z czym tutejszy Wydział nie jest w stanie ustosunkować się do kwestii braku w aktach sprawy ww. dokumentów.
- 1.5.2 Obręb(...), działka nr (...) – decyzją Wojewody Poznańskiego nr (...) z dnia 9.05.1997 r. uchylono decyzję Urzędu Rejonowego w Poznaniu nr (...) z dnia 30.10.1996 r. i oddano odpłatnie w zarząd na czas nieokreślony (...) przedmiotową nieruchomość, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Urząd Rejonowy w Poznaniu oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;
- 1.6 (...) : obręb(...), działka nr (...) u.(...) – decyzją Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr (...) z dnia 31.01.2006 r. ustanowiono trwały zarząd na rzecz (...) na przedmiotowej nieruchomości, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach sprawy brak jest

zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z aktami;

- 1.7 (...) obręb (...), działka nr (...) – *postępowanie w sprawie ustalenia stawki procentowej i opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dla (...) (decyzja nr (...) z dnia 10.07.2000 r.) było prowadzone przez Zakład Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. W związku z powyższym Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania nie jest w stanie odnieść się do kwestii braku w aktach sprawy zawiadomienia o wszczęciu postępowania.*

Ad 2

- 2.1 (...) obręb (...), działka nr (...) – *decyzją Zarządu Gospodarki Terenami m. Poznania nr (...) z dnia 10.08.1973 r. przedmiotowa nieruchomość została przekazana w użytkowanie (...); wobec faktu, iż przedmiotowe akta sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Gospodarki Terenami oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia z art. 10 KPA, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 2.2 (...) obręb(...), działki nr (...), (...), (...) – *decyzją nr (...) z dnia 30.08.200 r. w odniesieniu do przedmiotowych działek ustanowiono trwały zarząd na rzecz (...), wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia z art. 10 KPA, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 2.3 (...) obręb (...), działka nr (...), u. (...) – *decyzją Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr (...) z dnia 27.02.2004 r. ustanowiono trwały zarząd na rzecz (...) na przedmiotowej nieruchomości, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia z art. 10 KPA, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 2.4 (...) obręb (...), działka nr (...) – *decyzją Zarządu Geodezji i Gospodarki Terenami m. Poznania nr (...) z dnia 10.07.1976 r. część działki nr (...) (stanowiącej obecnie działkę nr (...)) została przekazana w użytkowanie (...), wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Gospodarki Terenami oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia z art. 10 KPA, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 2.5 (...) (działki nr (...), (...), (...), (...), (...), (...)) – *tutejszy Wydział nie zna przyczyn braku w aktach sprawy zawiadomienia o zebraniu całego materiału dowodowego w sprawie, która toczyła się przed dziesięcioma laty.*
- 2.6 (...):
- 2.6.1. *w aktach sprawy brak jest zawiadomień poprzedzających wydanie decyzji administracyjnej o ustaleniu opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w odniesieniu do działki nr (...).*

Ustalenie opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dokonane było przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w związku z czym tutejszy Wydział nie jest w stanie ustosunkować się do kwestii braku w aktach sprawy ww. dokumentów.

- 2.6.2 *Obręb (...), działka nr (...) - decyzją Wojewody Poznańskiego nr (...) z dnia 9.05.1997 r. uchylono decyzję Urzędu Rejonowego w Poznaniu nr (...) z dnia 30.10.1996 r. i oddano odpłatnie w zarząd na czas nieokreślony (...) przedmiotową nieruchomość, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Urząd Rejonowy w Poznaniu oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest zawiadomienia z art. 10 KPA, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 2.7 *(...): obręb (...), działka nr (...) u. (...) – decyzją Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr (...) z dnia 31.01.2006 r. ustanowiono trwały zarząd na rzecz (...) na przedmiotowej nieruchomości, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach sprawy brak jest zawiadomienia z art. 10 KPA, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 2.8 *(...): obręb (...), działka nr (...) – postępowanie w sprawie ustalenia stawki procentowej i opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu dla (...) (decyzja nr (...) z dnia 10.07.2000 r.) było prowadzone przez Zakład Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ. W związku z powyższym Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania nie jest w stanie odnieść się do kwestii braku w aktach sprawy zawiadomienia o zebraniu całego materiału dowodowego.*

Ad 3

- 3.1 *(...): obręb(...), działki nr (...), (...), (...) – decyzją nr (...) z dnia 30.08.200 r. w odniesieniu do przedmiotowych działek ustanowiono trwały zarząd na rzecz (...), wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku jakichkolwiek informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach brak jest operatu szacunkowego, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z tymi aktami;*
- 3.2 *(...)- obręb (...), działka nr (...), u. (...) – decyzją Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr (...) z dnia 27.02.2004 r. ustanowiono trwały zarząd na rzecz (...) na przedmiotowej nieruchomości, wobec faktu, iż akta przedmiotowej sprawy prowadzone były przez inną jednostkę – Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ oraz braku informacji o ich archiwizacji, jak również faktu, iż tutejszy Wydział nie dysponował nimi w chwili kontroli ani obecnie, nie ma podstaw do stwierdzenia, że w aktach sprawy brak jest zawiadomienia o wszczęciu postępowania, gdyż kontrolująca nie miała możliwości zapoznania się z aktami”.*

Ad 1

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Należy podkreślić, że zarówno Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania jak i Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działają w imieniu Prezydenta Miasta Poznania jako organu reprezentującego Skarb Państwa

w zakresie gospodarowania nieruchomościami. A zatem z perspektywy organu kontroli nie ma znaczenia fakt, która jednostka fizycznie dopuściła się uchybienia, bowiem zawsze obciąża to podmiot kontrolowany – Prezydenta Miasta Poznania.

W większości przypadków Pan Bartosz Guss –Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wskazał, iż przedmiotowa dokumentacja została wytworzona i zarchiwizowana przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, a Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania nigdy nią nie dysponował. Nie można zgodzić się z dalszą częścią rozważań, w której wskazano, że niemożność zapoznania się przez kontrolującą z zawiadomieniami o wszczęciu postępowania nie jest równoznaczna z ich nieposiadaniem. Organ wystąpił o żądane dokumenty, ale ich nie otrzymał. W pozostałych przypadkach fakt prowadzenia sprawy przez GEOPOZ powodował, iż Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania nie mógł się odnieść do przedmiotowej kwestii.

Ad 2

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Argumentacja zastosowana w wyjaśnieniach dotyczących braku zawiadomień o zebraniu całego materiału dowodowego była tożsama z argumentacją zastosowaną w wyjaśnieniach dotyczących braku zawiadomień o wszczęciu postępowania administracyjnego. Wobec powyższego wyjaśnienia nie zostały uwzględnione ze wskazanego powyżej powodu.

Ad 3

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Argumentacja Prezydenta Miasta Poznania w kwestii braku w aktach sprawy operatu szacunkowego była tożsama z argumentacją dotyczącą braku zawiadomień o wszczęciu postępowania administracyjnego i zebrania całego materiału dowodowego, a zatem przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione ze wskazanego powyżej powodu.

Załączniki nr: 27, 10, 11, 24

Z uwagi na dużą liczbę błędów mniejszej wagi i niewielką ilość istotnych błędów działania Prezydenta Miasta Poznania w obszarze trwałego zarządu ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

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

- **przed wydaniem decyzji umożliwienie stronom wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań,**
- **po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, każdorazowe zawiadamianie wnioskodawcy i pozostałych stron o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania,**
- **przechowywanie operatu szacunkowego sporządzonego w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty z tytułu trwałego zarządu albo jej aktualizacji w odniesieniu do obowiązującej opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.**

VIII. BEZUMOWNE KORZYSTANIE

W okresie objętym kontrolą zarejestrowano 35 spraw z zakresu bezumownego korzystania. Badanie kontrolne zostało przeprowadzone na próbie obejmującej 20 spraw.

Załącznik nr 28

L.p.	Nazwa użytkownika	Przedmiot bezumownego korzystania	Uwagi

Istnienie zjawiska bezumownego korzystania jest stanem niepożądanym. Spraw z tego zakresu powinno być jak najmniej. Starosta (prezydent miasta na prawach powiatu) powinien dążyć do zawarcia umowy z podmiotami bezumownie korzystającymi z nieruchomości Skarbu Państwa oraz obciążyć zainteresowanego opłatą za udostępnienie przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem w czasie kontroli nie stwierdzono działań świadczących o pobieraniu opłaty z tytułu bezumownego korzystania w odniesieniu do:

1. Państwa (...), ul.(...), (...), działka nr (...) o pow. (...),
2. (...), ul.(...), działka nr (...) o pow. (...) i działka nr (...) o pow. (...),
3. Pana (...), ul. (...), działka nr (...) o pow. (...), obręb (...) działka nr (...),
4. (...), działka nr (...) o pow. (...) i działka nr (...) o pow. (...), położona (...), ul. (...),

Wyjaśnień w tej sprawie udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania:

Ad 1

„W przedmiotowej sprawie w dniu 1.10.2014 r. wszczęto zostało postępowanie wyjaśniające. Po wyjaśnieniu sprawy, w szczególności zebraniu odpowiedniego materiału dowodowego wystąpimy o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu.

Ad 2

W przedmiotowej sprawie w dniu 18.05.2015 r. wszczęto zostało postępowanie wyjaśniające. Obecnie czekamy na materiały geodezyjne zamówione w GEOPOZIE w celu ustalenia powierzchni zajmowanej przez bezumownego użytkownika

Ad 3

Wszczęto zostało postępowanie wyjaśniające mające na celu ustalenie okresu korzystania z nieruchomości. Wystąpiliśmy do GEOPOZU o udostępnienie zdjęć lotniczych dla w/w nieruchomości. Po uzyskaniu potwierdzenia na podstawie zdjęć okresu korzystania z nieruchomości przez bezumownego użytkownika, wystosowane zostanie wezwanie do zapłaty.

Ad 4

W przedmiotowej sprawie w dniu 4.03.2015 r. wszczęto zostało postępowanie wyjaśniające. W chwili obecnej analizowana jest zasadność wystąpienia do spółki z roszczeniem o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Wyjaśniam, iż co do zasady, w przypadkach związanych z ujawnieniem bezumownego korzystania nieruchomości podejmowane są działania zmierzające do uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości poprzez zawarcie odpowiedniej umowy. Po rozpoznaniu sprawy występuje się o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, dąży do zawarcia umowy najmu/dzierżawy lub wzywa bezumownego użytkownika do wydania nieruchomości z nałożeniem obowiązku usunięcia nakładów. Postępowanie dotyczące zawarcia umowy dzierżawy mają charakter cywilnoprawny, tak więc uzależnione są od woli użytkownika, w tym przypadku złożenia stosownego wniosku. W większości postępowań użytkownicy nie wyrażają takiej woli oraz odmawiają zapłaty za korzystanie z gruntu. Wzywani są wówczas do wydania nieruchomości. Zazwyczaj wyegzekwowanie tego prawa odbywa się na drodze sądowej. Do czasu zakończenia postępowania sądowego pobierane są opłaty za bezumowne korzystanie. Dotychczasowa praktyka wskazuje, iż zawieranie umów z podmiotami, które nie wywiązują się ze swych zobowiązań i nie wnoszą opłat za korzystanie jest bardzo trudne. Sprawy z tego zakresu zazwyczaj są przedmiotem rozstrzygnięć sądowych. W większości przypadków nie jest możliwe określenie terminu, w którym postępowanie zostanie zakończone. Przyjęta została zasada, iż do czasu uregulowania zaległości z tytułu opłat za bezumowne korzystanie nie zawieramy umów z użytkownikami terenu.”

Załączniki nr: 24, 28 – 30

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Obecnie przedmiotowe nieruchomości są udostępniane, a jednocześnie nie pobiera się opłaty za możliwość korzystania z nich przez zainteresowane podmioty.

Istnienie zjawiska bezumownego korzystania oceniane jest jako stan niepożądany. Jednakże należy wziąć pod uwagę, że w większości przypadków podlegających ocenie Prezydent Miasta Poznania podejmuje działania prowadzące do zawarcia umowy z podmiotami bezumownie korzystającymi z nieruchomości Skarbu Państwa oraz pobiera opłaty za udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w przedmiotowej formie. Wobec powyższego z uwagi

na niewielką ilość spraw, w których do tej pory nie ustalono opłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa, to działania Prezydenta Miasta Poznania w przedmiotowym zakresie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością zaleca się ustalenie we wszystkich sprawach z zakresu bezumownego korzystania opłaty z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa.

IX. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Według danych pochodzących z bazy (...) opracowanych przez Wydział Informatyki Urzędu Miasta Poznania, liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste, będących własnością Skarbu Państwa, wynosi 7509. Zgodnie z programem kontroli jeśli liczba działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste obejmuje 1000 działek lub 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 200 działek, co stanowi ok. 2,7 % ogólnej liczby działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Kontroli poddano 51 podmiotów. W odniesieniu do współużytkowania wieczystego w próbie uwzględniono maksymalnie 2 współużytkowników wieczystych dla danej działki.

Załącznik nr 30

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 17 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywało nieustannie od:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 2015 r. – 2 opłaty, | 6. 2005 r. – 4 opłaty, |
| 2. 2012 r. – 1 opłata, | 7. 2004 r. – 1 opłata, |
| 3. 2010 r. – 1 opłata, | 8. 2001 r. – 1 opłata, |
| 4. 2009 r. – 3 opłaty, | 9. 2000 r. – 1 opłata, |
| 5. 2008 r. – 2 opłaty, | 10. 1999 r. – 1 opłata. |

z czego jedna opłata została ustalona po raz pierwszy, a dwie opłaty zostały ustalone przez Sąd Okręgowy w Poznaniu.

5 opłat zostało ustalonych po raz pierwszy i obowiązuje nieprzerwanie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2014 r. – 1 opłata, | 4. 2002 r. – 1 opłata, |
| 2. 2006 r. – 1 opłata, | 5. 1999 r. – 1 opłata. |
| 3. 2004 r. – 1 opłata, | |

Pozostałe 47 opłat zostało wypowiedziane w:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 2016 r. – 2 opłaty, | 7. 2010 r. – 1 opłata |
| 2. 2015 r. – 7 opłat, | 8. 2009 r. – 2 opłaty, |
| 3. 2014 r. – 11 opłat, | 9. 2008 r. – 6 opłat, |
| 4. 2013 r. – 5 opłat, | 10. 2007 r. – 1 opłata, |
| 5. 2012 r. – 2 opłaty, | 11. 2005 r. – 3 opłaty, |
| 6. 2011 r. – 5 opłat, | 12. 2003 r. – 2 opłaty. |

z czego:

- 3 opłaty zostały ustalone w wyniku ugody przed SKO
- 1 opłata została ustalona w wyniku ugody przed Sądem Okręgowym,
- 1 opłata została ustalona orzeczeniem Sądu Rejonowego,
- 1 opłata została ustalona orzeczeniem Sądu Okręgowego.

Ponadto w 3 przypadkach użytkownik wieczysty jest zwolniony z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego:

- (...) - 2 przypadki (infrastruktura kolejowa),
- (...) – 1 przypadek (działalność statutowa).

Nieprawidłowość:

- 1) Brak w aktach sprawy operatu szacunkowego w odniesieniu do aktualizacji opłaty przeprowadzonej dla Państwa (...), w dniu 15 grudnia 2003 r. w dla działki nr 8/31.

Wyjaśnień udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w 2003 r. była dokonywana przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego Geopoz, w związku z czym tutejszy organ nie jest w stanie ustosunkować się do kwestii braku operatu w aktach sprawy.”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Należy podkreślić, że zarówno Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania jak i Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działają w imieniu Prezydenta Miasta Poznania jako organu reprezentującego Skarb Państwa w zakresie gospodarowania nieruchomościami. A zatem z perspektywy organu kontroli nie ma znaczenia fakt, która jednostka fizycznie dopuściła się nieprawidłowości, bowiem zawsze obciąża to podmiot kontrolowany – Prezydenta Miasta Poznania

Załączniki nr: 10 – 11, 23, 31

Z uwagi na jeden istotny błąd działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie użytkowania wieczystego ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Z uwagi na stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowość zaleca się przechowywanie operatu szacunkowego sporządzonego w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty z tytułu użytkowania wieczystego albo jej aktualizacji w odniesieniu do obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli tj. do 1 lutego 2016 r.) sprawy dotyczące przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6826, 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 roku ujawniono 10 spraw, natomiast w 2016 roku od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. do 1 lutego 2016 r. nie zarejestrowano spraw z ww. kategorii.

Suma spraw z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosi 10 zatem badaniem objęto 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 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.

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 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.

Powyższe rozważania odnoszą się do spraw o następujących znakach:

1) GX-X.6826.7.(...).2015, GN-X.6826.7.(...).2015, GN-X.6826.7.(...).2015, GN-X.6826.7.(...).2015

Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania p. Bartosz Guss złożył w tej sprawie następujące wyjaśnienia:

„Potwierdzić należy, że ww. sprawach nie został przedłużony termin załatwienia sprawy, a wszczęcie postępowania nastąpiło z opóźnieniem. Niemniej jednak, prowadzone postępowania podjęte i przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą i zakończyły się wydaniem merytorycznych decyzji (jedna sprawa w toku, z uwagi na brak reakcji strony na pisma organu)”;

2) GN-X.6826.5.(...).2015, GN-X.6826.5.(...).2015, GN-X.6826.5.(...).2015:

Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania p. Bartosz Guss złożył w tej kwestii wyjaśnienia następujące treści:

„W przedmiotowych postępowaniach, przed upływem terminu załatwienia sprawy tj. dnia 16.07.2015 r. zostały przygotowane projekty decyzji”.

Kolejnym zagadnieniem, na które wskazuje organ kontrolujący, jest zastosowanie w dwóch skontrolowanych sprawach (GN-X.6826.3.(...).2015, GN-X.6826.4.(...).2015) niewłaściwego pouczenia o możliwości wniesienia środków zaskarżenia od decyzji wydanych w toku postępowania o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania złożył następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii:

„Decyzją Wojewody Wielkopolskiego SN-III.7535.39.2015.3 z dnia 17 czerwca 2015 r. Organ został pouczone o konieczności zmiany treści pouczenia i stosuje się do powyższego o czym świadczy fakt, iż w sprawach GN-X.6826.7.(...).2015 oraz GN-X.6826.7.(...).2015 wydane w dniach 23.12.2015 r. oraz 27.08.2015 r. decyzje zawierają prawidłową formę pouczenia (...)”.

Załączniki nr: 32 – 34

Z uwagi na dużą liczbę błędów mniejszej wagi działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie powyższych spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 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 powinny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem skonkretyzowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;
- w wydawanych przez siebie rozstrzygnięciach należy zamieszczać prawidłowe pouczenie.

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2015 r. do dnia kontroli tj. do 1 lutego 2016 r.) sprawy dotyczące ograniczeń rejestrowane były pod znakiem ZG-ARZ.5010, natomiast sprawy z zakresu zwrotu nieruchomości pod znakiem ZG-ARZ.5011.

Zgodnie z rejestrem ZG-ARZ.5010 w 2015 r. ujawniono 18 spraw, natomiast w 2016 r. od 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. do 1 lutego 2016 r. nie zarejestrowano żadnej z ww. kategorii spraw.

Z kolei zgodnie z rejestrem ZG-ARZ.5011 w 2015 r. ujawniono 41 spraw, natomiast w 2016 r. od 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. 1 lutego 2016 r. nie zarejestrowano żadnej z ww. kategorii spraw.

Suma spraw wynosi 59, 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 wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości badaniem objęto 18 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.

W pierwszej 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.

Powyższe rozważania odnoszą się do spraw o następujących znakach:

1) ZG-ARZ.5010.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej sprawie następujące wyjaśnienia:

„Pełnomocnik wnioskodawcy w pierwszych dniach maja 2015 r. telefonicznie zobowiązał się do wycofania wniosku o zajęcie nieruchomości ze względu na podjęcie rokowań ze współwłaścicielami nieruchomości. Jednakże formalne wycofanie wniosku wpłynęło do organu 23 lipca 2015 r., pomimo że akt notarialny zawarty został 15 czerwca 2015 r. Wobec powyższego 24 lipca 2015 r., a więc niezwłocznie po otrzymaniu wycofania wniosku zawiadomiono strony na podstawie przepisu art. 10 Kpa o zakończeniu postępowania dowodowego w sprawie i jednocześnie przedłużono termin załatwienia sprawy do 28 sierpnia 2015 r. Decyzja kończąca postępowanie wydana została 18 sierpnia 2015 r.”;

2) ZG-ARZ.5010.(...).2015 i ZG-ARZ.5010.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii:

„Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, upływ terminu do załatwienia sprawy nie ma cech przedawnienia, nie wpływa na ważność dokonanych czynności, jak i czynności podjętych po upływie terminu. W przedmiotowej sprawie organ wywiązał się z obowiązku określonego w przepisie art. 36 Kpa, bowiem pismem z 7 stycznia 2016 r. zawiadomił strony o przedłużeniu terminu jej załatwienia, podając powody przedłużenia”.

Po drugie organ kontrolujący wskazuje na błędne procedowanie w sprawie o znaku ZG-RZ.5010.3.2015. Otóż do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w Poznaniu 30 grudnia 2014 r. wpłynęło pismo z 27 listopada 2014 r., w przedmiocie udzielenia (...) zezwolenia na przeprowadzenie na nieruchomości położonej w Poznaniu podziemnej linii kablowej (...). Organ wystosował do wnioskodawców 15 stycznia 2015 r. pismo z prośbą o usunięcie braków w terminie 7 dni pod rygorem pozostawienia wniosku bez rozpoznania. W odpowiedzi na powyższe (...) w piśmie z 22 stycznia 2015 r. wniosła o zawieszenie przedmiotowego postępowania administracyjnego. Od 23 stycznia 2015 r. do 2 czerwca 2015

r. organ nie podjął żadnych działań, co zdaniem Wojewody Wielkopolskiego może świadczyć o uczynieniu zadość rygorowi z art. 64 § 2 k.p.a., a mianowicie pozostawieniu podania bez rozpoznania. Organ kontrolujący wskazuje jednak na brak w aktach jakiegokolwiek adnotacji, która wskazywałby na taki sposób zakończenia sprawy. Kolejne czynności organu również świadczą o tym, iż w przedmiotowej sprawie nie zastosowano rygoru o którym mowa w art. 64 § 2 k.p.a. Uzasadniając powyższe, Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż:

- 1) (...) pismem z 28 kwietnia 2015 r. wniosła o „(...) *podjęcie zwieszzonego postępowania administracyjnego*”. Wynika stąd, iż strona przeświadczona była o tym, że postępowanie zostało zgodnie z jej pismem datowanym na 22 stycznia 2015 r. zawieszone. Nijak ma się to do wyjaśnień Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewy Organiściak zawartych w piśmie z 6 kwietnia 2016 r. jakoby „(...) *pracownik organu, prowadzący postępowanie pozostawał w kontakcie telefonicznym z pełnomocnikiem wnioskodawcy i wszystkie kwestie omawiane były na bieżąco*”;
- 2) po złożeniu przez (...) pisma z 28 kwietnia 2015 r. organ wszczął postępowanie pod tym samym znakiem pod którym poprzednio prowadził sprawę zakończoną jak twierdzi *pozostawieniem bez rozpoznania* sugerując, jakoby była ona kontynuacją poprzednio prowadzonej;
- 3) na powyższe wskazuje również treść uzasadnienia decyzji z 13 sierpnia 2015 r. „*Na wniosek (...) z 27 listopada 2014 r., uzupełniony 04 maja 2015 r. (...)*”.

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej sprawie następujące wyjaśnienia: „(...) *Na skutek nieusunięcia braków, podanie pozostawiono bez rozpoznania na podstawie przepisu art. 64 § 2 Kpa. Brak było zatem podstaw do zawieszenia postępowania, które nie zostało wszczęte. Sposób pozostawienia wniosku bez rozpoznania nie wynika z przepisów Kpa., a doktryna i orzecznictwo prezentuje rozbieżne poglądy na ten temat. Konieczność zawiadomienia o pozostawieniu podania bez rozpoznania jest więc kwestią dyskusyjną. Na marginesie wyjaśniam, że pracownik organu, prowadzący postępowanie pozostawał w kontakcie telefonicznym z pełnomocnikiem wnioskodawcy i wszystkie kwestie omawiane były na bieżąco*”.

Organ kontrolujący wskazuje, iż co prawda Kodeks postępowania administracyjnego nie określa formy pozostawienia podania bez rozpoznania, a zagadnienie to należy w nauce i orzecznictwie do dyskusyjnych, to na aprobatę wymaga pogląd według którego pozostawienie podania bez rozpoznania nie ma postaci decyzji czy postanowienia, lecz stanowi czynność materialno-techniczną, która, jak podkreśla J. Zimmermann, nie należy jeszcze do postępowania „w sprawie” (J. Zimmermann, Glosa do wyroku NSA z dnia 3 lutego 1992 r. IV SA 1377/91, OSP 1993, z. 10, poz. 205).

Pozostawienie podania bez rozpoznania jak podkreśla W. Dawidowicz oznacza stwierdzenie przez organ administracji państwowej (w drodze sporządzenia odpowiedniej adnotacji), że podanie zawiera wadę określoną w art. 64 k.p.a. i że wskutek tego stało się ono bezskuteczne z mocy prawa.

W uchwale składu siedmiu sędziów SN z dnia 8 czerwca 2000 r., III ZP 11/00, OSNAPiUS 2000, nr 19, poz. 702; OSP 2001, z. 1, poz. 12, z glosą B. Adamiak, trafnie przyjęto, że: „*Pozostawienie bez rozpoznania na podstawie art. 64 k.p.a. podania o wszczęcie postępowania nie wymaga wydania decyzji administracyjnej*”. Gdy podanie zostało wniesione ustnie do protokołu, wzmiankę o pozostawieniu podania bez rozpoznania wraz z uzasadnieniem zamieszcza się w protokole, w pozostałych przypadkach wystarczy

sporządzenie odpowiedniej adnotacji w aktach (A. Wróbel, Komentarz aktualizowany do art. 64 Kodeksu postępowania administracyjnego).

W sprawie stanowiącej przedmiot kontroli, Prezydent Miasta Poznania winien więc – o czym zresztą uprzedził w piśmie wzywającym do uzupełnienia braków formalnych – pozostawić podanie bez rozpoznania w drodze sporządzenia odpowiedniej adnotacji pozostawionej w aktach sprawy, a nowy wniosek zarejestrować pod odrębnym znakiem pozwalającym na rozróżnienie w rejestrze spraw.

Ostatnim uchybieniem na które wskazuje organ kontrolujący jest brak w piśmie z 15 września 2015 r. dokładnego wskazania terminu załatwienia sprawy. Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii: *„Powyższa nieprawidłowość została naprawiona. Pismem z 15 lutego 2016 r., na podstawie przepisu art. 36 §2 Kpa, zawiadomiono strony, że z przyczyn niezależnych od organu, termin załatwienia sprawy został przedłużony do 31 maja 2016 r. Jednocześnie wyjaśniam, że uprzednio kilkakrotnie (pisma z 26 lutego 2015 r., 24 kwietnia 2015 r. i 25 maja 2015 r.), wyznaczono stronom, reprezentowanym w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, terminy do uzupełnienia wyjaśnień i dokumentów wskazując terminy wynikające z przepisu art. 35 Kpa. Jednakże wobec braku aktywności stron, tj. braku odpowiedzi na wymienione pisma, organ w piśmie z 15 września 2015 r. nie wskazał dokładnego terminu załatwienia sprawy. Prośba o wyjaśnienia i dokumenty ponowiona została w piśmie z 26 listopada 2015 r.”.*

Powyższe dotyczy sprawy o znaku ZG-ARZ.5010.7.2015.

Załączniki nr: 35 - 37

Z uwagi na niewielką liczbę błędów mniejszej wagi działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości ocenia się pozytywnie 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:

- 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 skonkretyzowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych, czy też awizowanych doręczeń;
- w przypadku, gdy żądanie strony dotknięte jest brakami formalnymi organ winien wezwać do ich uzupełnienia na mocy art. 64 § 2 k.p.a., a następnie, gdy strona uczyni zadość wezwaniu – wszcząć postępowanie administracyjne, jeśli natomiast nie – pozostawić podanie strony bez rozpoznania;
- każdej sprawie powinien być nadany nowy znak pozwalający na rozróżnienie w rejestrze spraw;
- określać dokładnie terminy załatwiania prowadzonych postępowań administracyjnych.

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 1 lutego 2016 r.) sprawy dotyczące odszkodowań rejestrowane były pod znakiem ZG-ARZ.5012.

Zgodnie z rejestrem w 2015 r. ujawniono 66 spraw, natomiast w 2016 r. od 1 stycznia 2016 r. do dnia kontroli tj. do 1 lutego 2016 r. zarejestrowano 2 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw wynosi 68, zatem mieści się w przedziale od 61 do 100.

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 odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne badaniem objęto 20 z nich.

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 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.

Wojewoda Wielkopolski zwrócił uwagę na terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. 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.

Powyższe rozważania odnoszą się do spraw o następujących znakach:

1) ZG-ARZ.5012.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej sprawie następujące wyjaśnienia:

„Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych, upływ terminu załatwienia sprawy nie ma cech przedawnienia, nie wpływa na ważność dokonanych czynności, jak i czynności podjętych po upływie terminu. W przedmiotowej sprawie organ wywiązał się z obowiązku określonego w przepisie art. 36 Kpa, bowiem pismem z 27 maja 2015 r. zawiadomił strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy, podając przyczyny przedłużenia. Podkreślenia wymaga fakt, iż w sprawach o ustalenie odszkodowania strony są bardzo aktywne, często osobiście lub telefonicznie pytają o etap załatwienia sprawy, stąd szczególnie w tego rodzaju sprawach działania podejmowane są z uwzględnieniem wyrażonej w przepisie art. 12 Kpa zasady szybkości postępowania, i zmierzają do usunięcia przeszkody w wydaniu decyzji. Przedłużenie terminu załatwienia sprawy zawiadomieniem z 27 maja 2015 r. nie miało wpływu na przebieg postępowania, bowiem strony nie złożyły skargi na bezczynność organu. Ponadto warto podkreślić, że organ nie generuje zawiadomień o przedłużeniu terminu, a najczęściej dokonuje tej czynności podejmując inne działanie procesowe”.

2) ZG-ARZ.5012.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następujące treści:

„(...) wyjaśnienia jak przy sprawie ZG-ARZ.5012.(...).2015, z tym, że w przedmiotowej sprawie organ wywiązał się z obowiązku określonego w przepisie art. 36 Kpa, bowiem pismem z 29 maja 2015 r. zawiadomił strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 30 czerwca 2015 r., podając przyczyny przedłużenia. Przedłużenie terminu w dniu 29 maja 2015 r. nie miało wpływu na przebieg postępowania, bowiem strony nie złożyły skargi na bezczynność organu”.

3) ZG-ARZ.5012.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej sprawie następujące wyjaśnienia:

„(...) wyjaśnienia jak przy sprawie ZG-ARZ.5012.(...).2015, z tym, że w przedmiotowej sprawie organ wywiązał się z obowiązku określonego w przepisie art. 36 Kpa, zawiadamiając stronę pismem z 22 kwietnia 2015 r. o braku możliwości załatwienia sprawy, o przedłużeniu terminu jej załatwienia, podając przyczyny przedłużenia. Przedłużeniu terminu załatwienia sprawy nie miało wpływu na przebieg postępowania, bowiem strony nie złożyły skargi na bezczynność organu. Jednocześnie wskazać należy, że stroną tego postępowania było miasto Poznań reprezentowane przez Zarząd Dróg Miejskich, które było doskonale zorientowane w sprawie. Decyzja umarzająca kończąca to postępowanie wydana została po uregulowaniu na wniosek Zarząd Dróg Miejskich księgi wieczystej”.

4) ZG-ARZ.5012.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następujące treści:

„Sygnalizacja organu o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy została dokonana zawiadomieniem z 26 maja 2015 r., z uwagi na to, że rzeczoznawca majątkowy powołany w sprawie jako biegły złożył operat szacunkowy w terminie późniejszym niż był do tego zobligowany i w związku z tym weryfikacja operatu nie została zakończona do 12 maja 2015 r. Strony postępowania zostały poinformowane w rozmowie telefonicznej, że trwa weryfikacja operatu i nie złożyły skarci na bezczynność organu. Zawiadomieniem z 26 maja 2015 r. przedłużono termin załatwienia sprawy do 30 czerwca 2015 r. Przedłużenie terminu nie miało wpływu na przebieg postępowania, bowiem strony nie złożyły skargi na bezczynność organu. Decyzja kończąca postępowanie wydana została 26 czerwca 2015 r.”.

5) ZG-ARZ.5012.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej sprawie następujące wyjaśnienia:

„(...) wyjaśnienia jak przy sprawie ZG-ARZ.5012.(...).2015, z tym, że w toku postępowania zmarła strona, stąd organ w okresie od 19 maja 2015 r. podejmował czynności zmierzające do ustalenia kręgu spadkobierców i ich danych adresowych. Dopiero po ustaleniu tych danych, pismem z 15 czerwca 2015 r. organ zawiadomił o podejmowanych czynnościach i przedłużył termin załatwienia sprawy od 17 lipca 2015 r. Decyzja w sprawie podjęta została 7 lipca 2015 r. Na marginesie wyjaśniam, że pracownik organu, prowadzący postępowanie pozostawał w kontakcie telefonicznym z pełnomocnikiem wnioskodawcy i wszystkie kwestie omawiane były na bieżąco”.

6) ZG-ARZ.5012.(...).2015

Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ p. Ewa Organiściak złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następujące treści:

„Sygnalizacja organu o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy została dokonana zawiadomieniem z 15 października 2015 r., z uwagi na to, że po wszczęciu postępowania zawiadomieniem z 3 lipca 2015 r., okazało się, że nie żyją trzy strony postępowania. Wobec powyższego podjęto czynności zmierzające do ustalenia kręgu spadkobierców po zmarłych. Dopiero 1 października 2015 r. strony przedłożyły postanowienie o nabyciu spadku po jednej ze zmarłych stron, stąd zawiadomieniem z 15 października 2015 r. organ powiadomił spadkobierców i przedłużył termin załatwienia sprawy wobec pozostałych stron. Przedłużenie terminu załatwienia sprawy w dniu 15 października 2015 r. nie miało wpływu na przebieg postępowania, bowiem strony nie złożyły skargi na bezczynność. Obecnie postępowanie jest zawieszone, bowiem nadal trwają postępowania spadkowe po zmarłych”.

Załączniki nr: 36 – 38

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

Z uwagi na dużą liczbę błędów mniejszej wagi działania Prezydenta Miasta Poznania w zakresie ustalania i wypłaty odszkodowań ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie powyższych spraw dotyczących ustalania odszkodowań za nieruchomości, 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 powinny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem skonkretyzowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych, czy też awizowanych doręczeń.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W czasie trwania kontroli Urząd Miasta w Poznaniu przekazał kontrolerom opis czynności związanych z prowadzeniem ewidencji należności Skarbu Państwa, bieżącym monitorowaniem wpłat, przygotowywaniem wezwań do zapłaty, not odsetkowych i przekazywaniem do Biura Prawnego spraw do windykacji sądowej. Dokument ten nie określa terminów wykonywania poszczególnych czynności. Ponadto z pisma GN-II.1710.(...).2016 z 5 lutego br. wynika, że firma (...) zarządza zabudowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa udostępnionymi z zasobu na podstawie umów najmu, dzierżawy lub bezumownego korzystania. Do zadań zarządcy należy naliczanie i rozliczanie należności za udostępnione nieruchomości oraz ich windykacja do momentu przekazania sprawy do sądu.

Załącznik nr 39

Załącznik nr 40

W 2015 roku Urząd Miasta Poznania wysłał ok. 5.240 wezwań do zapłaty i ok. 1.360 not odsetkowych. Do Prokuraturii Generalnej skierowano 19 wniosków o wszczęcie postępowania sądowego a do Zespołu Radców Prawnych UMP 145 wniosków.

W 2015 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległości powstałych w 2015 roku i zrealizowanych po terminie zapłaty – w wysokości 12,2 mln zł oraz zaległości z lat wcześniejszych (2008-2014) w wysokości 11,7 mln zł (zgodnie z pismem GN-VII.1710.(...).2016 z 4 marca br.).

Załącznik nr 41

Stan zaległości na 31.12.2015 r.:

a) z tytułu opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste nieruchomości (§ 047) wynosi ogółem 34,2 mln i dotyczy:

- roku 2015 6,9 mln zł,
- roku 2014 6,1 mln zł,
- roku 2013 i wcześniejszych lat 21,2 mln zł,

b) z tytułu:

- najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa oraz innych umów o podobnym charakterze (§ 075), w tym najmu lokali mieszkalnych wynosi 2 mln zł,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (§ 076) wynosi 430,6 tys. zł
- odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego (§ 077) wynosi 168 zł.

Dla podmiotów zalegających z opłatami z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości przedstawiono wykazy zaległości wraz z opisem podjętych działań windykacyjnych dla wybranych prób dłużników oraz dla wszystkich podmiotów, których zaległości wynoszą powyżej 100 tys. zł.

Załącznik nr 42

Załącznik nr 43

Kontrolerom przedstawiono również wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 1.01.2015r. Zaległości te wraz z odsetkami wynosiły 21,2 mln zł.

Załącznik nr 44

oraz wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 31.12.2015 r., Zaległości nieściągalne na 31.12.2015 roku wraz z odsetkami wynosiły 22,4 mln zł.

Załącznik nr 45

W roku 2015 Urząd Miasta Poznania uzyskał 101,6 mln 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 46,8 mln. zł. Kwota ta jest bardzo wysoka, bo stanowi 46% dochodów. W porównaniu do ostatniej kontroli nastąpił wzrost udziału należności w dochodach o 7 punktów procentowych (stan na koniec 2011 r. – 39%).

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 24,4 mln zł.

Kwota ta stanowi 24% uzyskanych dochodów.

Z uwagi na dużą nominalną kwotę zaległości oraz wzrost udziału należności w dochodach, prowadzoną przez Prezydenta Miasta Poznania politykę windykacyjną należności pieniężnych ocenia się negatywnie.

Poziom zadłużenia jest wysoki i aby nie dopuścić do jego wzrostu, zaleca się zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności oraz stały nadzór nad sprawami przekazanymi do Biura Prawnego UMP lub Prokuraturii Generalnej.

Ponadto zaleca się doprecyzowanie przepisów wewnętrznych dotyczących windykacji należności, ze szczególnym zwróceniem uwagi na określenie terminów przysyłania wezwań do dłużników i przekazywania zestawienia spraw do windykacji sądowej kierowanego do Biura Prawnego UMP lub Prokuraturii Generalnej.

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Poznania i w Zarządzie Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ w dniach od 30 marca 2012 r. do 25 maja 2012 r. zalecono, co następuje:

1. Pilne podjęcie czynności mających na celu ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego oraz zapewnienie realizacji ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.
2. Nieobciążanie użytkowników wieczystych kosztami operatu szacunkowego (tryb administracyjny i ugn), z wyjątkiem sytuacji której użytkownik wieczysty rezygnuje z nabycia nieruchomości (tylko ugn).

3. Kontynuowanie prac celem jak najszybszej likwidacji stanu bezumownego korzystania.
4. Podczas planowania przyszłych aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w pierwszej kolejności branie pod uwagę tych, które obowiązują najdłużej.
5. Podczas planowania przyszłych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w pierwszej kolejności branie pod uwagę tych, które obowiązują najdłużej.
6. Wydawanie decyzji po upływie wyznaczonego terminu na zapoznanie się z materiałami dowodowymi.
7. Przestrzeganie 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 oraz nowego terminu wydania rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowanego do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń.
8. Po zbadaniu formalnej prawidłowości zadania każdorazowe zawiadamianie wnioskodawcy i pozostałe strony o wszczęciu postępowania administracyjnego z podaniem jego przedmiotu.
9. Przed wydaniem decyzji bądź innego rozstrzygnięcia kończącego sprawę umożliwienie stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Pismem z dnia 17 września 2012 r. Prezydent Miasta Poznania zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych.

Załącznik nr 46

Ad 1

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

Ad 2

W czasie ponownej kontroli stwierdzono 9 przypadków obciążania użytkowników wieczystych zainteresowanych wykupem nieruchomości będących przedmiotem ich użytkowania wieczystego w trybie ugn kosztem sporządzenia operatu szacunkowego.

W zaleceniach pokontrolnych wskazano, że dopuszczalne jest obciążanie użytkownika wieczystego, zainteresowanego nabyciem nieruchomości Skarbu Państwa, będącej przedmiotem jego użytkowania wieczystego, kosztem sporządzenia operatu szacunkowego jedynie w przypadku jego rezygnacji ze sprzedaży. Bowiem tylko w takiej sytuacji mamy do czynienia ze zbędnym wydatkiem.

Z drugiej strony organ kontroli nie widział przeciwwskazań dla sporządzania operatu szacunkowego w celu sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego oraz aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Praktyka polegająca na sporządzaniu operatu szacunkowego dla więcej niż jednego celu jest racjonalna, pod warunkiem, że koszt wykonania operatu szacunkowego pokrywa Prezydent Miasta Poznania.

W następstwie kontroli przeprowadzonej w 2012 r. treść składanych przez użytkowników wieczystych deklaracji w zakresie ponoszenia kosztów sporządzenia operatu szacunkowego miała zostać skorygowana. Zmiana nastąpiła, ale nie w pełni odpowiada ona zaleceniom sformułowanym przez Wojewodę Wielkopolskiego.

We wcześniejszych deklaracjach wskazywano, że użytkownik wieczysty jest zobowiązany do pokrycia kosztów wyceny. Oznacza to, że użytkownik wieczysty ponosi koszt sporządzenia operatu szacunkowego niezależnie od sposobu zakończenia postępowania, które obejmuje trzy sytuacje, tj. odmowę sprzedaży nieruchomości, zawarcie umowy i rezygnację zainteresowanego z nabycia gruntu. W następstwie przeprowadzonej w 2012 r. kontroli wzór deklaracji uległ zmianie. Obecnie obok zobowiązania do pokrycia kosztów wyceny występuje wzmianka, że przedmiotowe zobowiązanie dotyczy również rezygnacji z nabycia nieruchomości. Prezydent Miasta Poznania wyjaśnił kwestię mogącą wzbudzać wątpliwości użytkowników wieczystych, ale w ocenie organu nastąpiło jedynie wzmocnienie stosowanego dotychczas przekazu, a nie jego zmiana, a zatem **istota zalecenia z poprzedniej kontroli nie została zrealizowana.**

Ad 3

W czasie kontroli w 2012 r. zarejestrowano 5 spraw z zakresu bezumownego korzystania, a w 2016 r. 35 spraw. Wyjaśnień w tej kwestii udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania:

„W wyniku reorganizacji Wydziału gospodarki nieruchomościami Urzędu miasta Poznania w dniu 1 marca 2014 r. utworzony został Oddział Ewidencji Zasobu i Korzystania z Nieruchomości. Do zadań Oddziału należy m. in. wykrywanie i prowadzenie spraw z zakresu bezumownego korzystania z gruntu. Przed reorganizacją zadania te wykonywane były przez Oddział Dzierżaw i Użyć, miały one charakter incydentalny, zazwyczaj związane były z naliczaniem opłaty po wygaśnięciu umowy dzierżawy, w przypadkach nie wykonywania przez dzierżawcę obowiązku wydania nieruchomości. Przesunięcie zadań dotyczących ujawniania przypadków bezumownego korzystania z nieruchomości spowodowało wzrost wykrywalności bezumownych użytkowników na nieruchomościach skarbu Państwa. Powyższe uwarunkowania spowodowały wzrost liczby spraw z zakresu bezumownego korzystania z gruntu. Postępowanie z zakresu bezumownego korzystania z gruntu wymagają podejmowania szeregu czynności w celu ustalenia jaki podmiot, w jakim okresie oraz z jakiej powierzchni nieruchomości faktycznie korzystał. Są to postępowania czasochłonne.

Wyjaśniam, iż co do zasady, w przypadkach związanych z ujawnieniem bezumownego korzystania nieruchomości podejmowane są działania zmierzające do uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości poprzez zawarcie odpowiedniej umowy. Po rozpoznaniu sprawy występuje się o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, dąży do zawarcia umowy najmu/dzierżawy lub wzywa bezumownego użytkownika do wydania nieruchomości z nałożeniem obowiązku usunięcia nakładów. Postępowanie dotyczące zawarcia umowy dzierżawy mają charakter cywilnoprawny, tak więc uzależnione są od woli użytkownika, w tym przypadku złożenia stosownego wniosku. W większości postępowań użytkownicy nie wyrażają takiej woli oraz odmawiają zapłaty za korzystanie z gruntu. Wzywani są wówczas do wydania nieruchomości. Zazwyczaj wyegzekwowanie tego prawa odbywa się na drodze sądowej. Do czasu zakończenia postępowania sądowego pobierane są opłaty za bezumowne korzystanie. Dotychczasowa praktyka wskazuje, iż zawieranie umów z podmiotami, które nie wywiązują się ze swych zobowiązań i nie wnoszą opłat za korzystanie jest bardzo trudne. Sprawy z tego zakresu zazwyczaj są przedmiotem rozstrzygnięć sądowych. W większości przypadków nie jest możliwe określenie terminu, w którym postępowanie

zostanie zakończone. Przyjęta została zasada, iż do czasu uregulowania zaległości z tytułu opłat za bezumowne korzystanie nie zawieramy umów z użytkownikami terenu.”

Wyjaśnienia zostały uwzględnione. W następstwie poprzedniej kontroli Prezydent Miasta Poznania podjął działania w celu jak najszybszej likwidacji stanu bezumownego korzystania, które skutkowały dokonaniem reorganizacji struktury Wydziału. W jej wyniku utworzono Oddział Ewidencji Zasobu i Korzystania z Nieruchomości, do którego głównych zadań należy prowadzenie spraw z zakresu bezumownego korzystania. W efekcie nastąpił wzrost wykrywalności zjawiska bezumownego korzystania, co jest pierwszym i najważniejszym etapem postępowania zmierzającego do zawarcia umów z podmiotami korzystającymi bezumownie z nieruchomości Skarbu Państwa.

Ponadto należy podkreślić, że z 5 spraw z zakresu bezumownego korzystania, które zostały odnotowane w 2012 r. :

- (...), nieruchomość położona przy ul. (...) (działka nr (...)) i ul. (...) (działki nr: (...), (...))
 - (...), nieruchomość położona przy ul.(...), działka nr (...),
 - (...), nieruchomość położona w obrębie (...), działki nr: (...), (...),
 - (...), nieruchomość położona przy ul (...) / (...), działka nr (...),
 - (...), nieruchomość położona przy ul.(...), działki nr: (...), (...),
- jedynie dwie w dniu 1 lutego 2016 r. nie zostały zakończone ((...), (...)).

Wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 4

W kwestii aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu informacji udzielił Pan Bartosz Guss – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„W okresie objętym kontrolą tutejszy Organ nie aktualizował opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości skarbu Państwa z uwagi na to, że położono nacisk na aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (mniejszy koszt sporządzenia operatu szacunkowego i większa różnica między opłatami dotychczasowymi a opłatami po aktualizacji niż w przypadku trwałych zarządców. Nadmieniam, że trwały zarząd jest formą władania nieruchomością przez państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, a opłata w istocie pobierana jest od organów administracji publicznej.”

Załącznik nr 23

A zatem skoro od ostatniej kontroli nie wykonano żadnej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, to nie można stwierdzić wg jakiego klucza wytypowano nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji.

W konsekwencji nie można ocenić czy przedmiotowe zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 5

Zgodnie ze złożonym oświadczeniem do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego kwalifikuje się nieruchomości, których opłaty ustalane są w oparciu o wartości najbardziej odbiegające od aktualnych i których opłaty obowiązują najdłużej.

Wobec powyższego uznano, że wskazane zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 6

W czasie ponownej kontroli nie stwierdzono żadnego przypadku wystąpienia przedmiotowego uchybienia.

Wobec powyższego uznano, że wskazane zalecenie zostało zrealizowane.

Ad 7

W ramach ponownej kontroli stwierdzono 19 przypadków wystąpienia przedmiotowego uchybienia, z czego 4 przypadki miały miejsce w obszarze wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, 8 przypadków w obszarze ustalania odszkodowania za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, a 7 przypadków w obszarze przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie **nie zostało zrealizowane**.

Ad 8

W czasie ponownej kontroli, w obszarze trwałego zarządu, stwierdzono 8 przypadków braku zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

Wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie pokontrolne **nie zostało zrealizowane**.

Ad 9

W czasie ponownej kontroli, w obszarze trwałego zarządu, stwierdzono 9 przypadków braku zawiadomienia o zebraniu całego materiału dowodowego.

Wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie **nie zostało zrealizowane**.

Załączniki nr: 23, 46

Z uwagi na zmianę zakresu kontroli i niemożność oceny zasady doboru nieruchomości do aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu wynikającą z braku aktualizacji opłat w przedmiotowym zakresie, ostatecznej ocenie podlegało wykonanie 7 z 9 zaleceń pokontrolnych.

Z uwagi na niewykonanie 4 z 7 zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli, ocena działań Prezydenta Miasta Poznania w przedmiotowym zakresie jest negatywna.

Zaleca się wykonywanie wszystkich zaleceń pokontrolnych.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 15 obszarów dotyczących gospodarowania przez Prezydenta Miasta Poznania 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 z nieprawidłowościami
2	Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
3	Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Negatywna
4	Nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa	Pozytywna
5	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami
6	Trwały zarząd	Pozytywna z nieprawidłowościami
7	Wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
8	Użyczanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
9	Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Negatywna
10	Bezumowne korzystanie	Pozytywna z nieprawidłowościami
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 z nieprawidłowościami
13	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna z nieprawidłowościami
14	Monitoring zaleceń	Negatywna
15	Należności za nieruchomości udostępnione z zasobu	Negatywna

Mając na uwadze powyższe

Oceniam negatywnie

gospodarowanie przez Prezydenta Miasta Poznania 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 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 przypadku sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego:**
 - 1) powiększanie ceny sprzedaży o koszt sporządzania operatu szacunkowego,**
 - 2) obciążanie użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu szacunkowego, na podstawie uprzednio uzyskanej deklaracji, w przypadku jego rezygnacji z nabycia nieruchomości:**
 - a) zawsze, w sytuacji gdy operat został wykonany dla celu sprzedaży,**
 - b) w sytuacji gdy operat szacunkowy nie może zostać wykorzystany do zmiany opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w przypadku gdy operat szacunkowy został wykonany na potrzeby sprzedaży i aktualizacji opłaty,**
 - 3) nieobciążanie użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu w przypadku odmowy sprzedaży wyrażonej przez Prezydenta Miasta Poznania albo wydania zarządzenia Wojewody Wielkopolskiego o odmowie wyrażenia zgody na dokonanie przedmiotowej czynności prawnej;**
- 3. aneksowanie umów dzierżawy w zakresie okresu obowiązywania umowy za uprzednią zgodą wojewody wyrażoną w drodze zarządzenia;**
- 4. w odniesieniu do obowiązującej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, przechowywanie operatu szacunkowego sporządzonego w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej albo jej aktualizacji;**
- 5. ustalenie we wszystkich sprawach z zakresu bezumownego korzystania opłaty z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa;**
- 6. prowadzonych postępowaniach administracyjnych:**
 - 1) przed wydaniem decyzji umożliwienie stronom wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań,**
 - 2) w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, każdorazowe zawiadamianie wnioskodawcy i pozostałych stron o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania,**
 - 3) 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 skonkretyzowanych przyczyn oraz podawanie nowego terminu rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowanego do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych, czy też awizowanych doręczeń,**
 - 4) w przypadku, gdy żądanie strony dotknięte jest brakami formalnymi, wzywianie do ich uzupełnienia na mocy art. 64 § 2 k.p.a., a następnie, gdy strona uczyni zadość wezwaniu – wszczęcie postępowania administracyjnego, jeśli natomiast nie – pozostawienie podania strony bez rozpoznania,**

- 5) nadawanie każdej sprawie nowego znaku pozwalające na jej rozróżnienie w rejestrze spraw,
 - 6) dokładne określanie terminów załatwiania prowadzonych postępowań administracyjnych,
 - 7) w wydawanych przez siebie rozstrzygnięciach zamieszczanie prawidłowego pouczenia;
7. wykonywanie zaleceń pokontrolnych;
8. a także:
- 1) zintensyfikowanie bieżącej kontroli stanu należności oraz stały nadzór nad sprawami przekazanymi do Biura Prawnego UMP lub Prokuraturii Generalnej,
 - 2) doprecyzowanie przepisów wewnętrznych dotyczących windykacji należności, ze szczególnym zwróceniem uwagi na określenie terminów przesyłania wezwań do dłużników i przekazywania zestawienia spraw do windykacji sądowej kierowanego do Biura Prawnego UMP lub Prokuraturii Generalnej.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) Prezydent Miasta Poznania 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 zawierająca:
 - Statut Miasta Poznania, zatwierdzony uchwałą nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie Statutu Miasta Poznania;
 - Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Poznania, zatwierdzony zarządzeniem nr 44/2015/K Prezydenta Miasta Poznania z dnia 29 września 2015 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Poznania ze zm. wynikającymi z zarządzenia nr 57/2015/K Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22 grudnia 2015 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Poznania;
 - Regulamin Organizacyjny Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zatwierdzony zarządzeniem nr 17/2015 Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z dnia 19 czerwca 2015 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania ze zm. wynikającymi z zarządzenia nr 44/2015 Dyrektora wydziału Gospodarki Nieruchomościami z dnia 28 października 2015 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania;
 - uchwała nr XXXII/177/91 Rady Miejskiej Poznania z dnia 25 czerwca 1991 r. w sprawie przekształcenia Poznańskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego „Geopoz” w Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” z późn. zm.;
 - Statut ZGiKM GEOPOZ, zatwierdzony uchwałą nr XI/84/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 3 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ ze zm. wynikającymi z uchwały nr LXXI/1107/VI/2014 Rady Miasta Poznania z dnia 8 lipca 2014 r. zmieniającej uchwałę w sprawie nadania statutu Zarządowi Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ;
 - Regulamin Organizacyjny ZGiKM GEOPOZ przyjęty zarządzeniem wewnętrznym nr 26/2014 Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ z dnia 5 grudnia 2014 r.;
 - zarządzenie nr 768/2014/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16 grudnia 2014 r., w sprawie zadań i kompetencji Prezydenta, powierzenia określonych spraw Miasta Zastępcom Prezydenta i Sekretarzowi oraz zakresu zadań Skarbnika zmienionego zarządzeniami Prezydenta Miasta Poznania nr: 806/2014/P z dnia 29 grudnia 2014 r., 197/2015/P z dnia 31 marca 2015 r., 285/2015/P z dnia 5 maja 2015 r., 450/2015/P z dnia 6 lipca 2015 r., 549/2015/P z dnia 18 sierpnia 2015 r., 650/2015/P z dnia 1 października 2015 r., 889/2015/P z dnia 22 grudnia 2015 r., 594/2016/P z dnia 1 sierpnia 2016 r.
2. Zaświadczenie Miejskiej Komisji wyborczej w sprawie wyboru Prezydenta Miasta Poznania.
3. Zarządzenie nr 324a/2003/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 16.04.2003 r. w sprawie zmiany umowy o pracę z Dyrektorem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ” w Poznaniu oraz uchwała nr 90/91 Zarządu Miasta Poznania z dnia 12.07.1991 r. w sprawie powołania na stanowisko dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” w Poznaniu.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 stycznia 2016 r. KN-II.0030.43.2016.1.
5. Oświadczenie o nieprzewodzeniu 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, z późn. 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, z późn. 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, z późn. zm.);
 - art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (Dz. U. z 2014 r., poz. 700).
6. Oświadczenie o nieprowadzeniu spraw z zakresu gospodarowania nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.
 7. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
 8. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
 9. Próbkę z zakresu ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.
 10. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych w czasie kontroli nieprawidłowości z dnia 19 maja 2016 r.
 11. Wyjaśnienia z dnia 3 czerwca 2016 r.
 12. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
 13. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
 14. Prośba o udostępnienie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
 15. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata: 2013 – 2015, 2016 – 2018 wraz z dokumentacją.
 16. Rejestr spraw 6840, 6823 z lat 2015 – 2016 (zbycia).
 17. Rejestr darowizn.
 18. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości z dnia 11 sierpnia 2016 r.
 19. Wyjaśnienia z dnia 22 sierpnia 2016 r.
 20. Dokumentacja spraw z zakresu sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.
 21. Rejestr spraw 6823 z lat 2015, 2016 (nabycia).
 22. Rejestr najemców wraz z dokumentacją.
 23. Wyjaśnienia z dnia 14 września 2016 r.
 24. Wyjaśnienia z dnia 29 września 2016 r.
 25. Wykaz dzierżawców wraz z dokumentacją.
 26. Wykaz umów użyczenia.
 27. Wykaz trwałych zarządców wraz z dokumentacją.
 28. Wykaz spraw o bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa.
 29. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości z dnia 17 sierpnia 2016 r.
 30. Wyjaśnienia z dnia 25 sierpnia 2016 r.
 31. Wykaz użytkowników wieczystych (płyta cd) wraz z dokumentacją.
 32. Rejestr spraw 6826 – rok 2015 wraz z dokumentacją.
 33. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości z dnia 10 maja 2016 r.
 34. Wyjaśnienia z dnia 19 maja 2016 r.

35. Dokumentacja spraw z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości.
36. Prośba o udzielenie wyjaśnień w sprawie stwierdzonych nieprawidłowości z dnia 22 marca 2016 r.
37. Wyjaśnienia z dnia 6 kwietnia 2016 r.
38. Rejestry spraw 5012 - lata 2015, 2016 wraz z dokumentacją.
39. Opis procesu windykacji należności.
40. Odpowiedź z dnia 5 lutego 2016 r.
41. Odpowiedź z dnia 4 marca 2016 r.
42. Stan zaległości na 31.12.2015 r.
43. Zadłużenie powyżej 100.000,00 zł na dzień 31.12.2015 r.
44. Wykaz należności nieściągalnych na 1.01.2015 r.
45. Wykaz należności nieściągalnych na 31.12.2015 r.
46. Informacja o wynikach kontroli oraz wyciąg z projektu wystąpienie pokontrolnego z 2012 r.