



WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Poznań, 2017 06. 14

SN-V.431.1.2017.12

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Leszna w zakresie realizacji zaleceń pokontrolnych w obszarze gospodarowania przez Prezydenta Miasta Leszna nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Urząd Miasta Leszna
ul. Kazimierza Karasia 15
64-100 Leszno**

Urząd Miasta Leszna działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 poz. 814 z późn. zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 z późn. zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126 z późn. zm.), Statutu Leszna zatwierdzonego uchwałą nr XI/113/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 maja 1999 r. ze zm. wynikającymi z:

- uchwały nr XXXVI/374/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 września 2001 r.,
 - uchwały nr XXXVII/384/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 października 2001 r.
 - uchwały nr XLV/482/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2002 r.,
 - uchwały nr XI/96/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 sierpnia 2003 r.,
 - uchwały nr X/111/2007 Rady Miejskiej Leszna z dnia 14 czerwca 2007 r.
 - uchwały nr XXXI/361/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2009 r.,
- Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Leszna, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr K/235/2016 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 1 czerwca 2016 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Leszna zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik, nadzorowany przez I Zastępcę Prezydenta Miasta Leszna.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2016 r. do 28 lutego 2017 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

- Pan Łukasz Borowiak** - Prezydent Miasta Leszna pełniący swoją funkcję od dnia 2 grudnia 2014 r., na mocy zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Lesznie.
- Pan Adam Mytych** - I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna powołany na stanowisko z dniem 1 stycznia 2015 r., na mocy zarządzenia nr K/519/2014 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 18 grudnia 2014 r.
- Pan Piotr Józwiak** - II Zastępca Prezydenta Miasta Leszna powołany na stanowisko z dniem 29 grudnia 2014 r., na mocy zarządzenia nr K/520/2014 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 18 grudnia 2014 r.

Załączniki nr: 2, 3 i 4

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

- Pani Jolanta Jankowiak** - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Leszna
- Pan Kazimierz Narloch** - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu Miasta Leszna, Geodeta Miejski

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.83.2017.1 z dnia 20 lutego 2017 r.
Załącznik nr 5

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

Od 28 lutego 2017 r. do 28 kwietnia 2017 r.

7. Kontrolujący:

Alicja Klemenska – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 28 lutego 2017 r., 1 marca 2017 r.,

Sławomir Szady – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 28 lutego 2017 r., 1 marca 2017 r.,

Milena Kamieniecka – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 28 lutego 2017 r.,

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Urząd Miasta Leszna będzie nazywany „Urzędem”, a Prezydent Miasta Leszna „Prezydentem”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Leszna zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i Skarbu Państwa oraz ustalania opłat adiacenckich i planistycznych realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami na czele którego stoi Naczelnik Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pani Jolanta Jankowiak.

Zgodnie z § 37 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Leszna do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należą:

1. w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i Skarbu Państwa:

- a) gospodarowanie zasobem nieruchomości miasta i Skarbu Państwa poprzez:
 - prowadzenie ewidencji nieruchomości,
 - zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
 - sporządzenie planu wykorzystania zasobu,
 - zapewnienie zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej,
 - przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem i użyczenie nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem i użyczenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
 - prowadzenie czynności wynikających z procedury realizacji zarządzeń,
- b) przygotowywanie projektów uchwał w sprawie zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania i obciążania nieruchomości gminy,
- c) współpraca z Komisją Inwentaryzacyjną w zakresie nabywania mienia na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 października 1998r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U z 1998 r. Nr 133, poz.872 z późn zm.) oraz w zasób nieruchomości powiatu poprzez:
 - sporządzanie kart inwentaryzacyjnych,
 - przesyłanie prawomocnych decyzji do Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych celem wpisu,
- d) nabywanie prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania w zasób gminy:
 - w drodze umowy cywilno-prawnej na cele rozwojowe gminy i działalności inwestycyjnej,
 - w drodze pierwokupu,
 - w drodze darowizny, zrzeczenia, zamiany, podziału,
- e) wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami udostępnionymi z zasobu w wieczyste użytkowanie, trwałe zarząd, najem, dzierżawę, użytkowanie poprzez:

- naliczanie należności i współdziałanie z Wydziałem Dochodów i Windykacji i ich windykacją,
 - rozwiązywanie prawa wieczystego użytkowania, dzierżawy, najmu oraz wygaszanie trwałego zarządu,
 - wydawanie decyzji przekształcających prawo wieczystego użytkowania przysługujące osobom fizycznym w prawo własności,
 - uwłaszczanie osób prawnych i fizycznych,
- f) przygotowywanie decyzji administracyjnych w sprawie wywłaszczania nieruchomości osób fizycznych lub prawnych na rzecz Skarbu Państwa lub gminy w celu realizacji celu publicznego,
- g) zwrot wywłaszczonych lub nabytych przez Skarb Państwa lub gminę na podstawie przepisów prawa nieruchomości w stosunku do których prowadzone jest postępowanie regulacyjne,
- h) przygotowywanie decyzji administracyjnych w sprawie ustalania odszkodowania za nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub gminy.
2. w zakresie ustalania opłat adiacenckich i planistycznych:
- a) przygotowywanie projektów uchwał w sprawie wysokości stawek procentowych służących do naliczania opłat adiacenckich,
 - b) ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku pobudowania urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - c) ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości,
 - d) ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości,
 - e) ustalanie jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 1

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano wykonanie zaleceń pokontrolnych wobec 9 obszarów dotyczących gospodarowania przez Prezydenta Miasta Leszna nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Oceniono je w następujący sposób:

Lp.	skontrolowany obszar	ocena
1.	ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
2.	sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
3.	nabywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
4.	użyczanie nieruchomościowi Skarbu Państwa	Pozytywna
5.	wynajmowanie nieruchomościowi Skarbu Państwa	Pozytywna
6.	oddawanie w trwały zarząd nieruchomościowi Skarbu Państwa	Pozytywna
7.	użytkowanie wieczyste	Pozytywna
8.	przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna z nieprawidłowościami
9.	ustalanie odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne	Pozytywna z nieprawidłowościami

Biorąc pod uwagę całokształt funkcjonowania jednostki w zakresie objętym kontrolą oraz stwierdzone w 2 obszarach nieprawidłowości, oceniam

pozytywnie z nieprawidłowościami

wykonanie zaleceń pokontrolnych z zakresu gospodarowania przez Prezydenta Miasta Leszna nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

W związku ze stwierdzonymi w wyżej wymienionych obszarach nieprawidłowościami zalecam:

1. Zamieszczać w postanowieniach o powołaniu biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego pouczenia o prawidłowej treści.
2. W toku postępowania administracyjnego wszelkie pisma powinny być kierowane osobno do każdej ze stron, niezależnie od tego czy są one współmałżonkami.
3. Wszczynając postępowanie administracyjne przy pierwszym doręczeniu należy pouczać strony oraz ich przedstawicieli i pełnomocników o treści art. 41 k.p.a., tj. o obowiązku poinformowania o zmianie adresu i o konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a..
4. Wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli ustalanie odszkodowań za nieruchomości w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, rejestrować pod symbolem klasyfikacyjnym 680.
5. Wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, rejestrować pod symbolem klasyfikacyjnym 680.
6. Każdorazowo w pismach będących zawiadomieniami o wszczęciu postępowania administracyjnego, powoływać właściwą podstawę prawną.
7. Zaniechać powielania w sentencji decyzji treści przepisu, iż: „*Niniejsza decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej*”.
8. Zaniechać powielania w sentencji decyzji treści przepisu, iż: „*Niniejsza decyzja nie narusza praw osób trzecich*”.
9. Wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, rejestrować pod symbolem klasyfikacyjnym 680.

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

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 40 stron.

Agnieszka Twers-Janiszewska
Zastępca Dyrektora
Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości
2017-06-13

Kierownik Oddziału

Agnieszka Bartkiewicz
2017-06-12

Kierownik Oddziału

Sebastian Czechański

Starszy specjalista

Alicja Kłomska

Podpis:

Wojewoda Wielkopolski
Zbigniew Hoffmann