



SN-V.431.4.2015.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Pile
al. Niepodległości 33/35
64-920 Piła**

Starostwo Powiatowe w Pile działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 595 ze zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statutu Powiatu Pilskiego zatwierdzonego uchwałą nr XXVI/216/04 Rady Powiatu w Pile z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Powiatu Pilskiego ze zmianami wynikającymi z:

- uchwały nr XXXIV/296/05 Rady Powiatu w Pile z dnia 29 września 2005 r.,
- uchwały nr XXXVII/325/05 Rady Powiatu w Pile z dnia 29 grudnia 2005 r.
- uchwały nr V/70/07 Rady Powiatu w Pile z dnia 28 lutego 2007 r.,
- uchwały nr XV/211/07 Rady Powiatu w Pile z dnia 28 grudnia 2007 r.,
- uchwały nr XXXIX/479/10 Rady Powiatu w Pile z dnia 25 lutego 2010 r.,

Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Pile, stanowiącego załącznik do uchwały nr IV/47/11 Rady Powiatu w Pile z dnia 24 lutego 2011 r. ze zmianami wynikającymi z uchwały nr XXXV.339.2013 Rady Powiatu w Pile z dnia 19 grudnia 2013 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pile zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami i wywłaszczania nieruchomości realizuje Wydział Nieruchomości, którym kieruje Dyrektor, nadzorowany przez Wicestarostę.

Zgodnie z § 7 ust. 2 Regulaminu Organizacyjnego w ramach Wydziału Nieruchomości tworzy się Referat Wydziału Nieruchomości z siedzibą w Wyrzysku, którego zasięg działania obejmuje teren: gminy Białośliwie, gminy Miasteczko Krajeńskie, miasta i gminy Łobzenica, miasta i gminy Wyrzysk oraz miasta i gminy Wysoka.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pile zadania rządowe w zakresie spraw związanych z geodezją, kartografią i katastrzem realizuje Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, którym kieruje Geodeta Powiatowy, nadzorowany przez Etatowego Członka Zarządu.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

- | | |
|-----------------------------|--|
| Pan Franciszek Tamas | - Starosta Pilski wybrany uchwałą nr I.3.2014 Rady Powiatu w Pile z dnia 27 listopada 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Pilskiego. |
| Pan Stefan Piechocki | - Wicestarosta Pilski wybrany uchwałą nr I.4.2014 Rady Powiatu w Pile z dnia 27 listopada 2014 w sprawie wyboru członków Zarządu Powiatu w Pile. |
| Pan Mirosław Mantaj | - Starosta Pilski wybrany uchwałą nr I/3/10 Rady Powiatu w Pile z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Pilskiego. |
| Pan Kazimierz Sulima | - Wicestarosta Pilski wybrany uchwałą nr XXVIII.258.2013 Rady Powiatu w Pile z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Pilskiego. |

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

- | | |
|---------------------------|--|
| Pani Danuta Zasada | - Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Pile |
| Pan Edmund Plichta | - Geodeta Powiatowy w Starostwie Powiatowym w Pile |

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.354.2015.1 z dnia 28 maja 2015 r.

Załącznik nr 4

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

Od 8 czerwca 2015 r. do 8 lipca 2015 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: 8 czerwca 2015 r., 10 czerwca 2015 r. i 12 czerwca 2015 r.,

Alicja Klemenska – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 8 czerwca 2015 r., 10 czerwca 2015 r. i 12 czerwca 2015 r.,

Milena Kamieniecka – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 8 czerwca 2015 r., 10 czerwca 2015 r. i 12 czerwca 2015 r.,

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Starostwo Powiatowe w Pile będzie nazywany „*Starostwem*”, a Starosta Piłski „*Starostą*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pile zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami, wywłaszczania nieruchomości, scalania i wymiany gruntów realizuje Wydział Nieruchomości na czele którego stoi Dyrektor Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pani Danuta Zasada.

Zgodnie z § 25 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Pile do zadań Wydziału Nieruchomości należą:

Do podstawowych zadań Wydziału należy:

1. W zakresie gospodarki nieruchomościami powiatu i Skarbu Państwa:

- 1) tworzenie powiatowego zasobu nieruchomości oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i gospodarowanie tymi zasobami,
- 2) naliczanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
- 3) występowanie do Agencji Nieruchomości Rolnych o przekazywanie nieodpłatnie na potrzeby powiatu nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, służącymi wykonywaniu zadań własnych,
- 4) opracowywanie informacji o stanie mienia powiatu,
- 5) prowadzenie postępowania wywłaszczeniowego oraz zwrot wywłaszczonych nieruchomości,
- 6) przygotowywanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości na prowadzenie i zakładanie przewodów sieci oraz na prowadzenie prac poszukiwawczych,
- 7) prowadzenie spraw związanych z powszechną taksacją nieruchomości,
- 8) ustalanie odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne,
- 9) przygotowywanie na wniosek osób fizycznych i prawnych decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w prawo własności,
- 10) prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem i przejmowaniem nieruchomości na wniosek organów wojskowych,
- 11) prowadzenie spraw związanych z wyrażaniem zgody na zrzeczenia się nieruchomości w trybie art. 179 § 1 Kodeksu cywilnego,
- 12) prowadzenie spraw związanych z regulacją spraw własnościowych majątku Skarbu Państwa i Powiatu.

2. W zakresie gospodarki gruntami rolnymi i leśnymi:

- 1) prowadzenie spraw związanych z regulowaniem prawa własności nieruchomości w ramach reformy rolnej,
- 2) prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem nieruchomości rolnych na rzecz Agencji Nieruchomości Rolnych na rzecz Lasów Państwowych,
- 3) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem na własność działek i budynków z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa w zamian za świadczenia emerytalno-rentowe,
- 4) ustalanie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową, bądź mienie gromadzkie i ustalanie wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej,
- 5) prowadzenie postępowania scaleniowego lub wymiennego na koszt Skarbu Państwa.

3. W zakresie administrowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu i Skarbu Państwa:

- 1) prowadzenie gospodarki lokalowej w budynkach stanowiących własność Powiatu i Skarbu Państwa,
- 2) opracowywanie projektów umów najmu, dzierżawy, użyczenia lokali, pomieszczeń w budynkach,
- 3) obciążanie najemców zgodnie z zawartymi umowami oraz rozliczanie kosztów w tym zakresie,
- 4) sprawowanie nadzoru techniczno-budowlanego nad budynkami.

Załącznik nr 1

W ramach czynności kontrolnych uzyskano oświadczenie Pani Danuty Zasady – Dyrektora Wydziału Nieruchomości, że nie odnotowano w okresie objętym kontrolą tj. od 1.01.2014 r. do 8.06.2015 r. postępowań administracyjnych prowadzonych przez Starostę Piłskiego na podstawie:

- art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233, ze zm.),
- art. 19a dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (t.j. Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78, ze zm.),
- art. 24 ust. 4 oraz 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, ze zm.),
- art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 700).

Załącznik nr 5

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 7d ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520) do zadań starosty należy w szczególności: prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Pan Edmund Plichta - Geodeta Powiatowy udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

„- część opisowa ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest we systemie informatycznym (...), natomiast część graficzna w systemie (...),

*- dane dotyczące ewidencji gruntów i budynków aktualizowane są **na bieżąco** przez operatorów wykonujących swoje obowiązki z upoważnienia Starosty, najpóźniej w okresie*

jednego miesiąca od daty wpływu dokumentów, na podstawie których dokonywana jest zmiana (akty notarialne, zawiadomienia z wydziałów ksiąg wieczystych sądów rejonowych, itp.),

*Należy przy tym zauważyć, że zmiany wynikające z operatów technicznych przyjętych do zasobu Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej wprowadzane są **niezwłocznie**,*

- sprawowanie nadzoru nad prowadzeniem ewidencji gruntów i budynków, w zakresie terminów wprowadzenia zmian oraz spełnienia wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, realizowane jest na bieżąco przez Kierownika Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Pile oraz Geodetę Powiatowego, poprzez wyrzykowe monitorowanie zmian jak i podczas podpisywania zawiadomień o dokonanych zmianach,

- na bieżąco, zgodnie z instrukcją kancelaryjną, archiwizowane są wnioski o wypisy oraz wyrisy z operatu ewidencyjnego, informacje z prowadzonych rejestrów oraz opłaty z tym związane, itp., natomiast nie jest przeprowadzana archiwizacja innych dokumentów z uwagi na trwający proces modernizacji ewidencji gruntów i budynków oraz planowane informatyzowanie zasobu.”

Załączniki nr: 6, 7

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

Pan Edmund Plichta – Geodeta Powiatowy udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

„Ponadto informuję, że program służący do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków nie jest dostosowany w pełni do obsługi spraw należących do gospodarki nieruchomościami, a więc nie można generować wprost wszystkich zestawień i informacji na potrzeby tej gospodarki. Informuję przy tym, że Wydział Nieruchomości posiada swój program do obsługi spraw z tego zakresu, powiązany z programem do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.”

Załączniki nr: 6, 7

W pozostałym zakresie wyjaśnień udzieliła Pani Danuta Zasada – Dyrektor Wydziału Nieruchomości:

„Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa którymi gospodaruje Starosta Pilski wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej prowadzona jest w systemie obsługi (...) zainstalowanego na stanowiskach ds. gospodarowania nieruchomościami w Wydziale Nieruchomości i w Referacie Wydziału Nieruchomości w Wyrzysku. Nadzór autorski nad eksploatacją oraz serwis oprogramowania wykonuje firma (...), na podstawie zawieranych corocznie umów na wykonywanie w/w usługi.

Nadzór nad eksploatacją oraz serwis oprogramowania obejmuje m.in. zapewnienie integracji (...) z systemem (...) oraz z systemami ewidencji gruntów, budynków i lokali wraz z przyrostowym, cyklicznym odświeżaniem danych bazy (...) danymi ewidencyjnymi poprzez pliki (...).

Ponadto na stanowiskach ds. gospodarki nieruchomościami umożliwiony został wgląd do systemu prowadzonej przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej ewidencji gruntów i budynków bez możliwości edycji danych.

Zainstalowane oprogramowania pozwalają na wyodrębnienie nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do których starosta zgodnie z art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach ich gospodarowania w tym szczególności działki będące w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa jak i np. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będące jedynie we władaniu, umożliwiając wykorzystanie baz danych do prowadzenia monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa, przeglądania zbiorów przedmiotowych działek zakwalifikowanych do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych oraz prezentowania danych według stanu na dzień analizowanego okresu.

Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala na określenie liczby i powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa z podziałem na: nieruchomości nieudostępnione, nieruchomości udostępnione w tym odpłatnie (według tytułów prawnych) i nieodpłatnie oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

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

Prowadzona ewidencja obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowane są na bazie danych prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, a w szczególności:

- zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu – załącznik nr 1 do planu (wersja elektroniczna),*
- zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – załącznik nr 2 (wersja elektroniczna).*

Na podstawie prowadzonej ewidencji nieruchomości opracowane są prognozy udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania do zasobu ujęte w planach.”

Załączniki nr: 8, 9

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.

Do kontroli przedstawiono 6 próbek z ewidencji, obejmujących:

- działkę oddaną w dzierżawę (załącznik nr 10a),
- działkę oddaną w najem (załącznik nr 10b),
- działkę oddaną w użyczenie (załącznik nr 10c),
- działkę oddaną w użytkowanie wieczyste (załącznik nr 10d),
- działkę oddaną w trwały zarząd (załącznik nr 10e),
- działkę nieudostępnioną (załącznik nr 10f),
- działka będąca przedmiotem postępowania administracyjnego lub sądowego (załącznik nr 10g),
- działka do której zgłoszono roszczenia (załącznik nr 10h).

We wszystkich przypadkach rubryki: oznaczenie według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pow. działki zostały wypełnione. Prowadzona przez Starostę Piłskiego baza zawiera rubryki dedykowane zgłoszonym roszczeniom do nieruchomości oraz toczącym się postępowaniom administracyjnym i sądowym i zawsze były one wypełnione, z tym że w żadnym z wytypowanych pierwotnie przypadków 10a – 10f nie zgłoszono roszczeń ani nie toczyło się postępowanie administracyjne czy sądowe dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa. Z uwagi na fakt, że dostarczone dane nie pozwalały na określenie w jaki sposób powyższe rubryki są wypełniane w przypadku zgłoszenia roszczeń i toczenia się postępowań wystąpiono o dodatkowe dane. Uzupełniające dane nie budzą zastrzeżeń, zawierają informacje o organie prowadzącym postępowanie i jego przedmiocie.

W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa wskazano datę aktualizacji opłaty.

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	47687
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	8522
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	35868
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	1256

5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	464
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	77
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	3
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	1497
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	1274
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	120
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	626
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	528

Załączniki nr: 11, 12

Działania Starosty Piłskiego w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

I. SPORZĄDZANIE PLANÓW WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

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

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

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

W toku kontroli uzyskano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2012 - 2014 oraz plan wykorzystania zasobu na lata 2015 – 2017. Plan wykorzystania zasobu na lata 2015 – 2017 został przyjęty dnia 29 maja 2015 r., a plan wykorzystania zasobu na lata 2012 – 2014 r. dnia 30 kwietnia 2012 r. Zgodnie z art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.) plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowuje się na okres 3 lat. W ocenie organu plan wykorzystania zasobu przyjęty dnia 30 kwietnia 2012 r. obowiązywał do dnia 31 grudnia 2014 r., a plan przyjęty w dniu 29 maja 2015 r. będzie obowiązywał do dnia 31 grudnia 2017 r., co powoduje, że żaden z dostarczonych przez Starostę Pilskiego planów wykorzystania zasobu nie obowiązywał przez pełne 3 lata, a co za tym idzie przewidziany przez ustawę wymóg nie został spełniony. Okres obowiązywania planów przez samego Starostę Pilskiego został określony w latach kalendarzowych, a nie za pomocą daty dziennej. W planach wykorzystania zasobu nie wskazano, że obowiązują one odpowiednio: od dnia 30 kwietnia 2012 do dnia 29 kwietnia 2015 r., od dnia 30 kwietnia 2015 r. do dnia 29 kwietnia 2017 r. W konsekwencji należy przyjąć, że w okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 28 maja 2015 r. Starosta Pilski nie posiadał planu wykorzystania zasobu.

Każdy z dostarczonych planów wykorzystania zasobu zawiera informację dotyczącą swojej zawartości. Wskazano w niej, że plan zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, cztery prognozy oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu, a ani w jednym ani w drugim planie nie ma części zatytułowanej „Program zagospodarowania nieruchomości zasobu”, choć jest to element obligatoryjny planu, który został przewidziany w art. 23 ust. 1d pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nieprawidłowości:

- 1) Żaden z dostarczonych przez Starostę Pilskiego planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie obowiązywał przez okres 3 lat (przez 5 miesięcy nie obowiązywał żaden plan wykorzystania zasobu).
- 2) Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie zawierają programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Wyjaśnień udzieliła Pani Danuta Zasada – Dyrektor Wydziału Nieruchomości:

„ Plany wykorzystania zasobu Skarbu Państwa opracowywane są cyklicznie co trzy lata. Plan na lata 2012-2014 z dnia 30 kwietnia 2012 roku oraz plan na lata 2015-2017 z dnia 29 maja 2015 roku zawierają m.in. prognozy:

- a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,*
- b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,*
- c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,*

*d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
na pełne okresy 3 lat tj. od 2012 do 2017 roku.*

Powyższe plany opracowywane na okresy 3 lat sporządzane były w miesiącach kwiecień 2012 r., maj 2015 r., a więc po upływie pełnych 3 lat tj. kolejnych 36 miesięcy kalendarzowych. Ustawodawca nie wskazał, że 3 letnie okresy opracowywania planów muszą pokrywać się z okresem kalendarzowym.

Jednocześnie wyjaśniam, że program zagospodarowania nieruchomości jako obowiązujący element planu wykorzystania zasobu nie został przez ustawodawcę uszczegółowiony, nie określono co ma zawierać taki program.

W treści planu na lata 2012-2014 został ujęty program zagospodarowania nieruchomościami nazwany „Planowanym obrotem nieruchomościami na lata 2012-2014” obejmujący planowane czynności rozporządzające w stosunku do konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa w okresie 3 lat.

Program zagospodarowania zwany planem obrotu nieruchomościami kończy informacją, że w stosunku do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualne rozstrzygnięcia za zgodą Wojewody Wielkopolskiego.

W treści planu na lata 2015-2017 został ujęty program zagospodarowania nieruchomościami nazwany „Planowanym obrotem nieruchomościami na lata 2015-2017” obejmujący planowane czynności rozporządzające w stosunku do konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa w okresie 3 lat.

Program zagospodarowania zwany planem obrotu nieruchomościami kończy informacją, że w stosunku do każdej nieruchomości o sposobie i formie jej zagospodarowania będą zapadały indywidualne rozstrzygnięcia za zgodą Wojewody Wielkopolskiego”.

Załączniki nr: 13 - 16

Powyższe wyjaśnienia w części dotyczącej programu zagospodarowania nieruchomości zasobu zostały uwzględnione. W pozostałym zakresie wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Pełny tytuł planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jednoznacznie określa ramy czasowe ich obowiązywania, zaś moment ich przyjęcia powoduje, że w praktyce ten okres jest krótszy niż 36 kolejnych miesięcy (3 lata), a zatem od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 28 maja 2015 r. Starosta Pilski nie posiadał planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Z uwagi na stwierdzoną nieprawidłowość generalna ocena działań Starosty Pilskiego w zakresie sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest pozytywna z nieprawidłowościami.

Zaleca się przyjmowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat.

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

Pani Danuta Zasada – Dyrektor Wydziału Nieruchomości oświadczyła, „ *iż w okresie objętym kontrolą nie były wszczęte sprawy z zakresu zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa, a jednostką samorządu terytorialnego.*”

Załącznik nr 17

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące zbywania nieruchomości Skarbu Państwa. Zarejestrowano 20 spraw będących przedmiotem kontroli, z czego 18 spraw dotyczyło sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, a 2 darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy. 4 sprawy zostały zakończone, a 16 spraw pozostaje w toku.

Załączniki nr: 18 -19

Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

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

Załączniki nr: 18 - 19

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r. zawarto 2 umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz 2 umowy darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz gminy. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 1.1172 ha (nie przeliczano udziałów w nieruchomości na pow.).

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

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości i wobec powyższego działania Starosty Pilskiego w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

III. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Zarejestrowano 4 sprawy będące przedmiotem kontroli. 2 sprawy zostały zakończone, a 2 pozostają w toku.

Załączniki nr: 20 - 21

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

Załączniki nr: 20 - 21

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r. zawarto 2 umowy sprzedaży nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycia zostały poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia nabytych nieruchomości wyniosła 0.9736 ha.

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

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

IV. NAJEM

W piśmie z dnia 12 czerwca 2015 r. Pani Danuta Zasada – Dyrektora Wydziału Nieruchomości oświadczyła, iż „w bezumownym korzystaniu aktualnie znajduje się 6 pomieszczeń biurowych w budynku położonym w (...) przy ul.(...). Starosta Pilecki pismem nr WN.6845.(...).2015.VII z dnia 16.04.2015 r. wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu z dotychczasowym najemcą. Umowa najmu nr (...) z 12 czerwca 2012 r. obowiązywała do dnia 11 czerwca 2015 r. Najemca uregulował czynsz za miesiąc czerwiec 2015 r. Zawarcie kolejnej umowy najmu będzie możliwe po uzyskaniu zgody Wojewody”. Zarządzeniem nr (...) z dnia 29 czerwca 2015 r. Wojewoda Wielkopolski wyraził zgodę na zawarcie przedmiotowej umowy.

Załącznik nr 17

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 51 umów najmu i dzierżawy (wspólny wykaz). Zgodnie z programem kontroli badanie kontrolne należy przeprowadzić na wybranej próbie minimum 20 spraw. Doboru próby do badania należy dokonać przy zastosowaniu losowania systematycznego, który 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

Jeżeli próba okaże się niereprezentatywna, doboru próby do badania należy dokonać przy zastosowaniu doboru losowego.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą obowiązywało 44 umów najmu, z czego kontroli poddano 20 spraw oraz 7 umów dzierżawy z czego kontroli poddano 4 sprawy.

Załącznik nr 22

Wykaz umów wytypowanych do kontroli zawiera poniższa tabela.

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

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Starosty Piłskiego w zakresie wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

V. DZIERŻAWA

W okresie objętym kontrolą tj. od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa obowiązywało 7 umów dzierżawy. Z uwagi na specyfikę doboru próby do kontroli wybrano 4 sprawy.

Załącznik nr 22

Wykaz umów wytypowanych do kontroli zawiera poniższa tabela.

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

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Starosty Piłskiego w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

VI. UŻYCZENIE

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywała jedna umowa użyczenia. Została ona poddana kontroli.
Załącznik nr 22

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

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Starosty Pilskiego w zakresie użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

VII. TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 8 czerwca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 13 jednostek sprawowało trwały zarząd.

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

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

Załącznik nr 24

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 27 decyzji. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzone w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu.

19 opłat zostało zaktualizowanych i obowiązuje od:

1. 2005 r. – 13 opłat,
 2. 2003 r. – 4 opłaty,
 3. 2002 r. – 1 opłata,
 4. 1998 r. – 8 opłat,
- z czego 5 opłat zostało ustalonych dla poprzedniego trwałego zarządcy.

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

1. 2014 r. - 2 opłaty,
2. 2010 r. - 1 opłata,
3. 2008 r. - 2 opłaty,
4. 2004 r. - 3 opłaty,

z czego jedna opłata została ustalona dla poprzedniego trwałego zarządcy.

W czasie kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, wobec powyższego działania Starosty Pilskiego w obszarze trwałego zarządu ocenia się pozytywnie.

VIII. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Dostarczony przez Panią Danutę Zasadę – Dyrektora Wydziału Nieruchomości wykaz użytkowników wieczystych był prowadzony według podmiotów

i obejmował 1720 użytkowników wieczystych. Badanie kontrolne przeprowadzono na próbie 108 podmiotów, co stanowi ok. 6 % ogólnej liczby użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 25

UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

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	Data poprzedniej aktualizacji	Obowiązująca opłata roczna	Wzrost opłaty	Uwagi

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

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. – 1 opłata, | 4. 2009 r. – 1 opłata, |
| 2. 2011 r. – 2 opłaty, | 5. 2008 r. – 5 opłat, |
| 3. 2010 r. – 3 opłaty, | 6. 2007 r. – 1 opłata, |

z czego jedna opłata została ustalona po raz pierwszy i od 2010 r. nie była aktualizowana.

Pozostałe 131 opłat zostało wypowiedziane w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2014 r. – 12 opłat, | 6. 2009 r. – 5 opłat, |
| 2. 2013 r. – 27 opłat, | 7. 2008 r. – 29 opłat, |
| 3. 2012 r. – 16 opłat, | 8. 2007 r. – 2 opłaty, |
| 4. 2011 r. – 28 opłat, | 9. 2002 r. – 1 opłata, |
| 5. 2010 r. – 11 opłat, | |

z czego jedna opłata zostały ustalone w wyniku ugody przed SKO.

Ponadto 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy, dla obecnego użytkownika wieczystego i nie były aktualizowane od 1980 r. (jedna opłata), 2010 r. (jedna opłata).

Jeden użytkownik wieczysty nie ponosi opłaty z tytułu użytkowania wieczystego pomimo ustania zwolnienia przedmiotowego przysługującego poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu.

Nieprawidłowości

- nieustalenie Powiatowi Pilskiemu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do działek nr: (...), (...), (...) pomimo ustania zwolnienia przysługującego poprzedniemu użytkownikowi wieczystemu – (...), z racji istnienia na przedmiotowej nieruchomości (...);
- brak aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustalonej po raz pierwszy w 1980 r., wysokości 0,20 zł, w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (...);
- brak należytej staranności w zakresie dokonania aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, w wyniku której nowa opłata zaczęła obowiązywać z rocznym opóźnieniem, co w przypadku wzrostu wartości nieruchomości prowadziło do straty Skarbu Państwa, w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem użytkowania wieczystego:
 - Pani (...) (pismo z dnia 18.12.2013), udział w działce nr (...),
 - (...) (pismo z dnia 16.12.2011), działki nr: (...), (...), (...),
 - Państwa (...) (29.12.2014), działka nr (...),
 - Państwa (...) (18.12.2014), działka nr (...).

Ad 1

„Powiat Piłski nabył prawo użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa położonych w (...), oznaczonych jako działki nr (...); (...);(...) o łącznej powierzchni (...) ha na podstawie umowy nieodpłatnego przekazania prawa użytkowania wieczystego gruntu Repertorium „A” nr (...) z dnia 21.10.2014 roku. Nabycie prawa użytkowania wieczystego w/w gruntów nastąpiło w celu realizacji zadań własnych Powiatu w dziedzinie transportu.

Ujawnienie Powiatu Piłskiego jako użytkownika wieczystego w ewidencji gruntów i budynków nastąpiło w dniu 10.12.2014 roku. Działki te zajęte są pod drogę powiatową nr (...).

W związku z realizacją zadań publicznych powiatu w zakresie transportu zbiorowego i dróg publicznych na przejętych nieruchomościach Zarząd Powiatu po zgromadzeniu niezbędnej dokumentacji wystąpi niezwłocznie do Wojewody Wielkopolskiego o wydanie decyzji potwierdzającej prawo własności na podstawie art. 64 ustawy z dnia 13 października 1998 r. reformującej administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.).

W tej sytuacji, biorąc pod uwagę konieczność sporządzenia opinii o wartości nieruchomości, sporządzenia umowy notarialnej określającej wysokość i warunki wysokości opłat rocznych, brak uzasadnienia ekonomicznego do wszczęcia postępowania dotyczącego naliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste w/w działek, które w przypadku wydania w/w decyzji przez Wojewodę Wielkopolskiego nie będą wymagalne”.

Należy zauważyć, iż w chwili obecnej nie można przesądzić czy dojdzie do przekazania nieruchomości na rzecz Powiatu Piłskiego. Ponadto sporządzenie umowy notarialnej określającej wysokość i warunki wysokości opłat rocznych jest zbędne. Pomimo tych zastrzeżeń wyjaśnienia zostały uwzględnione.

Ad 2

„(...)za użytkowanie wieczyste działki nr (...) położonej w (...), gm. (...) uiszcza opłatę roczną w wysokości 0.20 zł ustaloną w akcie notarialnym Repertorium A nr (...) z dnia 26.06.1980 r. Na wniosek (...)Wojewoda Wielkopolski zarządzeniem Nr (...) z dnia 11 października 2011 roku wydał zgodę na sprzedaż w drodze bezprzetargowej w/w nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego. Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z uwagi na odstąpienie (...) od jej kupna z powodu niższej bonifikaty niż była wnioskowana. W związku z powyższym w lipcu br. zlecono wykonanie operatu szacunkowego celem aktualizacji opłaty”.

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, bo wskutek nieaktualizowania przez 35 lat opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dochody Skarbu Państwa zostały uszczuplone.

Ad 3a

„Wypowiedzenie – oferta Starosty Piłskiego nr WN.6843.(...).2013,V.2 z dnia 18.12.2013 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste udziału (...) działki nr (...) położonej w (...) przy ul. (...) zostało wysłane w dniu 19.12.2013 roku na adres zamieszkania (...) przez operatora pocztowego za dowodem doręczenia. W związku z dwukrotnym niepodjęciem awizowanej przesyłki stosownie do art. 44 § 1 i § 4 Kpa

doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu 14 dni przechowywania pisma w placówce pocztowej tj. 08.01.2014 roku. Dowód – kserokopia potwierdzenia odbioru.

Jednocześnie informuję, że aktualizacja opłat rocznych dokonywana w miesiącu grudniu danego roku kalendarzowego wiąże się z pozyskaniem przez Starostwo Powiatowe w Pile dodatkowych, nieplanowanych w budżecie środków na sporządzenie operatów szacunkowych.

W 2013 roku decyzją Ministra Finansów (...) z dnia 08 sierpnia 2013 roku zwiększony został plan dotacji celowych na rok 2013 m.in. o kwotę (...) zł z przeznaczeniem na sporządzenie operatów szacunkowych do aktualizacji opłat, o czym Starosta Piłski został poinformowany przez Wojewodę Wielkopolskiego pismem z dnia 27 sierpnia 2013 roku.

Biorąc pod uwagę konieczność zmiany planu finansowego na 2013 rok (sesja Rady Powiatu 26 września 2013 r.) oraz przeprowadzenie przetargu na wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, termin wykonania operatów szacunkowych obejmujących (...) działek został ustalony na dzień 22.11.2013 roku.

Po sprawdzeniu treści operatów szacunkowych niezwłocznie przystąpiono do aktualizacji opłat w miesiącu grudniu 2013 roku, mając na względzie ich dostarczenie do końca roku, co zostało prawie w całości wykonane. Powyższe przypadki były jednostkowe.”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Aktualizacja opłaty dokonana w terminie umożliwiającym zwrot nedoręczonego wypowiedzenia jeszcze w grudniu 2013 r. spowodowałyby, że nowa opłata zaczęłaby obowiązywać od 2014 r., a nie dopiero od 2015 r.

Ad 3b

„Wypowiedzenie – oferta Starosty Piłskiego nr WN.6843.(...).2011,VI z dnia 16.12.2011 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działek nr: (...); (...); (...) położonych w (...), gm. (...) zostało wysłane w dniu 20.12.2011 roku na adres siedziby (...) wpisany w ewidencji gruntów i budynków przez operatora pocztowego za dowodem doręczenia. Przesyłka została zwrócona w dniu 27.12.2011 roku do Starostwa Powiatowego z adnotacją <<adresat wyprowadził się>>, wypowiedzenie – ofertę wysłano ponownie w dniu 28.12.2011 roku na wskazany przez spółkę adres. W związku z dwukrotnym niepodjęciem awizowanej przesyłki stosownie do art. 44 § 1 i § 4 Kpa doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu 14 dni przechowywania pisma w placówce pocztowej tj. 16.01.2012 roku. Dowód – kserokopia potwierdzenia odbioru.”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Aktualizacja opłaty dokonana w terminie umożliwiającym zwrot nedoręczonego wypowiedzenia jeszcze w grudniu 2011 r. spowodowałyby, że nowa opłata zaczęłaby obowiązywać od 2012 r., a nie dopiero od 2013 r.

Ad 3c

„Wypowiedzenie – oferta Starosty Pilskiego nr WN.6843.(...).2014.V.2 z dnia 29.12.2014 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) położonej w (...), przy ul. (...) zostało wysłane w dniu 29.12.2014 roku na adres zamieszkania (...) przez operatora pocztowego za dowodem doręczenia. W/w wypowiedzenie – oferta zostało doręczone w dniu 30.12.2014 roku adresatowi. Dowód – kserokopia potwierdzenia odbioru.”

Wyjaśnienia zostały uwzględnione, brak zastrzeżeń.

Ad 3d

„Wypowiedzenie – oferta Starosty Pilskiego nr WN.6843.(...).2013.V.2 z dnia 18.12.2013 roku opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr (...) położonej w (...) zostało wysłane w dniu 18.12.2013 roku na adres zamieszkania (...) przez operatora pocztowego za dowodem doręczenia. W związku z dwukrotnym niepodjęciem awizowanej przesyłki stosownie do art. 44 § 1 i § 4 Kpa doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu 14 dni przechowywania pisma w placówce pocztowej tj. 03.01.2014 roku. Dowód – kserokopia potwierdzenia odbioru.

Jednocześnie informuję, że aktualizacja opłat rocznych dokonywana w miesiącu grudniu danego roku kalendarzowego wiąże się z pozyskaniem przez Starostwo Powiatowe w Pile dodatkowych, nieplanowanych w budżecie środków na sporządzenie operatów szacunkowych.

W 2013 roku decyzją Ministra Finansów (...) z dnia 08 sierpnia 2013 roku zwiększony został plan dotacji celowych na rok 2013 m.in. o kwotę (...) zł z przeznaczeniem na sporządzenie operatów szacunkowych do aktualizacji opłat, o czym Starosta Pilski został poinformowany przez Wojewodę Wielkopolskiego pismem z dnia 27 sierpnia 2013 roku.

Biorąc pod uwagę konieczność zmiany planu finansowego na 2013 rok (sesja Rady Powiatu 26 września 2013 r.) oraz przeprowadzenie przetargu na wyłonienie rzeczoznawcy majątkowego, termin wykonania operatów szacunkowych obejmujących (...) działek został ustalony na dzień 22.11.2013 roku.

Po sprawdzeniu treści operatów szacunkowych niezwłocznie przystąpiono do aktualizacji opłat w miesiącu grudniu 2013 roku, mając na względzie ich dostarczenie do końca roku, co zostało prawie w całości wykonane. Powyższe przypadki były jednostkowe.”

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Aktualizacja opłaty dokonana w terminie umożliwiającym zwrot nedoręczonego wypowiedzenia jeszcze w grudniu 2013 r. spowodowałyby, że nowa opłata zaczęłaby obowiązywać od 2014 r., a nie dopiero od 2015 r.

Załączniki nr: 15 - 16, 26 - 28

Z uwagi na stwierdzone w czasie kontroli nieprawidłowości działania Starosty Pilskiego w zakresie użytkowania wieczystego ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W sprawach z zakresu użytkowania wieczystego zaleca się:

- ustalanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego niezwłocznie po zaistnieniu zdarzenia powodującego powstanie obowiązku uiszczenia opłat;
- regularne dokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;
- doręczanie wypowiedzeń opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sposób zapewniający obowiązywanie zaktualizowanej opłaty od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 8 czerwca 2015r.) sprawy dotyczące przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6825, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 44 sprawy natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 8 czerwca 2015r. zarejestrowano 17 spraw z ww. kategorii.

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

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, który 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 przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności badaniem objęto 12 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załącznik nr 29

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.

Kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest **terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych**. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 k.p.a. Wskazane przepisy nakładają na organy administracji publicznej obowiązek informowania stron o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia. Pomimo przyjęcia najdalej idącego, dwumiesięcznego terminu rozpoznania sprawy, a także założenia kilkudniowego marginesu w zakresie akceptowalnych opóźnień organ kontrolowany w dwóch sprawach objętych kontrolą (WN.6825.(...).2014.V.4 oraz WN.6825.(...).2014.V.4) uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Następnym uchybieniem na które wskazuje organ odwoławczy jest kwestia **braku opłaty skarbowej** pobieranej od wydanej decyzji w sprawie o znaku WN.6825.(...).2014.V.4. W przedmiotowej sprawie Starosta Pilski wydał dwie decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego

w prawo własności (WN.6825.(...).2014.V.4 i WN.6825.(...).2014.V.4) a zatem wnioskodawca zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r. poz. 783 j. t. z późn. zm.) powinien uiścić opłatę skarbową w wysokości 10 zł za każdą z wydanych decyzji.

Dyrektor Wydziału Nieruchomości p. Danuta Zasada poinformowała Wojewodę Wielkopolskiego w piśmie z 31 lipca 2015 r., iż: „ (...) *pełnomocnik wnioskodawcy dokonał brakującej wpłaty opłaty skarbowej. W załączeniu przesyła się dowód wniesienia opłaty skarbowej przez pełnomocnika wnioskodawcy (...)*”.

Wojewoda Wielkopolski **zaleca**, aby w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego następowało postanowieniem.

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

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

Organ kontrolujący wskazuje ponadto, iż wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powinny być rejestrowane **pod symbolem klasyfikacyjnym 680** – wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami – zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. nr 14, poz. 67)

Załącznik nr 32

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

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie prowadzenia 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 winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio

dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;

- pobierać opłatę skarbową za wydanie decyzji z chwilą powstania obowiązku jej zapłaty tj. złożenia wniosku.

- wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności powinny być rejestrowane pod symbolem klasyfikacyjnym 680;

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

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 8 czerwca 2015r.) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6821, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67) oraz pod symbolem klasyfikacyjnym 6852.

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 5 spraw, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 8 czerwca 2015 r. zarejestrowano 3 z ww. kategorii spraw.

Badaniem objęto więc 8 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej

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

Załącznik nr 30

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

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie proceduralne wymagające zmiany.

Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na błędy poczynione przez organ kontrolowany w sprawie o znaku WN.6821.(...).2014.V-1:

- w wezwaniu z 20 maja 2014 r. do uzupełnienie braków formalnych wniosku z 25 kwietnia 2014 r. organ kontrolowany wyznaczył 30 – dniowy termin na uzupełnienie owych braków. Wojewoda Wielkopolski wskazuje, iż dla skuteczności wezwania, norma art. 64 § 2 k.p.a. wymaga zamieszczenia w nim terminu, w którym usunięcie braków musi nastąpić. Analizowany przepis wyznacza w tym zakresie termin 7-dniowy, obliczany od dnia doręczenia wezwania wnoszącemu podanie. **Jest to rodzaj terminu ustawowego, a zatem nie może być on przez organ administracji ani skrócony, ani przedłużony** (wyrok NSA z dnia 8 czerwca 1995 r., SA/Po 490/95, niepubl.).

- Starosta Piłski pomimo, iż braków do których uzupełnienia wzywał nie uzupełniono wszczął postępowanie administracyjne zawiadomieniem z 16 października 2014 r. by następnie wydać decyzję w przedmiocie odmowy ustalenia odszkodowania z 13 listopada 2014 r.

Organ kontrolujący wyjaśnia, 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 zasługuje 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). Nie każde bowiem podanie automatycznie uruchamia kompetencje do rozpatrzenia sprawy. „Tylko właściwy <<impuls>>, a więc podanie spełniające określone przez prawo wymagania, jest w stanie doprowadzić do aktualizacji kompetencji do rozpatrzenia sprawy, czyli uruchomienia procesu stosowania prawa, a w konsekwencji spowodować wszczęcie postępowania administracyjnego. **Wszelkie impulsy, czyli podania nie odpowiadające wymaganiom prawa, nie są w stanie zaktualizować i uruchomić kompetencji organu do rozpatrzenia sprawy, tj. uruchomienia procesu stosowania prawa, co oznacza równocześnie, że nie są w stanie doprowadzić do wszczęcia postępowania administracyjnego**” (E. Bojanowski, Glosa do wyroku NSA z dnia 23 stycznia 1996 r. II SA 1473/94, OSP 1997, z. 7-8, poz. 136). Przepis nie stwarza zatem podstawy do wydania decyzji o pozostawieniu podania bez rozpoznania, a tym bardziej decyzji merytorycznej niekorzystnej dla wnoszącego podanie (wyrok NSA z dnia 15 kwietnia 1999 r., I SA 1258/98, niepubl.).

Pozostawienie podania bez rozpoznania: „Nie jest to (...) odmowa wszczęcia postępowania ani także umorzenia postępowania (...), tylko właśnie pozostawienie podania bez (dalszego) rozpoznania wobec braku pewnych składników podania wymaganych przez prawo, a określonych także w wezwaniu skierowanym do wnoszącego, z odpowiednim pouczeniem” (Janowicz, Komentarz, s. 175). Takie też zajmuje stanowisko W. Dawidowicz: „<<pozostawienie podania bez rozpoznania>> oznacza stwierdzenie przez organ administracji publicznej (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 powyższej konstrukcji nie ma zatem miejsca dla jakichkolwiek <<decyzyjnych>> czynności organu administracji publicznej” (tenże, Zarys procesu administracyjnego, s. 89).

Przyjęcie, że braki co do wymagań formalnych, nieusunięte, powodują bezskuteczność podania oznacza, że nie jest ono zdolne do wywołania skutku prawnego wszczęcia postępowania, co rodziłoby konieczność zakończenia jego w formie decyzji. **Tylko żądanie strony niedotknięte brakami formalnymi jest zdolne do wywołania skutku prawnego wszczęcia postępowania w sprawie.**

Drugą kwestią wymagającą wyjaśnienia jest błędne rejestrowanie pod symbolem 6852 spraw z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości. Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Pile p. Danuta Zasada złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następującej treści:

„Sprawy rejestrowane pod symbolem 6852 wynikały stąd, iż zgodnie z załącznikiem nr 3 „Jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych” wynikającego z Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67) klasę pierwszego i drugiego rzędu przepisano prawidłowo symbolem 68 – Gospodarka nieruchomościami. Dalszy podział klas na klasy trzeciego rzędu (tylko klasa 685) obejmowała hasło klasyfikacyjne – „zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości 6852”, stąd przypisano omyłkowo ww. sprawom symbol 6852, a winno być w 6821.”

Organ kontrolujący wskazuje ponadto, iż wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości powinny być rejestrowane **pod symbolem klasyfikacyjnym 680** – wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami – zgodnie z 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. z 2011 r. nr 14, poz. 67)

Załącznik nr 32

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

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

- wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości powinny być rejestrowane **pod symbolem klasyfikacyjnym 680**;
- sprawy winny być rejestrowane pod właściwym symbolem wynikającym z rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. nr 14, poz. 67);
- organ powinien wskazywać właściwy tzn. 7 - dniowy termin na uzupełnienie braków formalnych, zgodnie z treścią art. 64 § 2 k.p.a.;
- w razie nieuzupełnienia braków formalnych należy pozostawić podanie bez rozpoznania.

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

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 8 czerwca 2015 r.) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie

nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 683, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 13 spraw, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 8 czerwca 2015r. zarejestrowano 3 z ww. kategorii spraw.

Suma spraw tej kategorii wynosi 16, zatem mieści się w przedziale od 16 do 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, który 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

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 straw, badaniem kontrolnym należy objąć 30 % spraw,
- od 61 do 100 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 20% spraw.

Spośród spraw z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, badaniem objęto 13 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

Załącznik nr 31

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

Organ kontrolujący wskazuje jednak, iż wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym nieruchomości zajętych pod drogi publiczne powinny być rejestrowane pod symbolem klasyfikacyjnym 680 – wyjaśnienia, interpretacje, opinie, akty prawne dotyczące gospodarowania nieruchomościami – zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. nr 14, poz. 67).

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

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

- wszelkie pisma które dotyczą innych kwestii aniżeli ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym nieruchomości zajętych pod drogi publiczne powinny być rejestrowane pod symbolem klasyfikacyjnym 680.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W czasie trwania kontroli w Starostwie Powiatowym w Pile przedstawiono zarządzenie Starosty Pilskiego nr (...) z 26 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji należności pieniężnych Skarbu Państwa oraz należności Powiatu Pilskiego, w Starostwie w Pile.

Załącznik nr 33

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2014 r., z którego wynika, że kwota zaległości wraz z odsetkami wynosiła 1.366.867,56 zł, w tym:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 662.480,20 zł,
- kwota zaległości z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarb Państwa wynosiła 3.444,31 zł,
- kwota zaległości z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosiła 50.664,31 zł.

Kwota odsetek od nieterminowych wpłat wynosiła 650.278,74 zł.

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

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

Załącznik nr 34

Kontrolerom przedstawiono również wykazy zaległości nieściągalnych:

-wg stanu na 1.01.2014r., które wraz z odsetkami wynosiły 866.670,74 zł,

Załącznik nr 35

- wg stanu na 31.12.2014 r., które wraz z odsetkami wynosiły 988.403,78 zł.

Załącznik nr 36

W 2014 roku Starostwo Powiatowe w Pile wysłało 563 wezwania do zapłaty, na ogólną kwotę 1.054.156,44 zł.

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2014 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 622.434,20 zł.

Załącznik nr 37

W roku 2014 Starostwo Powiatowe w Pile uzyskało 4.432 tys. zł dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kwota należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa wraz z odsetkami, które nie zostały wpłacone w terminie, wynosiła na koniec 2014 roku 1.367 tys. zł, (w tym 988 tys. zł stanowiły należności nieściągalne).

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 379 tys. zł.

Kwota ta stanowi 8% uzyskanych dochodów, co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną przez jednostkę politykę windykacyjną należności pieniężnych.

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

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

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Pile w dniach od 8 do 28 kwietnia 2011 r. zalecono, co następuje:

1. Intensyfikację prac, w ramach posiadanych środków finansowych, mających na celu ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, jak i zapewnienie realizacji ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.
2. Aktualizowanie opłat z tytułu trwałego zarządu wyłącznie w oparciu o operaty szacunkowe sporządzone dla tego celu.
3. Systematyczne uzupełnianie rejestrów spraw.
4. Prowadzenie korespondencji pod właściwą sygnaturą.
5. Formułowanie prawidłowej treści pouczeń w wydawanych postanowieniach w zakresie wskazania organu wyższego stopnia.
6. Zawiadamianie o wszczęciu postępowania (zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a.).
7. Ponoszenie kosztów wykonania operatów szacunkowych, w sytuacji kiedy wykonanie operatu szacunkowego jest częścią postępowania dowodowego, którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem organu właściwego do wydania decyzji.

Pismem z dnia 31 października 2011 r. Starosta Piłski zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych. Z uwagi na zmianę zakresu kontroli w czasie ponownej kontroli nie sprawdzano wykonania zalecenia nr 1.

Z uwagi na zmianę zakresu kontroli wykonanie zalecenia nr 1 nie było sprawdzane, pozostałe zalecenia zostały zrealizowane.

Załącznik nr 37

Z uwagi na wykonanie 6 zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli ocena działań Starosty Piłskiego w przedmiotowym zakresie jest pozytywna.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania przez Starostę Piłskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Ocena ogólna wynika z poniższych ocen częściowych.

l.p.	Nazwa obszaru	Ocena częściowa
1	Ewidencjonowanie nieruchomości SP	Pozytywna
2	Sporządzanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP	Pozytywna z nieprawidłowościami
3	Zbywanie nieruchomości	Pozytywna
4	Nabywanie nieruchomości	Pozytywna
5	Trwały zarząd	Pozytywna
6	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami
7	Wynajmowanie nieruchomości SP	Pozytywna
8	Wydzierżawianie nieruchomości SP	Pozytywna
9	Użyczanie nieruchomości SP	Pozytywna
10	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
11	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna
12	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna z nieprawidłowościami
13	Monitoring zaleceń	Pozytywna
14	Efektywność wykonania dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa	Pozytywna

Kontroli poddano 14 obszarów, żaden z nich nie został oceniony negatywnie, 10 obszarów zostało ocenionych pozytywnie, a w 4 przypadkach przyznano ocenę pozytywną z nieprawidłowościami. Z tych względów ocena ogólna jednostki kontrolowanej jest pozytywna.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) Starosta Piłski 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 73 strony.

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Statut Powiatu Pilskiego i Regulamin Starostwa Powiatowego w Pile:
 - 1a) Statutu Powiatu Pilskiego zatwierdzony uchwałą nr XXVI/216/04 Rady Powiatu w Pile z dnia 30 grudnia 2004 r. w sprawie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Powiatu Pilskiego ze zmianami wynikającymi z:
 - uchwały nr XXXIV/296/05 Rady Powiatu w Pile z dnia 29 września 2005 r.,
 - uchwały nr XXXVII/325/05 Rady Powiatu w Pile z dnia 29 grudnia 2005 r.
 - uchwały nr V/70/07 Rady Powiatu w Pile z dnia 28 lutego 2007 r.,
 - uchwały nr XV/211/07 Rady Powiatu w Pile z dnia 28 grudnia 2007 r.,
 - uchwały nr XXXIX/479/10 Rady Powiatu w Pile z dnia 25 lutego 2010 r.,
 - 1b) Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Pile, stanowiącego załącznik do uchwały nr IV/47/11 Rady Powiatu w Pile z dnia 24 lutego 2011 r. ze zmianami wynikającymi z uchwały nr XXXV.339.2013 Rady Powiatu w Pile z dnia 19 grudnia 2013 r.
2. Wybór Starosty i Wicestarosty Pilskiego (2010 – 2014):
 - 2a) uchwała nr I/3/10 Rady Powiatu w Pile z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Pilskiego,
 - 2b) uchwała nr XXVIII.258.2013 Rady Powiatu w Pile z dnia 25 kwietnia 2013 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Pilskiego.
3. Wybór Starosty i wicestarosty Pilskiego (2014 – 2018):
 - 3a) uchwała nr I.3.2014 Rady Powiatu w Pile w sprawie wyboru Starosty Pilskiego,
 - 3b) uchwała nr I.4.2014 Rady Powiatu w Pile w sprawie wyboru członków Zarządu Powiatu w Pile.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 28 maja 2015 r. KN-II.0030.354.2015.1
5. Oświadczenie o nieprowadzeniu postępowań na podstawie:
 - art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233, ze zm.),
 - art. 19a dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (t.j. Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78, ze zm.),
 - art. 24 ust. 4 oraz 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, ze zm.),
 - art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 700).
6. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (do Geodety Powiatowego).
7. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (od Geodety Powiatowego).
8. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (do Dyrektora Wydziału Nieruchomości).
9. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (od Dyrektora Wydziału Nieruchomości).
10. Wydruki z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, załączniki od 10a do 10f,
11. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe
12. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.

13. Prośba o udostępnienie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
14. Plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata: 2012 – 2014, 2015 – 2017
15. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonych w czasie kontroli nieprawidłowości.
16. Wyjaśnienia z dnia 2 lipca 2015 r.
17. Oświadczenie o braku zamian nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, wyjaśnienia w kwestii bezumownego korzystania.
18. Rejestr spraw 6840 - 2014.
19. Rejestr spraw 6840 - 2015.
20. Rejestr spraw 6822 – 2014.
21. Rejestr spraw 6822 – 2015.
22. Wykaz najemców i dzierżawców.
23. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użyczenie.
24. Wykaz nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd odpłatnie, położonych na terenie Powiatu Pilskiego.
25. Wykaz użytkowników wieczystych.
26. Prośba o wyjaśnienia z dnia 8 lipca 2015 r.
27. Wyjaśnienia z dnia 15 lipca 2015 r.
28. Dokumentacja dot. użytkowania wieczystego.
29. Dokumentacja dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
30. Dokumentacja dot. wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości
31. Dokumentacja dot. ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.
32. Wyjaśnienia z dnia 31 lipca 2015 r.
33. Zarządzenie nr (...) Starosty Pilskiego z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji należności pieniężnych Skarbu Państwa oraz należności Powiatu Pilskiego w starostwie Powiatowym w Pile
34. Stan zaległości (należności wymagalne) na 31.12.2014 roku
35. Wykaz zaległości nieściągalnych na 1.01.2014 roku
36. Wykaz zaległości nieściągalnych na 31.12.2014 r.
37. Ewidencja przedsądowych wezwań do zapłaty wysłanych w 2014 r. (Powiat Pilski)
38. Informacja o wynikach kontroli.