



WOJEWODA WIELKOPOLSKI



SN-V.431.2.2018.11

Poznań, ... ~~2018-09-20~~

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe
w Wolsztynie
ul. 5 Stycznia 5
64 – 200 Wolsztyn**

Starostwo Powiatowe w Wolsztynie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2018 r. poz. 995, 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 Powiatu Wolsztyńskiego, zatwierdzonego uchwałą nr XXXIII/216/2017 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 30 marca 2017 r. ze zmianami wynikającymi z uchwały nr XXXVI/250/2017 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 22 czerwca 2017 r. oraz Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wolsztynie zatwierdzonego uchwałą nr 290/2017 Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 20 grudnia 2017 r.

Załączniki nr: 1, 2

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wolsztynie zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Biuro Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Kierownik podlegający bezpośrednio Staroście Wolsztyńskiemu.

Załączniki nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2017 r. do 27 marca 2018 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Janusz Frąckowiak - Starosta Wolsztyński wybrany uchwałą nr I/3/2014 Rady Powiatu w Wolsztyńskim z dnia 26 listopada 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Wolsztyńskiego

Pan Piotr Krajewski - Wicestarosta Powiatu Wolsztyńskiego wybrany uchwałą nr VII/48/2015 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Wolsztyńskiego

Załączniki nr: 3, 4

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Damian Wita - Kierownik Biura Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wolsztynie

Pani Beata Pawlaczyk - Inspektor w Biurze Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Wolsztynie

Grzegorz Aryż - Sekretarz Powiatu Wolsztyńskiego

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.102.2018.1 z dnia 21 marca 2018 r.
Załącznik nr 5

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

Od 27 marca 2018 r. do 27 maja 2018 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: 27 marca 2018 r., 28 marca 2018 r., 6 kwietnia 2018 r.,

Szymon Pecyna – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 27 marca 2018 r., 28 marca 2018 r., 6 kwietnia 2018 r.,

Marta Waplak – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 27 marca 2018 r., 28 marca 2018 r., 6 kwietnia 2018 r.,

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wolsztynie zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu Wolsztyńskiego należą do Biura Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Kierownik Biura – Pan Damian Wita.

Załącznik nr 1

Zgodnie z § 30 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Wolsztynie do podstawowych zadań Biura Gospodarki Nieruchomościami należy:

- 1) prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wolsztyńskiego oraz Skarbu Państwa, a w szczególności:
 - a) prowadzenie zasobów nieruchomości stanowiących własność Powiatu Wolsztyńskiego
 - b) oraz Skarbu Państwa
 - c) sporządzanie planów wykorzystania zasobów nieruchomości i przygotowywanie sprawozdań statystycznych z tym związanych,
 - d) wykonywanie zadań związanych z ujawnianiem w księgach wieczystych praw do nieruchomości stanowiących własność Powiatu Wolsztyńskiego oraz Skarbu Państwa,
 - e) zbywanie i nabywanie, po uzyskaniu zgody Wojewody Wielkopolskiego, nieruchomości na rzecz Powiatu Wolsztyńskiego,
 - f) wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczanie nieruchomości stanowiących własność
 - g) Powiatu Wolsztyńskiego oraz Skarbu Państwa a także wykonywanie czynności związanych z naliczaniem należności za udostępniane nieruchomości, a także oddawaniem nieruchomości w trwałe zarząd lub użytkowanie wieczyste, jego znoszenie i przekształcanie w prawo własności,
 - h) współpraca z Wojewodą Wielkopolskim oraz Jednostkami Samorządu Terytorialnego w sprawach związanych ze zbywaniem i nabywaniem praw do nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) przygotowywanie cyklicznych i sytuacyjnych sprawozdań dotyczących realizacji gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Powiatu Wolsztyńskiego oraz Skarbu Państwa,
- 3) prowadzenie spraw związanych z ochroną gruntów rolnych, a w szczególności:
 - a) uzgadnianie projektów decyzji o warunkach zabudowy pod kątem ochrony gruntów rolnych,
 - b) prowadzenie postępowań związanych z wyłączeniem gruntów z produkcji rolniczej,
 - c) prowadzenie spraw związanych z zapobieganiem degradacji gruntów,
 - d) prowadzenie spraw związanych z rekultywacją i zagospodarowaniem gruntów,
 - e) sporządzanie cyklicznych i sytuacyjnych raportów oraz sprawozdań dotyczących realizacji spraw związanych z ochroną gruntów rolnych,
 - f) współpraca z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego w celu realizacji zadań związanych z ochroną gruntów rolnych,
- 4) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem działek pod budynkami stanowiącymi odrębną własność oraz zwrotem działek przyznanych do dożywotniego użytkowania rolnikom, którzy przekazali swe gospodarstwa na rzecz Skarbu Państwa

- 5) prowadzenie spraw związanych z aktualizacją klasyfikacji gruntów oraz wydawanie decyzji w zakresie zmiany użytków gruntowych,
- 6) wydawanie zgody na wykreślanie z ksiąg wieczystych ciężarów realnych i innych obciążeń wpisanych na rzecz Skarbu Państwa,
- 7) wydawanie zaświadczeń i informacji o gruntach rolnych znajdujących się w zasobie własności rolnej Skarbu Państwa.

Załącznik nr 1

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, kontroli poddano 11 obszarów dotyczących gospodarowania przez Starostę Wolsztyńskiego 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 cząstkowa
1	Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna z nieprawidłowościami
2	Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
3	Nabywanie nieruchomości	Pozytywna
4	Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami
5	Trwały zarząd	Pozytywna z nieprawidłowościami
6	Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
7	Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
8	Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	Pozytywna z nieprawidłowościami
9	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
10	Monitoring zaleceń	Pozytywna z nieprawidłowościami
11	Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna

Mając na uwadze powyższe

oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami

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

ZALECENIA POKONTROLNE

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

1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Wolsztyńskiego 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. prawidłowe wskazywanie organu wyższego stopnia w pouczeniach decyzji;
3. w sprawach z zakresu użytkowania wieczystego:
 - 1) niestosowanie do spraw cywilnoprawnych z zakresu aktualizacji (ustalania po raz pierwszy) opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego) przepisów ustawy Kodeks postępowania administracyjnego w szerszym zakresie niż został przewidziany w ustawie o gospodarce nieruchomościami (doręczenia),
 - 2) niezwłoczne informowanie nowych użytkowników wieczystych o obowiązku uiszczania przez nich opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w związku z nabyciem prawa użytkowania wieczystego,
 - 3) ustalanie opłaty rocznej w drodze wypowiedzenia zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. dokładne przeprowadzenie analizy formalnej operatu szacunkowego, w szczególności pod kątem prawidłowego określenia celu sporządzenia operatu szacunkowego,
5. rejestrowanie spraw z zakresu ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości oraz zobowiązania do jej udostępnienia pod kategorią 6821;
6. w sprawach z zakresu ustalania odszkodowań:
 - 1) w postępowaniach dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474), zwanej dalej specustawą drogową, stosowanie ogólnych zasad dotyczących doręczeń z uwagi na fakt, że skuteczność doręczeń na adres wskazany w katastrze nieruchomości zachodzi jedynie w ściśle określonych w ustawie przypadkach; w konsekwencji, z uwagi na wszczynanie tych postępowań przez organ z urzędu, w przypadku braku skutecznych doręczeń pod znanym organowi adresem, organ powinien poczynić starania zmierzające do ustalenia adresu strony, zaś w przypadku wyczerpania sposobów ustalenia adresu, zwrócić się do właściwego sądu o ustalenie przedstawiciela dla osoby nieznanej z miejsca pobytu, względnie zastosować art. 49 k.p.a. (obwieszczenia), zgodnie z treścią art. 8 u.g.n.,
 - 2) w postępowaniach dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1474) badanie, czy ujawnione w księdze wieczystej ograniczone prawo rzeczowe (w tym służebność

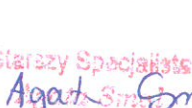
- osobista) obejmuje swoim zasięgiem przejmowaną nieruchomość bądź jej część, by uniknąć pominięcia stron postępowania,
- 3) prowadzenie spraw wszczętych 1 czerwca 2017 r. bądź po tej dacie należy na podstawie przepisów k.p.a. w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 935); ustalenie odszkodowania za nieruchomość przejętą na podstawie przepisów specustawy drogowej dokonywane jest bowiem w odrębnym postępowaniu administracyjnym niż wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji,
 7. w prowadzonych postępowaniach administracyjnych:
 - 1) informować wszystkie strony postępowania o jego wszczęciu zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a. na możliwie najwcześniejszym etapie postępowania administracyjnego,
 - 2) zawiadamianie o zebraniu całego materiału dowodowego zgodnie z art. 10 k.p.a.,
 - 3) w przypadku wydania decyzji częściowej w rozumieniu art. 104 § 2 k.p.a., zaznaczanie tego faktu w jej treści,
 - 4) dokonywanie wszelkich zawiadomień o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy z zachowaniem poprzedniego terminu,
 - 5) zaniechanie praktyki polegającej na wydawaniu postanowienia o zawieszeniu i podjęciu postępowania po jego zakończeniu decyzją administracyjną,
 - 6) niewydawanie kolejnej decyzji w sprawie zakończonej decyzją ostateczną w zakresie objętym tą decyzją, by ustrzec się wady decyzji, o której mowa w art. 156 § 1 ust. 3 k.p.a.,
 - 7) w sprawach wszczętych po wejściu w życie ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 o zmianie ustawy - Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2017 r., poz. 935) pouczanie stron w decyzji o treści art. 127a k.p.a.,
 8. uporządkowanie akt sprawy zgodnie z instrukcją kancelaryjną, stanowiącą załącznik do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. Nr 14, poz. 67)
 9. wykonywanie zaleceń pokontrolnych.

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

DYREKTOR
Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości

Donata Stawicko


(Kierownik jednostki kontrolującej)
Zbigniew Hoffmann

Starzy Specjaliści

Agata Smit

Beata Czechalska
Kierownik Oddziału