

**WIELKOPOLSKI
URZĄD WOJEWÓDZKI
w Poznaniu
WYDZIAŁ SKARBU PAŃSTWA
I NIERUCHOMOŚCI**

SN.V.431.8.2012.14

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Kaliszu w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Kaliszu
Plac Św. Józefa 5
62-800 Kalisz**

Starostwo Powiatowe w Kaliszu działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 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 Kaliskiego uchwalonego uchwałą nr VI/42/99 Rady Powiatu Kaliskiego z dnia 30 marca 1999 r. wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kaliszu wprowadzonego uchwałą nr IX/103/2007 Rady Powiatu Kaliskiego z dnia 27 czerwca 2007 r.

Załączniki nr: 1, 2

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Kaliszu zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Geodeta Powiatowy podlegający bezpośrednio Staroście Kaliskiemu i Zarządowi Powiatu Kaliskiego lub nadzorującemu członkowi Zarządu Starostwa Powiatowego w Kaliszu.

Załącznik nr 2

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2011 do 27 sierpnia 2012 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Krzysztof Nosal - Starosta Kaliski; uchwała nr I/4/2010 Rady Powiatu Kaliskiego z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Kaliskiego.

Załącznik nr 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pan Michał Poniatowski - Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami; Geodeta Powiatowy.

Pani Maria Szymańska - Z-ca Dyrektora Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

Pani Urszula Jędrusiak - Główny Księgowy.

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.466.2012.1 z dnia 21 sierpnia 2012 r.
Załącznik nr 4

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

Od 27 sierpnia 2012 r. do 30 sierpnia 2012 r.

7. Kontrolujący:

Dawid Michalak – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 27 sierpnia 2012 r., 28 sierpnia 2012 r., 29 sierpnia 2012 r. oraz 30 sierpnia 2012 r.,

Jacek Krystek – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 27 sierpnia 2012 r., 28 sierpnia 2012 r., 29 sierpnia 2012 r. oraz 30 sierpnia 2012 r.,

Kamila Śliwowska – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 27 sierpnia 2012 r., 28 sierpnia 2012 r., 29 sierpnia 2012 r. oraz 30 sierpnia 2012 r.,

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Kaliszu będzie nazywane „*Starostwem*”, a Starosta Kaliski „*Starostą*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Kaliszu zadania w zakresie geodezji, kartografii, katastru i gospodarki nieruchomościami wykonywane są przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi Dyrektor pełniący również funkcję Geodety Powiatowego. Stanowisko to sprawuje Pan Michał Poniatowski.

Załącznik nr 5

Do podstawowych zadań Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 28 Regulaminu należą:

1. Zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz Powiatu:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa i Powiatu, zwanego dalej „zasobem”,
- 2) zapewnienie wyceny nieruchomości,
- 3) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 4) naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu,
- 5) wydawanie opinii merytorycznych w związku z toczącymi się postępowaniami sądowymi w szczególności dotyczącymi własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie,
- 6) przygotowywanie wniosków do wojewody o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa, oddania nieruchomości w wieczyste użytkowanie,
- 7) przygotowywanie wniosków do wojewody o wyrażenie zgody na wydzierżawienie, wynajęcie lub użyczenie nieruchomości na czas dłuższy niż 3 lata,
- 8) przygotowywanie dokumentów do przeprowadzenia przetargów na sprzedaż nieruchomości lub oddania gruntów w wieczyste użytkowanie, dzierżawę, najem, użyczenie, organizowanie przetargów,
- 9) przygotowywanie protokołów rokowań na zbycie nieruchomości lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości w drodze bezprzetargowej,
- 10) przygotowywanie dokumentów do zawarcia umów zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu, w drodze przetargowej lub bezprzetargowej,
- 11) przygotowywanie dokumentów do zawarcia umów o oddaniu nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w drodze przetargowej lub bezprzetargowej,
- 12) przygotowywanie umów dzierżawy, najmu, użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
- 13) przygotowywanie dokumentów do zamiany własności nieruchomości, oddania w wieczyste użytkowanie nieruchomości, zamiany własności nieruchomości w prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego we własność za zgodą wojewody lub Rady, zrzeczenia się nieruchomości,
- 14) przygotowywanie dokumentów do wniesienia prawa własności nieruchomości jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek,

- 15) przygotowywanie dokumentów do przekazywania nieruchomości jako wyposażenia tworzonych przedsiębiorstw państwowych, majątku tworzonych fundacji,
- 16) przygotowywanie dokumentów do przekazywania nieruchomości nieodpłatnie w drodze umowy, w tym również w formie darowizny, partnerowi prywatnemu lub spółce, o której mowa w art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o partnerstwie publiczno-prywatnym,
- 17) przygotowywanie dokumentów do dokonywania darowizn na cele publiczne, do dokonywania darowizn między Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami, za zgodą wojewody lub Rady,
- 18) przygotowywanie dokumentów do wniesienia do spółki prawa użytkowania wieczystego jako wkładu niepieniężnego (aportu),
- 19) przygotowywanie dokumentów do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa jednostkom samorządu terytorialnego za cenę niższą niż wartość rynkowa lub oddawania tym jednostkom gruntów w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty,
- 20) przygotowywanie wniosków do wojewódzkiego konserwatora zabytków dot. wydania pozwolenia na sprzedaż, zamianę, darowiznę lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków,
- 21) przygotowywanie decyzji do oddania nieruchomości jednostkom organizacyjnym w trwały zarząd,
- 22) przygotowywanie dokumentów do obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi,
- 23) przygotowywanie dokumentów do rozwiązywania umów o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste,
- 24) przygotowywanie decyzji w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu,
- 25) przygotowywanie decyzji o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, za zgodą organów nadzorujących te jednostki,
- 26) przygotowywanie decyzji w sprawie naliczenia dodatkowych opłat w razie niedotrzymania ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 27) przygotowywanie dokumentów do udzielenia bonifikaty przy sprzedaży oraz przy ustalaniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu,
- 28) przygotowywanie dokumentów w sprawie podwyższenia stawek procentowych opłat rocznych za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd,
- 29) przygotowywanie dokumentów do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
- 30) opracowywanie opinii do podziału nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub Powiatu,
- 31) przeprowadzanie, z właścicielem lub użytkownikiem wieczystym, rokowań o nabycie nieruchomości w drodze umowy przed wszczęciem postępowania wywłaszczeniowego,
- 32) przygotowywanie wniosków o ujawnienie w księdze wieczystej wszczęcia postępowania wywłaszczeniowego,
- 33) przeprowadzenie rozprawy administracyjnej po wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego,
- 34) przygotowywanie decyzji w sprawie wywłaszczenia nieruchomości oraz ustalenia odszkodowania z tego tytułu,
- 35) przygotowywanie dokumentów do dokonania wpisu w księdze wieczystej decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości i ustaleniu odszkodowania,
- 36) przygotowywanie decyzji w sprawie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej

i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,

- 37) przygotowywanie decyzji w sprawie udzielenia zezwolenia na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,
- 38) przygotowywanie decyzji w sprawie zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości na okres dłuższy niż 6 miesięcy w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody,
- 39) przygotowywanie decyzji w sprawie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, ustalenia wysokości odszkodowania z tytułu zwrotu, rozłożenia odszkodowania na raty,
- 40) przygotowywanie decyzji w sprawie ustalenia odszkodowania za grunty przejęte pod drogi publiczne z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego,
- 41) przygotowywanie wniosków do sądu o zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa poprzez wpisanie w księgę wieczystej hipoteki, przygotowywanie zaświadczeń o spłaceniu wierzytelności,
- 42) przygotowywanie dokumentów do regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa oraz Powiatu,
- 43) przygotowywanie projektów uchwał w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Powiatu w sprawach gospodarowania nieruchomościami,
- 44) przygotowywanie wniosków do wojewody lub Rady w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz wieczystego użytkownika,
- 45) przygotowywanie dokumentów do zawarcia umów sprzedaży prawa użytkowania wieczystego,
- 46) przygotowywanie decyzji na wniosek osób fizycznych o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w prawo własności,
- 47) przygotowywanie decyzji o lokalizacji dróg powiatowych i gminnych.

2. Zadania w zakresie nieruchomości rolnych i leśnych:

- 1) przygotowywanie zaświadczeń stwierdzających, że nieruchomości ziemskie przeznaczone są na cele reformy rolnej, opracowywanie wniosków i przygotowywanie dokumentacji o wpis do ksiąg wieczystych prawa własności tych nieruchomości,
- 2) przygotowywanie decyzji w sprawie nadania dzierżawcom nieruchomości państwowych na własność oraz ustalenia ceny ich nabycia,
- 3) opracowywanie zgody na nadanie resztówki,
- 4) przygotowywanie decyzji o uwłaszczeniu posiadaczy nieruchomości z innych tytułów,
- 5) przygotowywanie decyzji w sprawie nieodpłatnego przekazania Polskiemu Związkowi Działkowców w użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele rodzinnych ogrodów działkowych.
- 6) przygotowywanie decyzji w sprawie ustalenia, które nieruchomości stanowią wspólną gruntową, a które mienie gromadzkie,
- 7) przygotowywanie decyzji w sprawie ustalenia wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów,
- 8) przygotowywanie dokumentów oraz decyzji w sprawie scalenia i wymiany gruntów,
- 9) przygotowywanie decyzji w sprawie nieodpłatnego przekazania Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa, przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

- albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 10) przygotowywanie wniosków do Agencji Nieruchomości Rolnych o przekazanie nieodpłatne na rzecz Powiatu nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych.
3. Zadania w zakresie ochrony gruntów rolnych:
- 1) przygotowywanie decyzji w sprawie wyłączenia gruntów z produkcji rolnej i określenia warunków tego wyłączenia,
 - 2) przygotowywanie decyzji w sprawie nakazania właścicielowi gruntów zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia lub założenia na nich trwałych użytków zielonych ze względu na ochronę gleb przed erozją,
 - 3) przygotowywanie decyzji w sprawie ustalenia kierunku rekultywacji i zagospodarowania gruntów,
 - 4) przygotowywanie decyzji w sprawie uznania rekultywacji i zagospodarowania gruntów za zakończone,
 - 5) przeprowadzanie kontroli wykonywania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów,
 - 6) przygotowywanie decyzji nakładających podwyższone opłaty w razie stwierdzenia, że grunty są wyłączone niezgodnie z przepisami ustawy,
 - 7) opracowywanie sprawozdań z zakresu wykonywania ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz rekultywacji gruntów,
 - 8) opiniowanie w zakresie ochrony gruntów rolnych wniosków w sprawie warunków zabudowy inwestycji oraz lokalizacji celu publicznego.
4. Zadania w zakresie geodezji i kartografii:
- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym:
 - a) części opisowej ewidencji gruntów i budynków,
 - b) gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
 - c) dysponowanie środkami Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym,
 - 2) prowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości,
 - 3) ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, przyjmowanie zawiadomień o zniszczeniu znaków geodezyjnych i budowli triangulacyjnych,
 - 4) wprowadzanie zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków na podstawie odpisów prawomocnych decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych oraz odpisów aktów notarialnych,
 - 5) zapewnienie gminom nieodpłatnego bezpośredniego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
 - 6) przedkładanie Radzie do zatwierdzenia rocznego projektu planu oraz przygotowywanie sprawozdań z wykonania zadań gospodarowania Funduszem Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym,
 - 7) przygotowywanie decyzji o dokonaniu zmian w operacie ewidencyjnym,
 - 8) prowadzenie rejestru cen oraz wartości nieruchomości, wynikających z umów kupna i sprzedaży,
 - 9) eksport danych ewidencyjnych do gmin na potrzeby prowadzenia ewidencji podatkowej nieruchomości, do integrującej platformy elektronicznej, do Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa oraz ośrodków migracyjnych ksiąg wieczystych,
 - 10) merytoryczny nadzór nad Powiatowym Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

5. Zadania z zakresu dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej:

- 1) wykonywanie czynności materialno-technicznych związanych z udostępnianiem informacji z zasobu,
- 2) kontrolowanie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej przyjmowanej do zasobu,
- 3) ustalanie warunków technicznych dla zgłaszanych robót,
- 4) prowadzenie map przeglądowych i katalogów osnów geodezyjnych,
- 5) prowadzenie sprzedaży map, wypisów, wyrysów i inne kopie dokumentów z zasobu,
- 6) prowadzenie obsługi Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej,
- 7) prowadzenie geodezyjnej sieci uzbrojenia terenu.

Do podstawowych zadań Geodety Powiatowego, zgodnie z § 29 Regulaminu należy:

- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz dysponowanie środkami Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym,
- 2) uzgadnianie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
- 3) zakładanie osnów szczegółowych,
- 4) zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,
- 5) przeprowadzanie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości,
- 6) ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
- 7) prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie,
- 8) nadzór nad Powiatowym Ośrodkiem Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

Załącznik nr 2

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 7d ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, ze zm.) 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. Geodeta Powiatowy zadania z zakresu geodezji kartografii i katastru wynikające z Prawa geodezyjnego i kartograficznego, w zakresie ewidencji gruntów, budynków i lokali prowadzi w formie elektronicznej. Jak wyjaśnia p. Michał Poniatowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami: „*ewidencja gruntów i budynków powiatu kaliskiego prowadzona jest w formie elektronicznej w programie EGB WIN, aktualizowanym w okresach jednorocznych. Ewidencja gruntów i budynków do postaci numerycznej została przeniesiona przed 1999 r. na podstawie rejestrów gruntów prowadzonych do dnia założenia ewidencji w latach 1960 – 1965 w postaci analogowej. Dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek osób, organów i jednostek organizacyjnych. Dane zawarte w ewidencji są aktualizowane na bieżąco w oparciu o prawomocne orzeczenia sądowe, aktu notarialne, ostateczne decyzje administracyjne, akty normatywne, opracowywania geodezyjne i kartograficzne, przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierające wykazy zmian danych ewidencyjnych, dokumentację architektoniczno – budowlaną, gromadzoną i przechowywaną przez organy administracji publicznej, ewidencje publiczne. Utrzymaniem operatu ewidencyjnego w stanie aktualności, tj. zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi, należy do zadań starosty. Nadzór nad*

prawidłowością dokonywanych zmian w rejestrze gruntów sprawuje geodeta powiatowy, który działa z upoważnienia starosty. Zgłoszenia i dokumenty wraz z kopiami zawiadomień o dokonanych zmianach w operacie ewidencji, przechowuje się w teczkach aktowych prowadzonych dla każdego obrębu, zgodnie z obowiązującą instrukcją kancelaryjną. Zgłoszenia, dokumenty oraz kopie zawiadomień, a także inne akta i dokumenty ewidencyjne, które utraciły przydatność użytkową, podlegają archiwizacji na zasadach określonych przepisami o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.”

Załączniki nr: 6, 7

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, ze zm.) zdefiniowano pojęcie zasobu nieruchomości, a w art. 21 wskazanej wyżej ustawy określono, jakie nieruchomości wchodzi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zalicza się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Z tego przepisu wynika, że poza zasobem nieruchomości Skarbu Państwa aktualnie pozostają tylko nieruchomości trwale rozdysponowane (poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste).

Pan Michał Poniatowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami wskazał, iż: „Program do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków pozwala wyodrębnić nieruchomości Skarbu Państwa, w stosunku do których starosta, zgodnie z art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach ich zagospodarowania jak i np. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Starostwo Powiatowe w Kaliszu posiada dodatkowy moduł systemu służący do prowadzenia planu wykorzystania zasobu, który umożliwia prowadzenie monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa, przeglądanie zbiorów przedmiotowych działek, zakwalifikowanych do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych oraz prezentowania prognoz dotyczących udostępniania nieruchomości z zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości z zasobu, wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, programu zagospodarowania nieruchomości zasobu. Podkreślić należy, że przedmiotowy moduł został zakupiony w 2010 r. i zasilony danymi z ewidencji gruntów i budynków w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa. Aktualnie prowadzona ewidencja obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd.”

Załączniki nr: 6, 7

W toku kontroli sporządzony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków na dzień 1 stycznia 2012 r., których zestawienie przedstawia tabela poniżej:

Lp	grupa i podgrupa rejestrowa właścicieli nieruchomości	powierzchnia (ha)
1	1 grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	22173
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	1263

3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	18428
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	157
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	518
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	0
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	0
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	1807
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	261
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	44
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	19
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	198

Załączniki nr: 8, 9

Działania z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.

UJAWNIANIE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Przepisy ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2007 r. Nr 191, poz. 1365, ze zm.) nakładają na starostę obowiązki związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa oraz poinformowaniem mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i udzieleniem im pomocy w tym zakresie.

W powyższej kwestii informacji udzielił p. Michał Poniatowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami wskazując, iż: „*wykazy nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego przekazano Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego, wójtom i burmistrzowi z terenu powiatu kaliskiego w dniu 21 maja 2009 r. Do dnia 26 sierpnia 2012 r. w Sądzie Rejonowym w Kaliszu złożono 370 wniosków (71 wniosków*

dot. ujawnienia prawa własności Skarbu Państwa, 162 wnioski dot. zawiadomienia o niezgodności danych zawartych w bazie danych katastru nieruchomości, a opisem nieruchomości w dziale I księgi wieczystej Skarbu Państwa, 58 wniosków dot. uzgodnienia treści księgi wieczystej Skarbu Państwa, 79 wniosków dotyczących wykreślenia działki z księgi wieczystej Skarbu Państwa). Do złożenia pozostały wnioski dla 901 działek. Termin zakończenia prac szacuje się na dzień 19 listopada 2013 r. Starosta Kaliski składał wnioski o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Do 3 lutego 2009 r. Starosta Kaliski złożył 18 wniosków o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa dla 405 działek. Mieszkańców powiatu kaliskiego informuje się o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym za pomocą środków masowego przekazu (jednorazowe ogłoszenie w prasie lokalnej), ogłoszenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń w Starostowie Powiatowym w Kaliszu, w punkcie informacyjno-konsultacyjnym – stanowisku pracy wykonującym obowiązki wynikające z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. 2007 r. Nr 191, poz. 1365, ze zm.). Mieszkańcy mogą skorzystać z pomocy w zakresie informacji o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych w punkcie informacyjno-konsultacyjnym w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i gospodarki Nieruchomościami, pokój nr 143.”.
Załączniki nr: 10, 11

Działania z zakresu ujawniania prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zwarte w rejestrach o symbolach: GG.6840 „sprzedaż nieruchomości”, GG.6845.1 „przekazywanie nieruchomości do korzystania, w tym dzierżawę lub najem (Skarb Państwa), GG.6850.1 „użyczanie nieruchomości (Skarb Państwa)”, GG.6822 „zakup nieruchomości”, a także rejestry trwałych zarządców oraz rejestry użytkowników wieczystych.

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. Plan ten został sporządzony na lata 2011 – 2013 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera prognozę udostępniania nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Ponadto z treści uzyskanego planu można uzyskać informację dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu jedynie w odniesieniu do lat 2011 – 2012. W sporządzonym planie brak jest zatem:

1. prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu na rok 2013 r.,
2. prognozy dotyczącej wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Załączniki nr: 12, 13

Zaleca się sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z wymaganiami wskazanymi w art.2 3 ust. 1 pkt. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

II. ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 27 sierpnia 2012 r. zarejestrowano łącznie 18 spraw będących przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 9 pozostaje w toku,
- 2 zostały częściowo zakończone
- 7 zostało zakończonych.

Załącznik nr 14

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Lp	nr sprawy	temat sprawy	wniosek – data wpływu	podjęte dalsze kroki	stan sprawy	uwagi
ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI						
1						
NABYCIA NIERUCHOMOŚCI						
1						

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 27 sierpnia 2012 r. zawarto 2 umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz 1 umowę darowizny. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Zbycia poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła 0.3211 ha.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

Lp	nieruchomość				tryb zbycia	zgoda wojewody zarządzenie nr	data zbycia
	obręb	ark. mapy	działka nr	powierzchnia (ha)			
1							

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 27 sierpnia 2012 r. zawarto 5 umów nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia nabytych nieruchomości wyniosła 21.9370 ha.

Lp	nieruchomość				zgoda wojewody zarządzenie nr	data nabycia
	obręb	ark. mapy	działka nr	powierzchnia (ha)		
1						

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości na jego rzecz nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości w związku z czym, działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

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

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 27 sierpnia 2012 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało:

- 70 umów dzierżawy,
 - 1 umowa najmu,
 - 1 umowa użyczenia,
- oraz
- 7 jednostek sprawowało trwały zarząd,
 - 28 nieruchomości było użytkowanych bezumownie, z czego 24 to lokale położone w miejscowości Skarszew.

Z racji znacznej ilości zawartych umów dzierżawy, kontroli poddano 25 umów obowiązujących w okresie objętym kontrolą, co daje 35 % liczby wszystkich umów dzierżawy.

Załącznik nr 14

Wykaz umów zawiera poniższa tabela:

Lp	umowa zawarta z	data zawarcia umowy	okres na jaki zawarta została umowa	przedmiot umowy	aneksy do umowy	data zawarcia aneksu	okres na jaki została przedłużona umowa	zgoda wojewody	uwagi
DZIERŻAWA									
1.									
NAJEM									
1.									
UŻYCZENIE									
1.									
BEZUMOWNE KORZYSTANIE									
Lp.	Nazwa użytkownika			Przedmiot bezumownego korzystania			Uwagi		
1.									

W toku kontroli ustalono, że w jednym przypadku Starosta nie uzyskał wymaganej zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie umowy dzierżawy. Nieprawidłowość ta dotyczy umowy zawartej z Panią (...). W powyższej kwestii wyjaśnienia złożył Pan Michał Poniatowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami wskazując, iż: „w powyższej sprawie stwierdzono jednostkowe uchybienie w zakresie stosowania ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zobowiązuje się występować do Wojewody Wielkopolskiego w każdym przypadku, kiedy zgoda jest wymagana.”

Załączniki nr: 15, 16

Pomimo stwierdzonego jednostkowego uchybienia w sprawach z zakresu: wydzierżawiania, wynajmowania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, działania Starosty Kaliskiego w powyższym obszarze należy zatem ocenić pozytywnie.

Jeżeli chodzi zaś o nieruchomości Skarbu Państwa objęte bezumownym korzystaniem, należy pozytywnie ocenić działania Starosty Kaliskiego mające na celu pobieranie i egzekwowanie opłat za ten rodzaj władania nieruchomościami Skarbu Państwa przez ww. podmioty oraz kroki przyczyniające się do likwidacji tego zjawiska.

Zaleca się kontynuowanie ww. prac celem jak najszybszej likwidacji stanu bezumownego korzystania.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia kontroli odpłatnie trwały zarząd sprawowało 7 jednostek organizacyjnych, wymienionych w tabeli poniżej:

Lp	sprawujący trwały zarząd	decyzja	podstawa ustalenia opłaty rocznej	okres sprawowania trwałego zarządu	data ostatniej aktualizacji opłat rocznych	uwagi
1						

Załącznik nr 17

W badanym okresie trwały zarząd ustanowiono na podstawie: 7 decyzji. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o 7 operatów szacunkowych sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Wszystkie opłaty zaktualizowano w 2007 roku.

W odniesieniu do spraw z zakresu trwałego zarządu nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, co pozwala ocenić ww. działania pozytywnie.

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Badanie przeprowadzono na próbie 76 użytkowników wieczystych, co stanowi około 10 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 18

Lp.	Nazwa/nazwisko użytkownika wieczystego	Data ostatniego pisma informującego o wysokości zaktualizowanej (lub ustalonej pierwszy raz) opłaty rocznej	Nr działki	Powierzchnia działki (ha)	Kwota opłaty rocznej przed aktualizacją (zł)	Data poprzedniej aktualizacji	Obowiązująca opłata roczna (zł)	Wzrost opłaty	Uwagi
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11
1									

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 7 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. - 4 opłaty, | 3. 2009 r. - 1 opłata. |
| 2. 2010 r. - 1 opłata, | 3. 2008 r. - 1 opłata. |

Stwierdzono, że 3 opłaty obowiązywały od momentu ustalenia, tj. od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2012 r. - 1 opłata, | 3. 2009 r. - 1 opłata. |
| 2. 2011 r. - 1 opłata, | |

Pozostałe 66 opłat zostało wypowiedzianych w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2012 r. - 2 opłaty, | 4. 2009 r. - 16 opłat, |
| 2. 2011 r. - 4 opłaty, | 5. 2008 r. - 5 opłat. |
| 3. 2010 r. - 39 opłat, | |

w tym 2 opłaty zostały wypowiedziane w 2012 r. z powodu zmiany stawki procentowej

Aktualizacji opłat dokonywano, do 8 października 2011 r. nie częściej niż raz w roku, a po tej dacie nie częściej niż co 3 lata. Aktualizując opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, każdorazowo wypowiadano na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu wskazywano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczano użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia.

Do wypowiedzenia dołączano informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

W odniesieniu do spraw z zakresu użytkowania wieczystego nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, co pozwala ocenić działania Starosty Kaliskiego w tym zakresie pozytywnie.

Podczas planowania przyszłych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego zaleca się w pierwszej kolejności branie pod uwagę tych, które obowiązują najdłużej.

WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI, ZWROTY WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI I ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczącym wywłaszczania nieruchomości oraz zwrotów wywłaszczonych nieruchomości, wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości (znak GG.6821) zarejestrowano w okresie kontrolowanym 2 sprawy. Kontrolą objęto wszystkie z nich.

Wykaz sprawdzonych spraw zawiera tabela poniżej.

Zestawienie poddanych kontroli spraw dotyczących ww. zagadnień z rejestru GN.6821 za rok 2012 (w rejestrze za rok 2011 nie została zarejestrowana żadna sprawa z tego zakresu).

Lp	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1.					

Załącznik nr 19

Odnosząc się do spraw z powyższego zakresu, należy stwierdzić, iż działania podejmowane w tym obszarze przez Starostę Kaliskiego są oceniane pozytywnie.

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczącym przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (znak GG.6825) zarejestrowano w okresie kontrolowanym 12 spraw w 2011 r. oraz 1 sprawę w 2012 r. , co łącznie daje 13 spraw. Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

Wykaz sprawdzonych spraw zawiera tabela poniżej.

Zestawienie poddanych kontroli spraw dotyczących ww. zagadnień z rejestru GG.6825 z lat 2011 i 2012 (tj. do dnia kontroli).

Lp	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1.					

Załącznik nr 20

Pan Michał Poniatowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami złożył do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

„(...) brak zawiadomienia o niezalatwieniu sprawy w terminie (zgodnie z rat. 36 §1 kpa

o każdym przypadku niezalatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 kpa lub w przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest zobowiązany zawiadomić strony, podając przyczynę zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy.”

Zobowiązuję się o każdym przypadku niezalatwienia sprawy w terminie wynikającym z art. 35 Kpa informować strony, wskazując nowy termin załatwienia sprawy.

Załączniki nr 15, 16

Odnosząc się do spraw z powyższego zakresu, należy stwierdzić, iż działania podejmowane w tym obszarze przez Starostę Kaliskiego są oceniane pozytywnie.

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczącym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne (znak GG.683) zarejestrowano w okresie kontrolowanym 18 spraw. Kontrolą objęto wszystkie z nich.

Wykaz sprawdzonych spraw zawiera tabela poniżej.

Zestawienie poddanych kontroli spraw dotyczących ww. zagadnień z rejestru GG.683 za rok 2011 (w rejestrze za rok 2012 nie została zarejestrowana żadna sprawa z tego zakresu).

Lp	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1.					

Załącznik nr 12

Pan Michał Poniatowski – Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami złożył do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

„(...) w decyzji organu I instancji nie dokonano oceny operatu szacunkowego (należy podkreślić, iż na organie administracji spoczywa obowiązek sprawdzenia prawidłowości sporządzenia operatu pod względem formalnym, tzn. ustalenia, czy opinia została sporządzona w celu, dla którego ma być wykorzystana i czy rzeczoznawca w procesie szacowania właściwie zastosował przepisy ustawy i rozporządzenia. Aktualnie orzecznictwo sądów administracyjnych preferuje bowiem pogląd, iż operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb postępowania odszkodowawczego jest jednym z dowodów w sprawie i tak jak każdy dowód podlega ocenie

przed organem administracji stosownie do art. 77 kpa. Wskazać należy przy tym na orzeczenie NSA w Warszawie z 8.11.2001 r. sygn. akt I SA 833/00 stanowiące, iż „opinia wydana przez rzeczoznawcę majątkowego o wysokości odszkodowania nie ma charakteru wiążącego, jest opinią, która podlega ocenie właściwego organu administracyjnego”).

Przed wydaniem decyzji administracyjnej organ dokonuje oceny sporządzonego operatu szacunkowego, która znajdzie swoje odzwierciedlenie w treści wydanej decyzji.

„(...) organ ustalił odszkodowanie nie badając uprzednio przesłanki przejścia z mocy prawa własności przedmiotowej nieruchomości (w świetle art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W sprawie o ustalenie odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne, zasadnicze znaczenie ma fakt przejścia z mocy prawa na własność właściwej gminy, działek gruntu wydzielonych pod drogi. W związku z powyższym podstawowym zadaniem organu orzekającego w przedmiocie ustalenia odszkodowania za działki gruntu wydzielone pod drogi jest zgromadzenie dowodów, które pozwalałyby w sposób jednoznaczny stwierdzić, czy działki wydzielone w wyniku podziału nieruchomości przeszły z mocy prawa na własność właściwej gminy, czy też do takiego przejścia nie doszło).”

Zobowiązuję się do stosowania wskazanego zalecenia.”

Załączniki nr 15, 16, 22

Odnosząc się do spraw z powyższego zakresu, należy stwierdzić, iż działania podejmowane w tym obszarze przez Starostę Kaliskiego są oceniane pozytywnie.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W czasie trwania kontroli przedstawiono procedurę postępowania dotyczącą niezapłaconych należności:

- w celu wyegzekwowania nieuregulowanych w terminie opłat, Starostwo Powiatowe w Kaliszu wysyła do dłużników wezwania do zapłaty (przedsądowe),
- w przypadku braku reakcji ze strony dłużnika kierowany jest wniosek o wszczęcie postępowania sądowego.

Zgodne z danymi prezentowanymi przez Starostwo, w sprawozdaniu Rb-27ZZ wg stanu na 31.12.2011 r.:

- zaległości z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiły 116.515,54 zł,
- zaległości z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa wynosiły 6,19 zł.

Starostwo nie posiada zaległości z innych tytułów.

Przedstawiono kontrolerom wykaz głównych dłużników zalegających z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z opisem podjętych działań egzekucyjnych.

Kwota zaległości dłużników wyszczególnionych w wykazie wg stanu na 31.12.2011 r. wynosiła

116.295,21 zł.

Analiza informacji zamieszczonych w wykazie pozwala wnioskować, iż odzyskanie przez Starostwo pewnej części należności będzie niemożliwe. Dotyczy to głównie dwóch przypadków:

- zaległość w kwocie 4.758,96 zł – dłużnik zmarł w 2010 r.,
- zaległość w kwocie 55.062,40 zł – podmiot zalegający z zapłatą, został w 2009 r. postawiony w stan likwidacji.

Wykaz nie zawiera drobnych należności, których nie można wyegzekwować na drodze postępowania sądowego, np. drobne kwoty za garaż czy działkę, nieuregulowane przez właścicieli mimo otrzymanych wezwań do zapłaty.

Załącznik nr 23

W 2011 roku Starostwo Powiatowe w Kaliszu:

- wysłało 137 wezwań do zapłaty,
- skierowało 10 wniosków o wszczęcie postępowania sądowego, z czego 8 zostało zapłaconych po uzyskaniu nakazu zapłaty, jeden zaś wyegzekwował komornik.

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty oraz wszczęciu postępowań sądowych w 2011 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 51.222,24 zł.

W roku 2011 Starostwo Powiatowe w Kaliszu uzyskało 304 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 2011 roku 138 tys. zł.

Pominąwszy należności, które można uznać za nieściągalne wraz z odsetkami, należności na koniec 2011 r. wyniosły 63 tys. zł.

Kwota ta jest nieduża w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 21% dochodów), co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną w Starostwie politykę windykacyjną należności pieniężnych Powiatu Kaliskiego i Skarbu Państwa, pobieranych w Starostwie powiatowym w Kaliszu.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Kaliski wykonuje jako zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej.

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

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 51 stron.

Podpisy:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Uchwała Nr VI/42/99 Rady Powiatu Kaliskiego z dnia 30 marca 1999 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Kaliskiego, ze zmianami,
2. Uchwała Nr IX/103/2007 Rady Powiatu Kaliskiego z dnia 27 czerwca 2007 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Kaliszu,
3. Uchwała Nr I/4/2010 Rady Powiatu Kaliskiego z dnia 30 listopada 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Kaliskiego,
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 sierpnia 2012 r. Nr KN-II.0030.446.2012 do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Kaliszu,
5. Dokumenty dot. wyboru Pana Michała Poniatońskiego na stanowisko Geodety Powiatowego,
6. Zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
7. Odpowiedź na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
8. Prośba o udostępnienie wyciągu z ewidencji gruntów i budynków,
9. Wyciąg z ewidencji gruntów i budynków,
10. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
11. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
12. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
13. Plan wykorzystania zasobu,
14. Rejestr y i wykazy spraw objętych kontrolą,
15. Zapytanie dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości,
16. Odpowiedź na stwierdzone nieprawidłowości,
17. Wykaz trwałych zarządców,
18. Wykaz użytkowników wieczystych,
19. Rejestr 6821 - „wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości”,
20. Rejestr 6825 - „przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności”,
21. Rejestr 683 - „odszkodowania za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne”,
22. Kserokopia dokumentacji uzyskanej w trakcie kontroli,
23. Wykaz podjętych działań windykacyjnych wraz z zestawieniem zaległości na dzień 31.12.2011 r. z tytułu użytkowania wieczystego.