

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

SN.V.431.6.2012.13

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

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

**USTALENIA OGÓLNE:**

**1. Jednostka kontrolowana:**

**Starostwo Powiatowe w Krotoszynie  
ul. 56 Pułku Piechoty Wlkp. 10  
63-700 Krotoszyn**

Starostwo Powiatowe w Krotoszynie 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. z 1998 r. 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 Starostwa Powiatowego w Krotoszynie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXIV/177/01 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 31 grudnia 2001 r., z późniejszymi zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Krotoszynie, stanowiącego załącznik do uchwały Nr XXXV/157/09 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 27 marca 2009 r.

*Załącznik nr 1*

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Krotoszynie oraz schematem organizacyjnym Starostwa, stanowiącym załącznik do ww. regulaminu, zadania rządowe w zakresie geodezji, kartografii i katastru oraz gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik Wydziału podlegający bezpośrednio Wicestaroscie Krotoszyńskiemu.

*Załącznik nr 1*

## **2. Okres objęty kontrolą:**

od 1 stycznia 2011 do 20 czerwca 2012 r.

## **3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.**

**Pan Leszek Kulka** – Starosta Krotoszyński od 6 grudnia 2010 r. - uchwała nr II/6/10 z dnia 6 grudnia 2010 r.

**Pan Krzysztof Kaczmarek** – Wicestarosta Krotoszyński od 6 grudnia 2010 r. - uchwała nr II/7/2010 z dnia 6 grudnia 2010 r.

*Załączniki nr: 2, 3*

## **4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:**

**Pan Dariusz Klakulak** – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy,

**Pan Andrzej Jerzak** – Naczelnik Wydziału Finansów,

**Pan Tomasz Jędrkowiak** – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami.

## **5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:**

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.318.2012.1 z dnia 12 czerwca 2012 r.  
*Załącznik nr 4*

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

Od 20 czerwca 2012 r. do 22 czerwca 2012 r.

## **7. Kontrolujący:**

**Jacek Krystek** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 20 czerwca 2012 r., 21 czerwca 2012 r., 22 czerwca 2012 r.,

**Agata Smal** – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 20 czerwca 2012 r., 21 czerwca 2012 r.,

**Marcin Jarecki** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 20 czerwca 2012 r., 21 czerwca 2012 r., 22 czerwca 2012 r.

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

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

*Załącznik nr 1, 5*

Do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 32 Regulaminu należą sprawy:

### **I. W zakresie gospodarki nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa**

1. gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu,
2. prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości powiatu i Skarbu Państwa w tym:
  - a) przygotowywanie projektów uchwał w sprawie sprzedaży, nabycia, zamiany, oddawania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, dzierżawę, najem i użyczenie nieruchomości stanowiących własność powiatu,
  - b) prowadzenie czynności wynikających z procedury realizacji uchwał,
  - c) przygotowywanie decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd oraz o wygaśnięciu trwałego zarządu powiatowym jednostkom organizacyjnym nie posiadającym osobowości prawnej,
  - d) ustalanie propozycji cen nieruchomości stanowiących własność powiatu, opłat z tytułu użytkowania wieczystego i zarządu oraz innych opłat,
  - e) zarządzanie nieruchomościami, w których wyodrębnione zostały lokale mieszkalne a w szczególności ustanowienie wspólnot i wybór zarządu,
3. gospodarowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, a w szczególności przygotowywanie:
  - a) projektów uchwał w sprawie zasad gospodarowania i wynajmu lokali,
  - b) projektów uchwał w sprawie ustalenia stawek czynszu,
4. uczestniczenie w tworzeniu i współpraca z zarządami wspólnot mieszkaniowych,
5. sporządzanie deklaracji od nieruchomości,
6. dokonywanie darowizn między Skarbem Państwa i jednostką samorządu terytorialnego,
7. sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa jednostkom samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub nieodpłatne oddawanie w użytkowanie wieczyste,
8. zamiana nieruchomości Skarbu Państwa,
9. tworzenie powiatowego zasobu nieruchomości oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
10. sprzedaż lub oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargowej i bezprzetargowej,
11. rozwiązywanie umów o oddanie gruntów Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste stosownie do Kodeksu Cywilnego,
12. orzekanie o ustanowieniu i wygaśnięciu trwałego zarządu,
13. naliczanie dodatkowych opłat w razie niedotrzymania ustalonych terminów zagospodarowania nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste,
14. udzielanie bonifikat przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa oraz przy opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
15. podwyższanie stawek procentowych opłat rocznych za nieruchomości gruntowe Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd,
16. aktualizowanie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,

17. opiniowanie podziału nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa dokonywanych z urzędu,
18. wszczynanie postępowania wywłaszczeniowego,
19. wyznaczanie terminu do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości,
20. składanie w sądzie wniosku o ujawnienie w księdze wieczystej postępowania wywłaszczeniowego,
21. występowanie o wykreślenie z księgi wieczystej wpisu o wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego, jeżeli wywłaszczenie nie doszło do skutku,
22. przeprowadzenie rozprawy administracyjnej,
23. orzekanie o wywłaszczeniu, odszkodowaniu lub nadaniu nieruchomości zamiennej,
24. wnioskowanie o dokonanie wpisu w księdze wieczystej ostatecznej decyzji wywłaszczeniowej,
25. udzielanie zezwoleń 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 innych podziemnych, naziemnych lub naziemnych obiektów jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,
26. udzielanie 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,
27. udzielanie zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstawaniu znacznej szkody,
28. orzekanie o zwrocie wywłaszczonych nieruchomości, zwrocie odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu,
29. zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa przez wpisanie w księdze wieczystej hipoteki oraz wydawanie zaświadczenia o spłaceniu wierzytelności,
30. sporządzanie map i tabel taksacyjnych na podstawie oszacowania nieruchomości reprezentatywnych, wykonywanych przez rzeczoznawców majątkowych,
31. orzekanie o ustaleniu wartości katastralnej nieruchomości i jej wpisanie w katastrze nieruchomości,
32. aktualizowanie wartości katastralnej nieruchomości,
33. regulacja prawna nieruchomości Skarbu Państwa będących w posiadaniu osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych,
34. przygotowanie na wniosek osób fizycznych decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w prawo własności,
35. przekazywanie na wniosek organu wojskowego zarządu gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa bez pierwszej opłaty rocznej,
36. przejęcie nieruchomości lub jej części pozostającej w zarządzie organów wojskowych uznanej za zbędną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
37. wydawanie na wniosek organu wojskowego decyzji o zajęciu nieruchomości Skarbu Państwa na zakwaterowanie przejściowe,
38. przygotowanie projektów uchwał w sprawach:
  - a) dokonywania darowizn między jednostkami samorządu terytorialnego,
  - b) sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Powiatu na rzecz jednostek samorządu terytorialnego za cenę obniżoną lub nieodpłatne oddawanie w użytkowanie wieczyste,
  - c) zamiany nieruchomości pomiędzy jednostkami samorządu terytorialnego,
  - d) sprzedaży lub oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości,
  - e) rozwiązywania umów o oddaniu gruntów w użytkowanie wieczyste,
  - f) udzielania bonifikat przy sprzedaży nieruchomości oraz przy opłatach rocznych z tytułu

- użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,  
g) podwyższania stawek procentowych opłat rocznych za nieruchomości gruntowe oddane w użytkowanie wieczyste lub w trwały zarząd.
39. udział w postępowaniu o nabywanie nieruchomości zajętych pod drogi publiczne pozostających we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, nie stanowiących ich własności,
  40. ustalenie i wypłata odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne,
  41. ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności do nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu,
  42. uczestnictwo w postępowaniu regulacyjnym prowadzonym z wniosku kościelnych osób prawnych i związków wyznaniowych.

## **II. W zakresie gospodarki gruntami rolnymi i leśnymi:**

1. składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej wraz z niezbędną dokumentacją,
2. wyrażanie zgody na nadanie resztówki,
3. orzekanie o nadaniu na własność nieruchomości dzierżawcom i o ustaleniu ceny nabycia,
4. wyrażanie zgody na nadanie nieruchomości objętej w posiadanie bez zachowania ustawowego terminu,
5. orzekanie o nabyciu własności nieruchomości oraz ustalaniu ceny nabycia na rzecz posiadaczy i innych tytułów niż dzierżawca,
6. stwierdzenie o wygaśnięciu dotychczasowych decyzji o oddaniu nieruchomości rolnych Skarbu Państwa w użytkowanie spółdzielniom, osobom fizycznym, a także innym niepaństwowym jednostkom organizacyjnym oraz o przekazaniu tego mienia do zasobu własności rolnej Skarbu Państwa,
7. występowanie do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o przekazanie nieodpłatnie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań własnych,
8. przyznawanie nieodpłatnie na własność działki gruntu i działek pod budynkami osobie, która przekazała gospodarstwo rolne Państwu w zamian za rentę,
9. wdrażanie postępowania scaleniowego lub wymiennego,
10. zwoływanie zebrań uczestników scalenia,
11. wydawanie upoważnień geodetom do opracowywania projektu scalenia lub wymiany,
12. powoływanie komisji doradczej,
13. rozpatrywanie zastrzeżeń do projektu scalenia,
14. zatwierdzenie projektów scalenia lub wymiany gruntów,
15. ogłaszanie do publicznego wglądu wyników oszacowania gruntów, lasów, sadów i innych upraw specjalnych, o terminie okazania projektu scalania gruntów,
16. występowanie z wnioskami do Sądu Rejonowego o ujawnienie nowego stanu prawnego w księgach wieczystych.

## **II. W zakresie geodezji, kartografii i katastru:**

1. gromadzenie i prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego, kartograficznego i udostępnianie zasobu zainteresowanym jednostkom oraz osobom prawnym i fizycznym,
2. kontrolowanie opracowań geodezyjnych przyjmowanych do powiatowego zasobu,
3. prowadzenie geodezyjnej ewidencji uzbrojenia terenu,
4. zapewnienie organizacyjno - technicznej obsługi Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej,
5. koordynowanie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,

6. zakładanie, aktualizacja i zatwierdzenie geodezyjnych osnów szczegółowych,
7. zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,
8. ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
9. zakładanie i aktualizacja ewidencji gruntów i budynków,
10. prowadzenie postępowania administracyjnego w przedmiocie gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
11. modernizacja operatu ewidencyjnego,
12. prowadzenie postępowania administracyjnego w sprawie zatwierdzenia operatu opisowo-kartograficznego,
13. sporządzanie i wydawanie wyrysów z mapy ewidencyjnej i wypisów z rejestru gruntów,
14. przeprowadzanie okresowej weryfikacji danych ewidencyjnych,
15. założenie i prowadzenie rejestru cen nieruchomości,
16. gospodarowanie środkami Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym oraz części budżetu,
17. opracowywanie projektów rocznych planów Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym oraz sporządzanie sprawozdań z wykonania zadań i gospodarowania funduszem,
18. sporządzanie sprawozdań z zakresu geodezji i kartografii.

#### *Załącznik nr 1*

### 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 Pan Dariusz Kłakulak – Geodeta Powiatowy:

1. Dekretem z dnia 2 lutego 1955 roku o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6 poz. 32) została wprowadzona jednolita ewidencja gruntów i budynków. Operat ewidencji gruntów i budynków dla obrębów położonych w powiecie krotoszyńskim został założony w latach 1958 – 1964 i prowadzony był w sposób analogowy w rejestrach papierowych.
2. W latach 1991 – 1997 zmieniono technikę prowadzenia ewidencji gruntów i budynków poprzez założenie bazy danych prowadzonej w systemie informatycznym na podstawie rejestrów prowadzonych w sposób analogowy. Obecnie część opisowa ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w systemie EGB 2000 wersja 4.62.1.SQL.
3. Stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 38, poz. 454), dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek właścicieli nieruchomości lub osób i jednostek organizacyjnych, które tymi nieruchomościami władają. Z urzędu wprowadza się zmiany wynikające z prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych, opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych. Aktualizacji operatu ewidencyjnego dokonuje się niezwłocznie po uzyskaniu przez Starostę odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych.

W celu zapewnienia wewnętrznej spójności operatu ewidencyjnego jednocześnie dokonuje się aktualizacji rzeczowych praw związanych.

4. Do zadań Starosty Krotoszyńskiego należy prowadzenie ewidencji gruntów i budynków.
5. Zgłoszenia i dokumenty, stanowiące podstawę wprowadzenia zmiany w operacie ewidencyjnym wraz z kopiami zawiadomień o dokonanych zmianach w operacie ewidencji gruntów i budynków, 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 przekazaniu do archiwum. Starosta przekazuje systematycznie Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego kopie baz danych ewidencyjnych.

*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 Dariusz Kłakulak – Geodeta Powiatowy wskazał, iż:

1. Program EGB 2000 wersja 4.62.1.SQL pozwala na wyodrębnienie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, jak też nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa.
2. Program EGB 2000 wersja 4.62.1.SQL daje możliwość przeglądania nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, jak też umożliwia prezentowanie oznaczonych danych według stanu na dany dzień analizowanego okresu.
3. Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa, z podziałem na nieruchomości udostępnione w tym odpłatnie i nieodpłatnie oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.
4. Prowadzona przez Starostę Krotoszyńskiego ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa obejmuje nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.
5. Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa jest podstawą do określania powierzchni nieruchomości, które stanowią własność Skarbu Państwa, szacowania zmian tej powierzchni w kolejnych latach, na skutek czynności rozporządzających, jest też jednym z elementów służących do typowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste do aktualizacji opłaty rocznej.

*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	<b>1</b> grunty Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w użytkowanie wieczyste	15685
2	<b>1.1</b> grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	1515
3	<b>1.2</b> grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	13217
4	<b>1.3</b> grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	27
5	<b>1.4</b> grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	166
6	<b>1.5</b> grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	0
7	<b>1.6</b> grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	0
8	<b>1.7</b> pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	760
9	<b>2</b> grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	2126
10	<b>2.1</b> grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	139
11	<b>2.2</b> grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	922
12	<b>2.3</b> grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	<b>2.4</b> grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	1065

Załączniki nr: 8, 9

Działania Starosty Krotoszyńskiego 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 Pan Dariusz Kłakulak – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy:

1. W dniu 19 maja 2009 r. przekazane zostały Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego, Burmistrzowi Krotoszyna, Koźmina Wielkopolskiego, Kobyлина, Sulmierzyc, Zdun oraz Wójtowi Gminy Rozdrażew wykazy nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.). Następnie w miesiącu maju 2011 roku zostały przekazane podmiotom odpowiedzialnym za realizację zadań informacje o wygenerowanych sprawozdaniach z systemu IPE, które to sprawozdania przekazano pocztą elektroniczną (stosownie do pisma Wojewody Wielkopolskiego znak SN.V-9.7729-107-16/10 z dnia 28 lutego 2011 r.). Następnie pismem z dnia 16.08.2011 r. przekazano podmiotom odpowiedzialnym za realizację zadań informacje zawarte w piśmie Wojewody Wielkopolskiego znak SN.V-9.7580-3-16/11 z dnia 29 lipca 2011 r.
2. Do dnia dzisiejszego zostało złożonych 298 wniosków do Sądu Rejonowego w Krotoszynie o ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Do uregulowania stanu prawnego pozostało około 523 działek, z czego przeważająca część wymaga oznaczenia w dziale I-O księgi wieczystej. Termin zakończenia prac uzależniony jest od środków finansowych przekazywanych na ten cel.
3. Złożono pięć wniosków w 2008 roku oraz jeden wniosek w 2009 roku o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Niezwłocznie po uprawomocnieniu się orzeczeń złożono wnioski o wpis w księdze wieczystej prawa własności.
4. Utworzono punkt informacyjno-konsultacyjny, dostępny dla mieszkańców powiatu w godzinach pracy Starostwa Powiatowego, udzielający szczegółowych informacji i wyjaśnień problematyki prawnej i geodezyjnej, w zakresie rodzaju i sposobu działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych. W lokalnej prasie oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, zamieszczono informacje o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym. W celu rozpowszechnienia informacji o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym wydrukowano plakaty i ulotki, które wywieszono w miejscach publicznych (m.in. wywieszono na tablicach ogłoszeń oraz rozłożono na stolikach Starostwa oraz Urzędów, wywieszono na słupach ogłoszeniowych).

*Załączniki nr: 10, 11*

Wymóg ujawnienia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych należy uznać za spełniony **częściowo**. Takiego stanu rzeczy należy upatrywać w czasochłonności i wysokich kosztach uregulowania stanów prawnych nieruchomości.

**Zaleca się intensyfikację prac w powyższym zakresie celem jak najszybszego wypełnienia nałożonego przez ustawę obowiązku.**

## 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.7011 – zbywanie, nabywanie, zamiana majątku Skarbu Państwa,
- GG.6840 – sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa,
- GG.6847 – zamiana, darowizna nieruchomości Skarbu Państwa,
- GG.6850 – użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa,
- GG.6845 – przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa do korzystania w dzierżawę lub najem,

a także wykazy najemców, trwałych zarządców, użytkowników wieczystych oraz wykaz nieruchomości objętych bezumownym korzystaniem.

### 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 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 2011-2013 z 30 grudnia 2010 r. Zgodnie z planem udostępnionym przez Pana Dariusza Kłakulaka – Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, powierzchnie gruntów Skarbu Państwa powinny obejmować:

	2011 r.	2012 r.	2013 r.
ogółem w zasobie	150.0000 ha	145.0000 ha	135.0000 ha
oddane w użytkowanie wieczyste	300.0000 ha	280.0000 ha	275.0000 ha

Ponadto plany wobec nieruchomości Skarbu Państwa na ww. lata przedstawiają się następująco:

	2011 r.	2012 r.	2013 r.
planowane sprzedaże nieruchomości	4	4	4
planowane wpływy z tytułu opłat za trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste	1.080.000,00 zł	1.110.000,00 zł	1.150.000,00 zł
ilość aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego	23	20	20

- a) Nie przewiduje się oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste,
- b) Oddawanie nieruchomości w najem lub dzierżawę przewiduje się po ocenie zasadności takiego rozporządzenia nieruchomością (preferowana sprzedaż)
- c) Nie przewiduje się odpłatnego nabywania nieruchomości do zasobu
- d) W ramach programu zagospodarowania nieruchomości zasobu przewiduje się następujące działania:
  - dokonywanie sprzedaży nieruchomości lokalowych na rzecz najemców,
  - realizowanie wydatków związanych z utrzymaniem lokali Skarbu Państwa w oparciu o dokonywanie najbardziej niezbędnych prac remontowych oraz nie przeprowadzanie takich prac w przypadku trwającej procedury sprzedaży poza sytuacjami nadzwyczajnymi np. awaria, uszkodzenie wskutek działania siły wyższej,
  - monitorowanie płatności z tytułu najmów celem ewentualnej wypowiedzi takich umów w przypadku zaległości o których mówi ustawa o ochronie praw lokatorów.

W pierwszej kolejności zlecane będą wyceny (w przypadku tych samych czy bliskich dat złożenia wniosków) w sprawach o sprzedaż prawa własności użytkowania wieczystego dla lokali mieszkalnych i garażowych, z uwagi na niższe wpływy z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste w stosunku do nieruchomości wykorzystywanych komercyjnie.

*Załączniki nr: 12, 13*

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera ogólną prognozę udostępniania nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Ponadto plan zawiera zestawienia wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz wpływów z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, a także planowaną aktualizację opłat.

*Załącznik nr 13*

Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy uznać za **spelniony**.

## 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 20 czerwca 2012 r. zarejestrowano łącznie 22 sprawy będące przedmiotem kontroli, z czego 14 zostało zakończonych, a 8 pozostawało w toku.

*Załączniki nr: 14-17*

Kontrolą objęto wszystkie ww. sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

## ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

<b>Lp</b>	<b>nr sprawy</b>	<b>temat sprawy</b>	<b>wniosek – data sprawy</b>	<b>podjęte dalsze kroki</b>	<b>stan sprawy</b>	<b>uwagi</b>
1						

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 20 czerwca 2012 r. zawarto jedną umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Nieruchomość została zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz dotychczasowego najemcy. Zbycie zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowej transakcji:

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

W okresie objętym kontrolą zawarto jedną umowę zamiany. Zawarcie umowy zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego.

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

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania, nabywania i zamiany nieruchomości Skarbu Państwa, po dokonaniu czynności kontrolnych nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości w tym zakresie. Zatem działania w tym obszarze Starosty Krotoszyńskiego należy ocenić **pozytywnie**.

### III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

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

*Załączniki nr: 17-20*

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 20 czerwca 2012 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało:

- 15 umów najmu,
- oraz
- 11 jednostek sprawowało trwałe zarząd,
- 6 podmiotów korzystało z nieruchomości bez tytułu prawnego,

Ponadto nie użyczano ani nie wydzierżawiano żadnych nieruchomości Skarbu Państwa.

Wykaz spraw poddanych kontroli przedstawiono w tabeli poniżej:

Lp	nr sprawy	temat sprawy	wniosek – data sprawy	podjęte dalsze kroki	stan sprawy	uwagi
1						

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
<b>NAJEM</b>									
1									
<b>BEZUMOWNE KORZYSTANIE</b>									
Lp.	Nazwa użytkownika			przedmiot bezumownego korzystania			uwagi		
1									

Załączniki nr: 21, 22

W odniesieniu do spraw z zakresu: wydzierżawiania, wynajmowania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, po przeprowadzeniu czynności kontrolnych nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Zatem działania Starosty Krotoszyńskiego w tym obszarze należy ocenić **pozytywnie**.

Jeżeli chodzi zaś o nieruchomości Skarbu Państwa objęte bezumownym korzystaniem, należy pozytywnie ocenić działania mające na celu pobieranie 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 trwały zarząd sprawowało 11 jednostek organizacyjnych, wymienionych w poniższej tabeli.

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

*Załącznik nr 23*

W badanym okresie trwały zarząd był sprawowany na podstawie: 13 decyzji, w tym 3 dotyczyły . Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o 11 operatów szacunkowych, natomiast 1 decyzja ustanowiła trwały zarząd nieodpłatnie, a dotyczyło to nieruchomości przekazanych .

Prawo trwałego zarządu odnośnie wygaszono decyzją Starosty Krotoszyńskiego z dnia 24.02.2011 r. (znak: GG.7012.1.2011).

Stan aktualizacji opłat przedstawia się następująco:

- 1 obowiązuje od 2011 r.
- 1 obowiązuje od 2010 r.
- 1 obowiązuje od 2008 r.
- 1 obowiązuje od 2007 r.
- 7 obowiązuje od 2006 r.
- 1 obowiązuje od 2004 r.

W odniesieniu do spraw z zakresu trwałego zarządu nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości, co pozwala ocenić działania Starosty Krotoszyńskiego w tym zakresie **pozytywnie**.

#### IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Liczba wszystkich użytkowników wieczystych wynosiła na dzień rozpoczęcia kontroli 741. Badanie przeprowadzono na próbie 82 użytkowników wieczystych, co stanowi około 11 % ogółu użytkowników wieczystych.

*Załącznik nr 24*

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									



Stwierdzono, że 18 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. - 3 opłaty, | 4. 2007 r. - 3 opłaty, |
| 2. 2009 r. - 4 opłaty, | 5. 2005 r. - 1 opłata. |
| 3. 2008 r. - 7 opłat,  |                        |

Stwierdzono, że nie obowiązywała żadna opłata od momentu jej ustalenia.

Stwierdzono, że 64 opłaty zostały wypowiedziane:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. - 3 opłaty, | 4. 2007 r. - 25 opłat, |
| 2. 2009 r. - 7 opłat,  | 5. 2006 r. - 6 opłat,  |
| 3. 2008 r. - 17 opłat, | 6. 2002 r. - 1 opłata. |

Ponadto 5 opłat zostało ustalonych orzeczeniem SKO:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2012 r. - 3 opłaty, | 2. 2009 r. - 2 opłaty. |
|------------------------|------------------------|

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 Krotoszyńskiego w tym zakresie **pozytywnie**.

## **PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI**

W okresie kontrolowanym (2011 – 2012) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Starostę Krotoszyńskiego rejestrowane były początkowo pod sygnaturą 7013 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt dla organów powiatu stanowiącego załącznik nr 9 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 18 grudnia 1998 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów powiatu (Dz. U. z 1998 r. Nr 160, poz. 1074 ze zm.). W wyniku wydania 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) kolejne sprawy były prowadzone pod sygnaturą 6826 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 rozporządzenia.

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazanymi sygnaturami w 2011 roku zarejestrowano 14 spraw, zaś w 2012 r. zarejestrowano 16 spraw. Kontrolą zostało objętych 60 % losowo wybranych spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>
1					

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na dwie kwestie proceduralne wymagające zmiany.

Po pierwsze organ kontrolowany niekonsekwentnie stosował instytucję zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianą w art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.), zgodnie z którym o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. W niektórych sprawach była ona wykorzystywana (np. sprawy nr 4, 6, 8, 9 i 12 z 2012 r.), jednakże w większości przypadków organ nie wystosował takiej informacji do stron. Skuteczne wniesienie podania obliguje organ administracji publicznej do zawiadomienia wszystkich ustalonych stron, w tym także wnioskodawcy, że pismo inicjujące postępowanie zostało poddane wstępnej kontroli i nie dostrzeżono w nim żadnych braków wymagających uzupełnienia. W sytuacji, gdy obowiązek zawiadomienia nie został wykonany należy stwierdzić, że prowadzone postępowanie jest obciążone wadą. Przy czym nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że instytucja zawiadomienia o wszczęciu postępowania stanowi realizację, wynikającą z art. 9 kodeksu postępowania administracyjnego, zasady informowania stron.

Drugą 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 o przekształcenia, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. 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, Starosta Krotoszyński w większości spraw uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów. Uchybienie takie jest wynikiem nie tyle niewykorzystywania zawiadomień w ogóle, co ich niewłaściwego stosowania, przejawiającego się wyznaczaniem kilku krótkich terminów zamiast jednego dłuższego. W sytuacji gdy dwumiesięczny termin rozpoznania sprawy dobiega końca organ powinien ocenić przewidywany czas do zakończenia sprawy przy uwzględnieniu czynników takich jak zakres czynności koniecznych do przeprowadzenia, obciążenie liczbą prowadzonych postępowań, wadliwość doręczenia, czy też zagwarantowanie stronie realizacji jej kodeksowych praw. Wyznaczony w ten sposób jeden, dłuższy termin będzie bardziej realnym do osiągnięcia, niż kilka krótkich i zarazem nie będzie generował negatywnych zjawisk zarówno z punktu widzenia strony (niezadowolenie) jak i organu (koszty korespondencji).

Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa, uznać należy, iż pomimo wskazanych kwestii proceduralnych, generalna ocena działań Starosty Krotoszyńskiego jest pozytywna.

## **WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI**

W okresie kontrolowanym (2011 – 2012) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwroty nieruchomości rejestrowane były pod sygnaturą 6821 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu oraz starostw powiatowych, stanowiącego załącznik nr 3 do 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).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w okresie kontrolowanych zarejestrowano 4 sprawy. Kontrolą zostało objętych wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>
1					

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości i zwrotów nieruchomości nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego. Natomiast aktualne pozostają uwagi organu kontrolującego dotyczące zawiadomień o wszczęciu postępowania i o wyznaczeniu nowego terminu rozstrzygnięcia sprawy, wyjaśnione przy opisie działań Starosty Krotoszyńskiego w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W niniejszym przypadku, generalna ocena wykonywania zadań również jest pozytywna.

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

W okresie kontrolowanym (2011 – 2012) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były początkowo pod sygnaturą 7222 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt dla organów powiatu stanowiącego załącznik nr 9 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z 18 grudnia 1998 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej dla organów powiatu (Dz. U. z 1998 r. Nr 160, poz. 1074 ze zm.). W wyniku wydania 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) kolejne sprawy były prowadzone pod sygnaturą 683 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 rozporządzenia.

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazanymi sygnaturami w 2011 roku zarejestrowano 22 sprawy, zaś w 2012 r. zarejestrowano 4 sprawy. Kontrolą zostało objętych 60 % losowo wybranych spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>
1					



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. Aktualnie jednakże pozostają uwagi organu kontrolującego dotyczące zawiadomień o wyznaczeniu nowego terminu rozstrzygnięcia sprawy, wyjaśnione przy opisie działań starosty w zakresie przekształcania prawa użytkownika wieczystego w prawo własności.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia powyższych spraw, uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Krotoszyńskiego jest pozytywna.

Odrębnym zagadnieniem jest natomiast konieczność rozważenia przez organ kontrolowany ewentualności powstania konfliktu interesów w wyniku ustalania przez starostę odszkodowania za drogi przejęte na rzecz jednostki samorządu terytorialnego szczebla powiatowego, którą w istocie reprezentuje. W każdym przypadku organ winien zastanowić się czy okoliczność prowadzenia postępowania administracyjnego w trybie zadania zleconego z zakresu administracji rządowej z jednoczesnym występowaniem w tym postępowaniu jako jego strona, stanowi o konieczności wyłączenia się starosty w trybie art. 24 § 1 pkt 1 kodeksu postępowania administracyjnego z uwagi na możliwe wątpliwości co do jego bezstronności. Starosta bowiem w jednej sytuacji będzie występował jako organ administracji publicznej orzekający w sprawie, jak i reprezentant interesów jednostki samorządu terytorialnego, będący jednocześnie pracownikiem urzędu obsługującego ten organ.

Stanowisko w powyższej kwestii winien jednak każdorazowo zajmować organ kontrolowany z uwzględnieniem stanu faktycznego danej sprawy, zaś powyższe wskazania winien traktować jako przedstawienie pewnego problemu pojawiającego się na marginesie spraw przyjętych do kontroli.

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:**

- w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, należy każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania;
- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek przed wydaniem decyzji bądź innego rozstrzygnięcia kończącego sprawę należy umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań;
- 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.

## NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W czasie trwania kontroli przedstawiono procedurę postępowania dot. niezapłaconych należności. W przypadku niezapłaconych należności Starostwo Powiatowe w Krotoszynie podejmuje niżej opisane kroki:

- I wezwanie do zapłaty – list zwykły,
- II wezwanie do zapłaty – list polecony ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru,
- pozew do sądu,
- skierowanie sprawy do komornika.

Z przedstawionego kontrolerom wykazu zaległości na 31.12.2011 r. wynika, iż:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 192.010,18 zł,
- kwota zaległości z tytułu najmu i dzierżawy wynosiła 7.736,73 zł,
- kwota zaległości z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności wynosiła 1.044,14 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 25, 26*

W 2011 roku Starostwo Powiatowe w Krotoszynie wysłało 312 wezwań do zapłaty, na ogólną kwotę 490.847,06 zł.

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2011 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 373.427,19 zł.

Jednocześnie w minionym roku, Starostwo skierowało na drogę sądową 30 spraw, dotyczących zaległości na ogólną kwotę 178.074,90 zł.

W roku 2011 Starostwo Powiatowe w Krotoszynie uzyskało 1.425 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 234 tys. zł.

Kwota ta jest nieduża w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 16% dochodów), co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną w Starostwie politykę windykacyjną należności pieniężnych Powiatu Krotoszyńskiego i Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym w Krotoszynie.

## OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

**W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Krotoszyński 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) Starosta powinien przekazać informację o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, **w terminie dwóch tygodni** od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 48 stron.

**Podpis:**

Poznań, dnia.....

.....

(Kierownik jednostki kontrolującej)

## Wykaz załączników:

1. Płyta CD - uchwały:
  - Nr XIX/131/04 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 28 czerwca 2004 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIV/177/01 w sprawie Statutu Powiatu Krotoszyńskiego,
  - Nr XLI/273/06 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 14 czerwca 2006 r. w sprawie uchwalenia Statutu Starostwa Powiatowego w Krotoszynie,
  - Nr VII/51/03 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 25 kwietnia 2003 r. zmieniająca uchwałę Nr XXXIV/177/01 w sprawie Statutu Powiatu Krotoszyńskiego,
  - Nr XXXV/157/09 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 27 marca 2009 r. w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Krotoszynie,
  - Nr XXXIV/177/01 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 31 grudnia 2001 r. w sprawie Statutu Powiatu Krotoszyńskiego.
2. Uchwała Nr II/6/10 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 6 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty,
3. Uchwała Nr II/7/10 Rady Powiatu Krotoszyńskiego z dnia 6 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty,
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 12 czerwca 2012 r. Nr KN-II.0030.318.2012.1 do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Krotoszynie,
5. Dokument potwierdzający pełnienie przez Pana Dariusza Kłakulaka stanowiska Naczelnika Wydziału Geodezji, kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – 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 Skarbu Państwa w latach 2011-2013,
14. Rejestr GN.7011 „zbywanie, nabywanie i zamiana majątku Skarbu Państwa” - rok 2011,
15. Rejestr GN.6840-2 „sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa” - rok 2011,
16. Rejestr GN.6840-2 „sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa” - rok 2012,
17. Rejestr GN.6847-2 „Zamiana, darowizna nieruchomości Skarbu Państwa” - rok 2011,
18. Rejestr GN.6850-2 „użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa” - rok 2011,
19. Rejestr GN.6845-2 „przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa do korzystania w tym dzierżawę i najem” - rok 2011,
20. Rejestr GN.6845-2 „przekazywanie nieruchomości Skarbu Państwa do korzystania w tym dzierżawę i najem” - rok 2012,
21. Wykaz najemców wynajmujących nieruchomości Skarbu Państwa,
22. Wykaz nieruchomości objętych bezumownym korzystaniem,
23. Wykaz trwałych zarządców,
24. Wykaz użytkowników wieczystych,
25. Prośba o udzielenie informacji w zakresie naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenia windykacji tych należności,
26. Stan zaległości dochodów Skarbu Państwa na dzień 31.12.2011 r.