

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

SN.V.431.4.2012.12

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Lesznie
pl. Tadeusza Kościuszki 4B
64-100 Leszno**

Starostwo Powiatowe w Lesznie 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 Lesznie uchwalonego uchwałą Nr V/44/07 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Leszczyńskiego, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Lesznie wprowadzonego uchwałą Nr XXII/181/09 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 18 czerwca 2009 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Lesznie 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 Staroście Leszczyńskiemu.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2011 do 6 maja 2012 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Krzysztof Benedykt Piwoński – Starosta Leszczyński od 15 grudnia 2010 r. - uchwała nr I/7/10 z dnia 15 grudnia 2010 r.

Pan Jarosław Wawrzyniak – Wicestarosta Leszczyński od 15 grudnia 2010 r. - uchwała nr I/8/2010 z dnia 1 grudnia 2010 r.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pani Małgorzata Łukaszewska – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, Geodeta Powiatowy,

Pan Michał Piotrowiak – Z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami; Geodeta Powiatowy

Pan Marcin Wydmuch – Skarbnik Powiatu

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.220.2012.1 z dnia 27 kwietnia 2012r.

Załącznik nr 4

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

Od 7 maja 2012 r. do 31 maja 2012 r.

7. Kontrolujący:

Dorota Sławińska – Janiak – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 7 maja 2012 r., 11 maja 2012 r., 31 maja 2012 r.,

Agata Smal – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 7 maja 2012 r., 11 maja 2012 r.,

Kamila Ziółkowska – Odziomek – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 7 maja 2012 r., 11 maja 2012 r.

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Lesznie będzie nazywane „*Starostwem*”,

a Starosta Leszczyński „Starostą”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Lesznie zadania w zakresie geodezji, kartografii, katastru i gospodarki nieruchomościami wykonywane są przez Wydział Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi Naczelnik. Zastępca Naczelnika pełni również funkcję Geodety Powiatowego. Funkcję Geodety Powiatowego pełni Pan Michał Piotrowiak.

Załącznik nr 1, 5

Do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 21 należą sprawy:

1. W zakresie geodezji, kartografii i katastru:

- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w ramach ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,
- 2) wydawanie zezwoleń na rozpowszechnianie, rozprowadzanie oraz reprodukowanie w celu rozpowszechniania i rozprowadzania map, materiałów fotogrametrycznych, teledetekcyjnych stanowiących zasób powiatowy,
- 3) kontrolowanie zgodności wykonywania prac geodezyjnych i kartograficznych ze standardami technicznymi,
- 4) kontrolowanie wypełniania obowiązku zgłaszania prac geodezyjnych i kartograficznych oraz przekazywanie materiałów i informacji uzyskanych w wyniku tych prac do zasobu,
- 5) kontrolowanie posiadania uprawnień zawodowych przez osoby wykonujące samodzielne funkcje w dziedzinie geodezji i kartografii,
- 6) klasyfikowanie i kwalifikowanie materiałów przeznaczonych do wyłączenia z zasobu powiatowego,
- 7) prowadzenie ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
- 8) wydawanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego oraz udostępnianie informacji,
- 9) zapewnianie gminom i Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa w celu założenia i prowadzenia krajowego systemu ewidencji gospodarstw rolnych i zwierząt gospodarskich, nieodpłatnego bezpośredniego dostępu do bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- 10) sporządzanie gminnych i powiatowych zestawień zbiorczych danych objętych ewidencją gruntów i budynków,
- 11) prowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowywanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych nieruchomości,
- 12) prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie,
- 13) prowadzenie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 14) koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
- 15) zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,
- 16) zakładanie osnów szczegółowych,
- 17) prowadzenie spraw związanych z ochroną znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
- 18) zarządzanie nieruchomościami, na których usytuowane są znaki geodezyjne,
- 19) naliczanie opłat za czynności związane z prowadzeniem powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, z uzgadnianiem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu, udzielanie informacji i wykonywanie wyrysów i wypisów z operatu ewidencyjnego,
- 20) dysponowanie środkami Powiatowego Funduszu Gospodarki Zasobem Geodezyjnym

i Kartograficznym,

21) prowadzenie spraw związanych z nakładaniem kary grzywny na osoby nie przestrzegające przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego.

2. W zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu:

1) tworzenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz zasobu powiatowego,

2) prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości Powiatu i Skarbu Państwa,

3) prowadzenie spraw związanych z ustalaniem sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowych,

4) naliczanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,

5) opiniowanie podziału nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa dokonywanych z urzędu,

6) prowadzenie postępowania wywłaszczeniowego,

7) przygotowywanie zezwoleń na zakładanie i prowadzenie 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,

8) przygotowywanie zezwoleń na prowadzenie działalności polegającej na poszukiwaniu, rozpoznawaniu lub wydobywaniu kopalin stanowiących własność Skarbu Państwa, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,

9) przygotowywanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody,

10) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości, zwrotem odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu,

11) zabezpieczenie wierzytelności Skarbu Państwa przez wpisanie w księdze wieczystej hipoteki oraz wydawania zaświadczeń o spłaceniu wierzytelności,

12) wnioskowanie o sprostowanie oznaczenia nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych,

13) podejmowanie czynności związanych z regulacją prawną nieruchomości Skarbu Państwa będących w posiadaniu osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych,

14) składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej,

15) przygotowywanie decyzji związanych z wyrażaniem zgody na nadanie resztówki,

16) prowadzenie spraw związanych z orzekaniem o nadaniu na własność nieruchomości,

17) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przekazywaniem Polskiemu Związkiowi Działkowców gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod pracownicze ogrody działkowe,

18) prowadzenie spraw związanych ze stwierdzeniem 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,

19) prowadzenie spraw dotyczących nieodpłatnego przekazywania Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład zasobu AWRSP przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

20) występowanie do Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa o przekazanie nieodpłatnie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu

zadań własnych Powiatu,

21) przygotowywanie na wniosek osób fizycznych i prawnych decyzji o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa i gruntów stanowiących własność Powiatu w prawo własności,

22) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przyznawaniem na własność działki dożywotniej i działek pod budynkami osobie, która przekazała gospodarstwo rolne państwu w zamian za rentę,

23) prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem na wniosek organu wojskowego zarządu gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa bez pierwszej opłaty rocznej.,

24) przygotowywanie decyzji o przejęciu nieruchomości lub jej części pozostającej w zarządzie organów wojskowych, uznanej za zbędną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,

25) prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem w zarząd nadleśnictwu gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych do zalesienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,

26) wnioskowanie o przekazanie na rzecz jednostek organizacyjnych budynków i budowli będących w zarządzie Lasów Państwowych nieprzydatnych dla gospodarki leśnej,

27) stwierdzanie ustanowienia z mocy prawa trwałego zarządu dla nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Lasy Państwowe, które zgodnie z ostateczną decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej przeznaczone zostały na drogi krajowe.

3. W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz innych spraw związanych z gospodarką nieruchomościami:

1) prowadzenie spraw związanych z wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji

2) przygotowywanie decyzji nakładającej obowiązek zdjęcia próchnicznej warstwy gleby oraz jej wykorzystania,

3) prowadzenie spraw związanych z nakazaniem właścicielowi gruntów zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia lub założenia na nich trwałych użytków zielonych ze względu na ochronę gleb przed erozją,

4) przygotowywanie decyzji nakładającej na osobę powodującą utratę lub ograniczenie wartości użytkowej gruntów obowiązku ich rekultywacji,

5) przeprowadzanie kontroli wykonywania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

6) prowadzenie spraw związanych z nakładaniem podwyższonych opłat w razie stwierdzenia wyłączenia gruntów z produkcji niezgodnie z przepisami ustawy lub bez decyzji zezwalającej na wyłączenie,

7) prowadzenie spraw związanych z nakładaniem podwyższonych opłat za nie zakończenie rekultywacji gruntów zdewastowanych w określonym terminie,

8) prowadzenie sprawozdawczości z zakresu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

9) ustalanie, które nieruchomości stanowią wspólnotę gruntową bądź mienie gromadzkie,

10) ustalanie wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie,

11) wnioskowanie o stwierdzenie nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemców, w razie nabycia wbrew przepisom ustawy,

12) prowadzenie spraw związanych ze scaleniem i wymianą gruntów na podstawie ustawy z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów,

13) orzekanie o wydzielaniu na wniosek członka rolniczej spółdzielni produkcyjnej gruntów odpowiadających jego udziałowi w nieruchomości stanowiącej wkład członków spółdzielni,

14) prowadzenie spraw związanych z uzgadnianiem przez Starostę ustalenia w drodze decyzji lokalizacyjnej celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

Załącznik nr 1

Naczelnik Wydziału poinformował, iż w związku ze zmianą przepisów w/w regulamin zmieni się w najbliższym czasie. Stosowny wniosek został złożony w dniu 16 września 2011 r.

Załącznik nr 6

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 Michał Piotrowiak – Geodeta Powiatowy:

- 1. Ewidencja gruntów i budynków w Starostwie Powiatowym w Lesznie prowadzona jest w formie elektronicznej.*
- 2. Ewidencja gruntów założona została:*
 - dla gminy Wijewo w roku 1960,*
 - dla pozostałych gmin powiatu leszczyńskiego w roku 1963.*
- 3. Operat ewidencji gruntów i budynków aktualizowany jest w sposób ciągły, poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych.*
- 4. Nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych o nieruchomościach wykonywany jest poprzez:*
 - kontrolę postępowań o wprowadzenie zmian,*
 - kontrole poprawności zapisów w bazach danych, wartości atrybutów obiektów ewidencyjnych oraz spójności zapisów w części opisowej i kartograficznej.*
- 5. Baza danych ewidencji gruntów i budynków archiwizowana jest co pół roku na płytach DVD, a te przechowywane są w sejfie Starostwa Powiatowego w Lesznie przy placu Kościuszki 4b. Zarchiwizowana baza przekazywana jest również Wojewódzkiemu Inspektorowi Nadzoru Geodezji i Kartografii w Poznaniu. Baza danych ewidencji gruntów i budynków zabezpieczana jest codziennie na dysku zewnętrznym.*

Załączniki nr: 5, 6

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 wchodzą do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zalicza się nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Z tego przepisu wynika, że poza zasobem nieruchomości Skarbu Państwa aktualnie pozostają tylko nieruchomości trwale rozdysponowane (poprzez oddanie w użytkowanie wieczyste).

Pan Michał Piotrowiak – Geodeta Powiatowy wskazał, iż: „zadania obejmujące gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa obecnie realizowane są przy pomocy kartotek nieruchomości prowadzonych w sposób tradycyjny, tzn. papierowy. Podjęto działania mające na celu wdrożenie do systemu TurboEWID Modułu Gospodarki Nieruchomościami.

Zintegrowany system informatyczny pozwoli na prowadzenie rejestrów nieruchomości Skarbu Państwa w pełnej integracji ze strukturami bazy danych operatu ewidencji gruntów i budynków. Wszelkie zmiany zachodzące w bazie ewidencji gruntów i budynków, a dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa, będą ujawniane w rejestrach nieruchomości Modułu Gospodarki Nieruchomościami, a użytkownik będzie automatycznie o tym informowany. Wprowadzenie Modułu umożliwi naliczanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu, dzierżaw i najmów nieruchomości.

Na dzień dzisiejszy, program TurboEWID, w zakresie ewidencji gruntów i budynków, daje możliwość wygenerowania zestawień danych według zadanych parametrów, dzięki czemu możemy sporządzić m.in. zestawienia nieruchomości oddanych w trwały zarząd, będących w użytkowaniu wieczystym, a także według poszczególnych grup i podgrup rejestrowych, przy założeniu, iż dane zawarte w operacie ewidencji gruntów i budynków odpowiadają stanowi faktycznemu. Żądane dane mogą zostać wygenerowane wg stanu aktualnego oraz stanu faktycznego.

Aktualnie Starosta Leszczyński posiada wykazy nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości nieoddanych w trwały zarząd lub użytkowanie. Wykazy te zawierają m.in. dane dotyczące powierzchni poszczególnych działek ewidencyjnych oraz przypisane do nich oznaczenia hipoteczne. Ponadto Starosta prowadzi wykaz płatników opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu na nieruchomościach stanowiących własność Skarbu Państwa. Na dzień dzisiejszy nie jest prowadzony rejestr nieruchomości Skarbu Państwa nieudostępnionych, jak również nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, możliwe jest jedynie wygenerowanie zestawień według danych zawartych w operacie ewidencji gruntów i budynków. Nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wykazywane są według podziału na gminy powiatu leszczyńskiego, w formie wykazów. Wykonanie zostało zlecone podmiotom zewnętrznym w latach 2008-2011.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzony jest w formie papierowej, wdrożenie Modułu Gospodarowania Nieruchomościami umożliwi prowadzenie planu w formie elektronicznej.

Załączniki nr: 7, 8

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	31830
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	11467
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	18812

4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	206
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	862
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	483
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	2208
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	42
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	2118
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	48

Załączniki nr: 9, 10

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 udzieliła Pani Małgorzata Łukaszewska – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami:

1) W latach 2008 – 2011 sporządzono wykazy nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa, w zakresie nieruchomości będących w administrowaniu Starosty Leszczyńskiego lub Marszałka Województwa Wielkopolskiego, bądź na własność Województwa Wielkopolskiego.

Wykazy te zostały przekazane Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego pismem z dnia 24 listopada 2011 roku.

W roku 2011 sporządzono wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Powiatu Leszczyńskiego.

Na dzień dzisiejszy nie sporządzono pozostałych wykazów. Spowodowane jest to brakiem środków finansowych niezbędnych do realizacji zadania.

2) Do dnia dzisiejszego złożono 15 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Z powodu niesporządzenia wszystkich niezbędnych wykazów, na dzień dzisiejszy nie jest znana liczba wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa pozostałych do złożenia.

W związku z koniecznością pozyskania środków finansowych od Wojewody Wielkopolskiego celem realizacji zadań nie jest możliwe podanie szacunkowego terminu zakończenia prac.

3) Nie składano wniosków o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa.

4) Starosta Leszczyński w roku 2008 ogłosił komunikat o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym na terenie Powiatu Leszczyńskiego, a także o lokalizacji punktu informacyjno-konsultacyjnego, udzielającego szczegółowych informacji w zakresie zagadnień wieczystoksięgowych i katastralnych. Ponadto poinstruował o sposobach sprawdzenia i sprostowania zapisów w księgach wieczystych. Komunikat został podany do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego, zamieszczenie na stronie internetowej oraz prasie lokalnej. Obecnie komunikat wywieszony jest na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego.

Załączniki nr: 11, 12, 13

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: GN.6840 „sprzedaż nieruchomości”, a także rejestry najemców, dzierżawców, użytkowników, trwałych zarządców i 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 zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,

3. wpływów osiągniętych 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 wg stanu na dzień 31 grudnia 2010 r. Zgodnie z planem przedstawionym przez Panią Małgorzatę Łukaszewską – Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, powierzchnie gruntów Skarbu Państwa obejmowały ogółem 400.2351 ha, przy czym:

- powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste obejmowała 246.4748 ha,
- powierzchnia gruntów znajdujących się w odpłatnym trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych obejmowała 6.5538 ha.

Załączniki nr: 14, 15

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

Załącznik nr 15

Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy uznać za spełniony w całości.

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 do 6 maja 2012 r. zarejestrowano łącznie 5 spraw będących przedmiotem kontroli. Wszystkie sprawy pozostają w toku.

Załącznik nr 16

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
1						

W sprawach GN.6840.1.(...).2011 i GN.6840.1.(...).2011 zobowiązano użytkowników wieczystych do pokrycia kosztów sporządzenia operatów szacunkowych w celu sprzedaży nieruchomości na własność pod rygorem nie podejmowania dalszych działań w sprawie.

Załączniki nr: 17, 18

W odpowiedzi na pismo z dnia 14 maja 2012 r. dotyczące obciążania użytkowników wieczystych, zainteresowanych nabyciem nieruchomości Skarbu Państwa, będących przedmiotem ich użytkowania wieczystego, kosztem sporządzenia operatu szacunkowego, Pani Małgorzata Łukaszevska, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami złożyła do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

„Zgodnie z art. 4 ust. 2 i art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Zgodnie z powyższym uznano, że nieruchomości stanowiące przedmiot użytkowania wieczystego wyłączone są z zasobu. Tym samym przyjęto, że art. 23 ust. 1 pkt 2 obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami – zgodnie z którym starosta, jako organ wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej m.in. zapewnia wycenę nieruchomości wchodzących w skład zasobu – ma zastosowanie do nieruchomości objętych definicją zasobu nieruchomości, która wskazana jest w art. 4 pkt 2 i art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto kierowano się zasadą wynikającą z art. 262 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. u. z 2000 r. nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) uznając, że koszt sporządzenia operatu szacunkowego został poniesiony w interesie strony. Z wnioskiem o wykup prawa użytkowania wieczystego na własność wystąpił użytkownik wieczysty.

Nawiązując ponadto do przytoczonych w piśmie z dnia 14 maja 2012 r. spraw sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa o znaku (...) i (...), uprzejmie informuję, że na etapie ich prowadzenia stanowisko dotyczące zapewnienia przez starostę wyceny nieruchomości Skarbu Państwa, będących przedmiotem sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego, a zatem ponoszenia kosztów sporządzenia operatów szacunkowych, nie było organowi znane. Wyrok Naczelnego Sadu Administracyjnego o sygn. I OSK 1807/11 został wydany dnia 24 stycznia 2012 r. W związku z powyższym wyrokiem, Starosta Leszczyński nie będzie obciążał użytkowników wieczystych zainteresowanych nabyciem nieruchomości Skarbu Państwa, będących w ich użytkowaniu, kosztem sporządzenia operatu szacunkowego”.

Załączniki nr: 19, 20

Wojewoda Wielkopolski podziela pogląd Starosty Leszczyńskiego, że art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczywiście odnosi się do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieobejmującego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, choć należy zauważyć, że część spośród wymienionych tam obowiązków starosty, składających się na pojęcie gospodarowania, w praktyce jest wykonywana także w stosunku do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, czyli w stosunku do wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa. W praktyce nie ulega wątpliwości, że do obowiązków starosty należy nie tylko ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na co wskazuje wprost art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, ale również naliczanie należności z tytułu użytkowania wieczystego i ich windykacja oraz zbycie tych nieruchomości, które nie jest możliwe bez dokonania wyceny nieruchomości, co powoduje, że obowiązkiem starosty jest również zapewnienie wyceny nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Z uwagi na fakt, że do obowiązków Starosty gospodarującego zasobem nieruchomości Skarbu Państwa należy przygotowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a jego wybrane postanowienia dotyczą również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie

wieczyste, czyli nieruchomości Skarbu Państwa nie wchodzących do tego zasobu, to należy zauważyć, że ustawodawca niekonsekwentnie posługuje się pojęciem zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a wskazany plan powinien nosić nazwę planu wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 23 ust. 1d pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami plan wykorzystania zasobu zawiera także zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, a prognoza zgodnie z art. 23 ust. 1d pkt 2 c) i d) cyt. ustawy obejmuje prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Z uwagi na fakt, że sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa oddanej w użytkowanie wieczyste na rzecz użytkownika wieczystego, w trybie art. 32 ustawy o gospodarce nieruchomościami, następuje w drodze umowy cywilnoprawnej, to k.p.a. nie ma do niej zastosowania, zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 1 k.p.a.

Art. 262 k.p.a. stosuje się do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, w trybie art. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012 r., poz. 83), ale także i w tym wypadku zgodnie z orzeczeniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 9 stycznia 2008 r., sygn. II SA/Bd 832/07 nie ma podstaw do obciążenia użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu szacunkowego, bowiem jak podkreślono w orzeczeniu:

Dla rozstrzygnięcia decyzją o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania w prawo własności niezbędne jest określenie wartości nieruchomości, będącej podstawą ustalenia opłaty za przekształcenie (odpowiednie stosowanie art. 67 ust. 1 ugn). Ustalenie wartości nieruchomości leży w zakresie ustaleń faktycznych niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy przekształcenia. Środkiem dowodowym, który ma posłużyć do ustalenia wartości nieruchomości jest opinia biegłego w postaci operatu szacunkowego.

Co do zasady zawartej w art. 262 §1 pkt 2 k.p.a., to należy zauważyć, że wskazany przepis był przedmiotem szczegółowych rozważań Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który w wyroku z dnia 18 czerwca 2010 r., sygn. II SA/Kr 467/10 stwierdził, że:

Z treści art. 262 §1 k.p.a. wynika, że podstawową przesłanką obciążenia strony kosztami postępowania jest stwierdzenie, iż są to koszty, które nie powstały w wyniku działań organu administracji w zakresie jego ustawowych obowiązków. Zasada jest zatem, iż koszty postępowania administracyjnego ponosi organ - w takich granicach, w jakich wypełnia swoje ustawowe obowiązki. Dopiero uznanie, iż dane koszty nie zostały poniesione wskutek wypełniania przez organ jego ustawowych obowiązków, pozwala na podjęcie rozważań, czy koszty te zostały poniesione „w interesie” lub „na żądanie” strony postępowania. Tylko w przypadku ustalenia, że także któraś z tych przesłanek zachodzi – możliwe jest obciążenie kosztami postępowania strony. Z zasady prawdy obiektywnej w postępowaniu administracyjnym wynika wniosek, że ciężar dowodu w tym postępowaniu spoczywa na organie administracji publicznej. Oznacza to, że kosztami postępowania można by obciążyć stronę wyłącznie wtedy, gdyby organ spełnił jej żądanie w sprawie przeprowadzenia dowodu, nie posiadając jednocześnie jakichkolwiek wątpliwości co do stanu faktycznego sprawy i stwierdzając, że przeprowadzenie takiego dowodu jest całkowicie zbędne. Odstępstwo od wyżej wskazanych unormowań kodeksu postępowania administracyjnego byłoby dopuszczalne jedynie w sytuacji szczególnej regulacji wyłączającej postanowienia art. 262 § 1 k.p.a.”

(od wskazanego wyroku została wniesiona skarga kasacyjna do NSA, która została oddalona, o czym świadczy wyrok NSA z dnia 15.06.2011, sygn. I OSK 1546/10)

Ponadto należy zauważyć, że zawarcie umowy sprzedaży leży nie tylko w interesie użytkownika wieczystego, ale również starosty jako organu reprezentującego Skarb Państwa. Umowa sprzedaży wywiera skutek dwustronnie zobowiązujący, co oznacza, że obie strony odnoszą określone

korzyści z jej zawarcia. Na dotychczasowego użytkownika wieczystego zostaje przeniesione prawo własności nieruchomości, ale jest on również zobowiązany do zapłaty Staroście ustalonej na podstawie operatu szacunkowego ceny sprzedaży, co stanowi korzyść Skarbu Państwa.

W ocenie organu z uwagi na fakt, że sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste jest obowiązkiem starosty, oraz że bez przeprowadzenia wyceny nie jest ona możliwa, to przeprowadzenie wyceny jest obowiązkiem starosty, a zatem to starosta, a nie użytkownik wieczysty zainteresowany nabyciem nieruchomości pozostającej przedmiotem jego użytkowania wieczystego, finansuje jej przeprowadzenie.

Wojewoda Wielkopolski nie pochwala praktyki polegającej na uzależnieniu rozpatrzenia wniosku użytkownika wieczystego o sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa, będącej przedmiotem jego użytkowania wieczystego, od wniesienia zaliczki na poczet sporządzenia operatu szacunkowego, ale nie widzi przeciwwskazań dla:

- obciążania użytkownika wieczystego kosztem sporządzenia operatu szacunkowego w przypadku jego rezygnacji z nabycia, bo wówczas operat szacunkowy, sporządzony w celu sprzedaży, staje się zbędny, pod warunkiem że użytkownik wieczysty został wcześniej uprzedzony o konsekwencjach takiego zachowania i je zaakceptował (przy sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego jest możliwe posługiwanie się formularzem zawierającym odpowiedni zapis);
- ustalania przez starostę ceny sprzedaży nieruchomości na poziomie wyższym niż wartość prawa własności pomniejszona o wartość prawa użytkowania wieczystego, stosownie do dyspozycji zawartej w art. 67 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym przy sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość;
- wskazywanie kilku celów sporządzenia operatu szacunkowego, tzn. obok sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego również aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co w przypadku rezygnacji użytkownika wieczystego z nabycia nieruchomości nie będzie skutkowało zbędnością operatu szacunkowego.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 6 maja 2012 r. nie zawarto żadnej umowy sprzedaży ani nabycia nieruchomości Skarbu Państwa.

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości na jego rzecz w toku kontroli poza w/w uchybieniem dotyczącym obciążania użytkowników wieczystych kosztami sporządzenia operatu szacunkowego, nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

Zaleca się nie obciążanie użytkowników wieczystych kosztami operatu szacunkowego.

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.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 6 maja 2012 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało:

- 2 umowy dzierżawy,
- 12 umów najmu.

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.									
2.									

W odniesieniu do spraw z zakresu: wdzierżawiania, wynajmowania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa w toku kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Działania w tym obszarze należy zatem ocenić pozytywnie.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia kontroli trwały zarząd sprawowało 6 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 21

W badanym okresie trwały zarząd ustanowiono na podstawie: 8 decyzji, 4 aktów notarialnych oraz 2 uchwał. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o 10 operatów szacunkowych sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązują od 2009 r. dla (...) i od 2011 r. dla (...). Stan aktualizacji przedstawia się następująco:

- 9 obowiązuje od 2009 r.
- 1 obowiązuje od 2005 r.

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

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

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosiła 675. Badanie przeprowadzono na próbie 73 użytkowników wieczystych, co stanowi 11 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załączniki nr: 22, 23

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 wieczysti 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 14 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. - 7 opłat, | 4. 2004 r. - 1 opłata, |
| 2. 2010 r. - 1 opłata, | 5. 2003 r. - 1 opłata, |
| 3. 2009 r. - 2 opłaty, | 6. 2002 r. - 2 opłaty. |

Stwierdzono, że 6 opłat obowiązywało od momentu ustalenia:

1. 2011 r. - 2 opłaty,
2. 2009 r. - 1 opłata,
3. 2008 r. - 2 opłaty,
4. 2002 r. - 1 opłata.

Pozostałe 69 opłat zostało wypowiedzianych:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. - 7 opłat, | 6. 2006 r. - 1 opłata, |
| 2. 2010 r. - 14 opłat, | 7. 2005 r. - 2 opłaty, |
| 3. 2009 r. - 4 opłaty, | 8. 2002 r. - 2 opłaty, |
| 4. 2008 r. - 19 opłat, | 9. 2001 r. - 19 opłat, |
| 5. 2007 r. - 1 opłata, | |

Aktualizacji opłat dokonywano nie częściej niż raz w roku. 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 ww. działania pozytywnie.

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

OGRANICZENIA KORZYSTANIA Z NIERUCHOMOŚCI

W rejestrach, wpisano łącznie 1 sprawę dotyczącą ograniczenia korzystania z nieruchomości, w trybie art. 124 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). Sprawy tej nie objęto kontrolą, ponieważ, na skutek wniesionego odwołania została ona poddana kontroli w administracyjnym toku instancji. W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli – to jest do 7 maja 2012 r. nie zarejestrowano żadnych spraw dotyczących ograniczenia korzystania z nieruchomości.

Wykaz spraw z rejestru GN.6852 - 2011 r.

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

Załączniki nr: 24, 25, 26

ZWROTY, WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI

W rejestrze GN.V.7221 w roku 2011 zarejestrowano dwie sprawy dotyczące zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Sprawę zarejestrowaną pod numerem 1 poddano kontroli. Sprawy zarejestrowanej pod numerem 2 nie poddano kontroli ponieważ, na skutek wniesionego odwołania została ona poddana kontroli w administracyjnym toku instancji.

Wykaz spraw z rejestru GN.V.7221 - 2011 r.

Lp.	Wnioskodawca	Sygnatura sprawy	Położenie nieruchomości	Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę	Uwagi
1					
2					

Załączniki nr: 27, 28

W rejestrze GN.V.6821 w okresie od 1 stycznia 2012 do dnia kontroli – 7 maja 2012 r. zarejestrowano trzy sprawy dotyczące zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Sprawy te poddano kontroli. Nie zgłoszono uwag do sposobu ich prowadzenia.

Wykaz spraw z rejestru GN.V.6821 - 2012 r.

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

Załącznik nr 29

W związku z uwagami do sprawy znak (...): w piśmie z 22 maja 2012 r. zwrócono się z zapytaniami do Starosty Leszczyńskiego.

Pani Małgorzata Łukaszewska Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lesznie w piśmie z 29 maja 2012 r. wyjaśniła, co następuje:

GN.V.7221-I/11:

„1. Po przeprowadzeniu dogłębnej analizy dokumentów zgromadzonych w sprawie zwrotu nieruchomości położonej w Lesznie przy ul. Kujawskiej, oznaczonej na arkuszu mapy 52 działką nr 40 o pow. 12m², w tym między innymi wniosku p. (...), w którym wyraźnie zaznaczyła, iż jej matka zrezygnowała z roszczenia o zwrot wyżej opisanej nieruchomości (dokument w aktach sprawy (...)) i potwierdzającego ten fakt pisma Pani (...) z dnia 19 lipca 2001 r. (w aktach sprawy (...)), jak i na podstawie opinii wyrażonej przez radcę prawnego Starostwa Powiatowego w Lesznie ustalono, że osobami uprawnionymi do ubiegania się o zwrot w/w nieruchomości, jako spadkobiercy po (...) są według przysługującego udziału wynoszącego po 1/6 części w prawie własności nieruchomości: Pani (...) i Pan (...). Osoby te wnioski o zwrot nieruchomości złożyły. Radca prawny wskazał, że zrzeczenie Pani (...) ma moc prawną, bowiem dla jego unieważnienia musiałaby udowodnić, że złożyła oświadczenie pod groźbą kary. Mimo bieżącego informowania Pani (...) o każdym etapie prowadzonej sprawy nie wykazała zainteresowania tematem. Mając na uwadze art. 60 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, zgodnie, z którym wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, przyjęto, że Pani (...) w pełni podtrzymuje wyrażoną wolę rezygnacji z roszczenia o zwrot nieruchomości.

2. Organowi znany był oryginał postanowienia Sądu Rejonowego w Lesznie sygn. akt (...) o stwierdzeniu nabycia spadku po Panu (...). Oryginał postanowienia znajdował się w aktach równoległe prowadzonej sprawy zwrotu nieruchomości położonej w Lesznie przy ul. Kujawskiej, oznaczonej na arkuszu mapy 52 działką nr 38/3 o numerze: (...). W aktach sprawy (...) widnieje adnotacja, że oryginał znajduje się w aktach sprawy (...).

3. Odnośnie konieczności dokonania operatu szacunkowego, wyjaśniam że w ww. sprawie dawni właściciele nieruchomości nie otrzymali odszkodowania z tytułu wywłaszczenia, wobec czego nie istniała konieczność zwrotu zwaloryzowanej kwoty odszkodowania. Ponadto uznano, że ze względu na brak wyceny nieruchomości wywłaszczonej na dzień jej przejścia na własność Skarbu Państwa nie byłoby możliwym porównanie tych wartości. W prowadzonym postępowaniu nie ustalono również, aby była dokonana w latach siedemdziesiątych inwentaryzacja wywłaszczonej nieruchomości. Przyjmując powyższe stanowisko kierowano się interpretacją art. 140 ust. 4 obowiązującej ustawy o gospodarce nieruchomościami, zawartą w "Ustawie o gospodarce nieruchomościami. Komentarz" pod redakcją Gerarda Bieńka, wyd. 4 z 2011 r., zgodnie z którą: „(...) sposób obliczenia odszkodowania został określony w art. 140 ust. 4, który normuje sytuację zmniejszenia się lub zwiększenia się wartości nieruchomości wskutek działań podjętych bezpośrednio po wywłaszczeniu nieruchomości. Punktem wyjścia zatem ustalenia wysokości zwracanego odszkodowania jest wartość nieruchomości w dacie wywłaszczenia i w dacie zwrotu, z wyłączeniem zmiany wartości związanej ze zmianami planu miejscowego i zmian w otoczeniu nieruchomości.”

Załączniki nr: 30, 31

Sposób rozpatrzenia sprawy znak (...) budzi zasadnicze zastrzeżenia z uwagi na orzeczenie o zwrocie nieruchomości mimo braku wniosku wszystkich osób uprawnionych, do żądania zwrotu oraz brak wyceny nieruchomości zwracanej.

W związku z powyższymi uwagami **wnoszę o rozstrzygnięcie spraw zwrotów wywłaszczonych nieruchomości w sposób zgodny z przepisami art. 136 ust. 3 oraz art. 140 i art. 156 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz.**

651 ze zm.), których wykładnia dokonana w orzecznictwie sądów administracyjnych wskazuje, że brak wniosku pochodzącego od wszystkich współwłaścicieli wyłącza możliwość wydania pozytywnej decyzji o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości oraz, że każdorazowo w przypadku zwrotu nieruchomości organ powinien dołączyć do akt sprawy operat szacunkowy określający wartość zwracanej nieruchomości, a okoliczność, że na rzecz dawnego właściciela nie ustalono odszkodowania za wywłączoną nieruchomość, nie zwalnia organu z tego obowiązku.

Podsumowując, działania w zakresie zwrotu wywłaszczonych nieruchomości można ocenić pozytywnie, mimo zastrzeżeń do wykładni przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonanej przez Starostę Leszczyńskiego w sprawie znak (...).

ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI

W rejestrze GN.V.6847.2 za rok 2011 zatytułowanym "Inne sprawy dotyczące zarządzania nieruchomościami" zarejestrowano jedną sprawę, którą organ prowadzący postępowanie, uznał za wniosek o odszkodowanie za nieruchomość przejętą pod drogę w trybie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133 poz. 872 ze zm.). Sprawę tę poddano kontroli.

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

Załączniki nr: 32, 33

W związku z uwagami do sprawy w piśmie z 22 maja 2012 r. zwrócono się z zapytaniem do Starosty Leszczyńskiego.

Pani Małgorzata Łukaszewska Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lesznie w piśmie z 29 maja 2012 r. wyjaśniła, co następuje:

GN.V.6847.2.43.2011:

„Przedmiotem sprawy GN.V.6847.2.(...).2011 jest uregulowanie stanu prawnego nieruchomości, ze wskazaniem przez wnioskodawców formy - zamiany nieruchomości. Dokonanie zamiany jako czynności prawnej nie było możliwe, wobec powyższego wnioskodawca został szczegółowo poinformowany o możliwości uregulowania stanu prawnego, wskazanych nieruchomości, zgodnie z aktualnymi przepisami prawnymi. Jednocześnie informacja o czasie rozpatrzenia wniosku, istotnie winna być przesłana stronie.”

Załączniki nr: 30, 31

W tych okolicznościach wnoszę o rozstrzygnięcie spraw w terminie określonym w art. 35 Kpa, a w przypadku niemożności załatwienia sprawy w tym terminie – zawiadomienie stron, z podaniem przyczyn zwłoki i wskazaniem nowego terminu załatwienia sprawy (zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a.).

W odniesieniu do spraw z zakresu odszkodowań za wyłączone nieruchomości nie stwierdzono poważnych uchybień ani nieprawidłowości, co pozwala ocenić ww. działania pozytywnie, mimo drobnych uchybień proceduralnych.

PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W rejestrze GN.V.6825 za rok 2011 zatytułowanym „przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności”, wpisano łącznie 18 spraw, w tym dwie nie objęte zakresem kontroli, oraz jedną, która na skutek wniesionego odwołania została poddana kontroli w administracyjnym toku instancji. Kontroli poddano 15 spraw z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012 r. poz. 83).

Wykaz spraw z rejestru GN.6825 - 2011 r.

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

Załącznik nr 34

W rejestrze GN.V.6825 zatytułowanym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w okresie od 1 stycznia 2012 do dnia kontroli – 7 maja 2012 r., wpisano łącznie 17 spraw, w tym 9 spraw o charakterze technicznym, nie objętych zakresem kontroli.

Kontroli poddano 8 spraw z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, w trybie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012 r. poz. 83). Nie zgłoszono uwag do sposobu prowadzenia postępowania w tych sprawach.

Wykaz spraw z rejestru GN.6825 za 2012 rok:

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

Załączniki nr: 35 - 39

W związku z uwagami do spraw znak GN.6825.(...).2011, znak GN.6825.(...).2011, znak GN.6825.(...).2011 w piśmie z 22 maja 2012 r. zwrócono się z zapytaniem do Starosty Leszczyńskiego.

Pani Małgorzata Łukaszewska Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Lesznie w piśmie z 29 maja 2012 r. wyjaśniła, co następuje:

GN.6825.(...).2011, GN.6825.(...).2011, GN.6825.(...).2011:

„Przekroczenie terminu w sprawach nastąpiło w wyniku pominięcia wskazanego terminu załatwienia sprawy, w związku z dużą liczbą rozpatrywanych wniosków. Ponadto informuję, że pracownicy zostali pouczeni o obowiązku przestrzegania przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego (w tym art. 35 i 36 kpa) w prowadzonych postępowaniach administracyjnych.”
Załączniki nr: 30, 31

W tych okolicznościach wnoszę o rozstrzygnięcie spraw w terminie określonym w art. 35 Kpa, a w przypadku niemożności załatwienia sprawy w tym terminie - zawiadomienie stron, z podaniem przyczyn zwłoki i wskazaniem nowego terminu załatwienia sprawy (zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a.).

W odniesieniu do spraw z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, nie stwierdzono poważnych uchybień ani nieprawidłowości, co pozwala ocenić ww. działania pozytywnie, mimo drobnych uchybień proceduralnych.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W Starostwie Powiatowym w Lesznie obowiązuje Regulamin windykacji wierzytelności, wprowadzony Zarządzeniem nr 3/07 Starosty Leszczyńskiego z 2 maja 2007 r.

Regulamin dotyczy zakresu i terminu podejmowanych działań w zakresie windykacji:

- należności tytułu rocznych opłat na rzecz Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkowników wieczystych, opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami,
- należności z tytułu wystawionych przez Starostwo faktur, rachunków i innych dokumentów.

Załącznik nr 40

Z przedstawionego kontrolerom wykazu zaległości wynika, iż kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego na 31.12.2011 r. wynosiła 19.452,33 zł. (jest ona zgodna z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu Rb-27ZZ). Przedstawiony wykaz zaległości zawiera ponadto wyszczególnienie poszczególnych dłużników oraz opis podjętych działań windykacyjnych.

Załącznik nr 41

W 2011 roku Starostwo Powiatowe w Lesznie wysłało 209 wezwań do zapłaty z tyt. wieczystego użytkowania, na ogólną kwotę 164.567,81 zł, co wynika z przedstawionego wykazu.

Załącznik nr 42

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty z tyt. wieczystego użytkowania, w 2011 roku dłużnicy

dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 163.646,45 zł.

Załącznik nr 43

Jednocześnie w minionym roku, Starostwo skierowało na drogę sądową 27 spraw, dotyczących zaległości na ogólną kwotę 26.348,70 zł.

Załącznik nr 44

W roku 2011 Starostwo Powiatowe w Lesznie uzyskało 353,99 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 19,45 tys. zł.

Kwota ta jest niewielka w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 5,5 % dochodów), co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną w Starostwie politykę windykacyjną należności pieniężnych Powiatu Leszczyńskiego i Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym w Lesznie.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Leszczyński wykonuje jako zadanie zleczone 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.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Niniejszy projekt wystąpienia pokontrolnego liczy 52 strony.

Podpisy:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

- 1) Uchwały:
 - Nr V/44/07 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 26 kwietnia 2007 roku w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Leszczyńskiego,
 - Nr XXII/181/09 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 18 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Lesznie.
- 2) Uchwała Nr I/7/10 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 15 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Leszczyńskiego,
- 3) Uchwała Nr I/8/10 Rady Powiatu Leszczyńskiego z dnia 15 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Leszczyńskiego,
- 4) Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 27 kwietnia 2012r. Nr KN-II.0030.220.2012 do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Lesznie,
- 5) Dokument powołujący Geodetę Powiatowego,
- 6) Oświadczenie o planowanej zmianie Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Lesznie oraz Regulaminu Wewnętrznego Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
- 7) Zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
- 8) Odpowiedź na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
- 9) Prośba o udostępnienie wyciągu z ewidencji gruntów i budynków,
- 10) Wyciąg z ewidencji gruntów i budynków,
- 11) Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
- 12) Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
- 13) Notatka służbowa,
- 14) Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- 15) Plan wykorzystania zasobu,
- 16) Rejestr GN.6840 „sprzedaż nieruchomości” - rok 2011,
- 17) Akta sprawy GN.V.6840.1.(...).2011,
- 18) Akta sprawy GN.V.6840.1.(...).2011,
- 19) Prośba o udzielenie wyjaśnień,
- 20) Wyjaśnienia,
- 21) Wykaz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w roku 2012,
- 22) Wykaz opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa za rok 2012,
- 23) Wykaz użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 24) Rejestr GN.6852 „zezwoleń na czasowe zajęcia nieruchomości” - rok 2011,
- 25) Prośba o udzielenie wyjaśnień,
- 26) Wyjaśnienia,
- 27) Rejestr GN.7221 „wywłaszczanie nieruchomości, zwrot wywłaszczonych nieruchomości” - rok 2011,
- 28) Akta sprawy GN.V.7221-(...)/11,
- 29) Rejestr GN.6821 „wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości” - rok 2012,
- 30) Prośba o udzielenie wyjaśnień,
- 31) Wyjaśnienia,

- 32) Rejestr GN.6847.2 „inne sprawy dot. zarządzania nieruchomościami - powiat” - rok 2011,
- 33) Akta sprawy GN.V.6847.2.(...).2011,
- 34) Rejestr GN.6825 „przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności” - rok 2011,
- 35) Rejestr GN.6825 „przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności” - rok 2012,
- 36) Akta sprawy GN.V.6825.(...).2011,
- 37) Akta sprawy GN.V.6825.(...).2011,
- 38) Akta sprawy GN.V.6825.(...).2011,
- 39) Akta sprawy GN.V.6825.(...).2011,
- 40) Zarządzenie nr 3/07 Starosty Leszczyńskiego z dnia 2 maja 2007 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu windykacji wierzytelności Starostwa Powiatowego w Lesznie,
- 41) Stan zaległości (należności wymagalne),
- 42) Dochody Skarbu Państwa,
- 43) Efekty wezwań do zapłaty za 2011 rok,
- 44) Ilość spraw skierowanych na drogę postępowania sądowego 2011.