

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

SN-V.431.9.2012.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Pleszewie
ul. Poznańska 79
63-300 Pleszew**

Starostwo Powiatowe w Pleszewie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statutu Starostwa Powiatowego w Pleszewie uchwalonego uchwałą nr XXXI/170/09 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 26 czerwca 2009 r. ze zmianami wynikającymi z: uchwały nr V/36/11 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 31 maja 2011 r., uchwały nr VIII/55/11 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 31 sierpnia 2011 r., uchwały nr XIX/106/12 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 28 czerwca 2012 r., uchwały nr XX/118/12 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 28 września 2012 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pleszewie zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Nieruchomości, którym kieruje Naczelnik Wydziału podlegający bezpośrednio Wicestaroscie Pleszewskiemu.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pleszewie, przyjętym uchwałą nr XXV/141/08 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 30 grudnia 2008 r., ze zmianami wynikającymi z uchwały nr XLII/222/10 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 29 czerwca 2010 r. ,

zadania rządowe w zakresie geodezji, kartografii i katastru realizuje Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru, którym kieruje Naczelnik, pełniący jednocześnie funkcję Geodety Powiatowego. Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru podlega bezpośrednio Staroście Pleszewskiemu. Geodeta Powiatowy również podlega bezpośrednio Staroście Pleszewskiemu.
Załączniki nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2011 r. do 26 listopada 2012 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

- Pan Michał Karalus** – Starosta Pleszewski od 3 grudnia 2010 r. - uchwała nr I/4/10 z dnia 2 grudnia 2010 r.
- Pani Dorota Czaplicka** – Wicestarosta Pleszewski od 3 grudnia 2010 r. - uchwała nr I/5/10 z dnia 2 grudnia 2010 r.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

- Pan Marcin Sitnicki** – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
- Pani Dominika Kończak** – Naczelnik Wydziału Finansów
- Pani Katarzyna Zawieja** – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Geodeta Powiatowy

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.629.2012.1 z dnia 14 listopada 2012 r. do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Pleszewie.

Załącznik nr 4

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

Od 26 listopada 2012 r. do 5 grudnia 2012 r.

7. Kontrolujący:

Dawid Michalak – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 26 listopada 2012 r., 27 listopada 2012 r., 29 listopada 2012 r., 5 grudnia 2012 r.

Marcin Jarecki – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 26 listopada 2012 r., 27 listopada 2012 r.

Agata Smal – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach:

26 listopada 2012 r., 29 listopada 2012 r.

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Starostwo Powiatowe w Pleszewie będzie nazywane „*Starostwem*”, a Starosta Pleszewski „*Starostą*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik Wydziału. Funkcję Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami pełni Pan Marcin Sitnicki.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa zadania rządowe w zakresie geodezji, kartografii i katastru są wykonywane przez Wydział Geodezji Kartografii i Katastru, którym kieruje Naczelnik, pełniący jednocześnie funkcję Geodety Powiatowego. Funkcję Geodety Powiatowego pełni Pani Katarzyna Zawieja.

Załączniki nr 1

Do podstawowych zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 22 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa należy:

1. W zakresie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu Pleszewskiego:
 - 1) tworzenie powiatowego zasobu nieruchomości oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - 2) prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości powiatu i Skarbu Państwa,
 - 3) regulowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa oraz Powiatu Pleszewskiego,
 - 4) prowadzenie spraw związanych z ustalaniem sposobu i terminu zagospodarowania nieruchomości gruntowych oddawanych w użytkowanie wieczyste,
 - 5) naliczanie i aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
 - 6) opiniowanie podziałów nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa dokonywanych z urzędu,
 - 7) prowadzenie postępowań wywłaszczeniowych,
 - 8) przygotowywanie 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 także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów lub urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nie wyraził na to zgody,
 - 9) 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,
 - 10) przygotowywanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody,
 - 11) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem wywłaszczonych nieruchomości, zwrotem odszkodowania, w tym także nieruchomości zamiennej oraz o rozliczeniach z tytułu zwrotu i terminach zwrotu,
 - 12) zabezpieczanie wierzytelności Skarbu Państwa przez wpisanie w księgę wieczystej hipoteki oraz wydawanie zaświadczeń o spłaceniu wierzytelności,

- 13) składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej,
- 14) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przekazywaniem Polskiemu Związkowi Działkowców gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod pracownicze ogrody działkowe,
- 15) prowadzenie spraw związanych ze stwierdzeniem wygaśnięcia 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,
- 16) prowadzenie spraw dotyczących nieodpłatnego przekazywania Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład Zasobu przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 17) występowanie do Agencji Nieruchomości Rolnych o przekazanie nieodpłatnie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych,
- 18) prowadzenie spraw związanych z nieodpłatnym przyznawaniem na własność działki gruntu i działek pod budynkami osobom, które przekazały gospodarstwo rolne Państwu w zamian za rentę lub ich zstępny,
- 19) prowadzenie spraw związanych z przekazywaniem na wniosek Ministra Obrony Narodowej w trwały zarząd nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,
- 20) prowadzenie spraw związanych z wydawaniem decyzji o zajęciu nieruchomości Skarbu Państwa lub Powiatu Pleszewskiego na zakwaterowanie przejściowe,
- 21) ustalanie, które nieruchomości stanowią wspólną gruntową bądź mienie gromadzkie,
- 22) ustalanie wykazu osób uprawnionych do udziału we wspólnocie gruntowej oraz wykazu obszarów gospodarstw przez nich posiadanych i wielkości przysługujących im udziałów we wspólnocie,
- 23) przygotowywanie decyzji zatwierdzających uproszczone plany zagospodarowania gruntów leśnych, lasów i nieużytków przeznaczonych do zalesienia opracowywanych przez organy spółki wspólnoty gruntowej,
- 24) przygotowywanie na wniosek osób fizycznych decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w prawo własności,
- 25) zadania wynikające z przepisów o reformie rolnej,
- 26) wydawanie decyzji ustalających odszkodowania za grunty zajęte pod drogi publiczne,
- 27) sporządzanie wykazów nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność 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 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 28) prowadzenie działań zmierzających do informowania mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzania zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz o czynnościach niezbędnych do ustalenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym,
- 29) prowadzenie punktu informacyjno – konsultacyjnego, o którym mowa w ustawie z dnia 07.09.2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego,
- 30) wydawanie decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi na wniosek właściwego zarządcy drogi w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych.

2. W zakresie ochrony gruntów rolnych :

- 1) prowadzenie spraw związanych z wyłączeniem gruntów rolnych z produkcji,
- 2) przygotowywanie decyzji nakładających obowiązek zdjęcia próchniczej 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 nakładających 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

Do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, zgodnie z § 27a Regulaminu Organizacyjnego należy:

- 1) prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
- 2) wykonywanie czynności materialno – technicznych związanych z udostępnianiem informacji z zasobu,
- 3) kontrolowanie dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej przyjmowanej do zasobu,
- 4) ustalanie warunków technicznych dla zgłaszanych robót geodezyjnych,
- 5) prowadzenie sprzedaży map, wypisów, wyrysów i informacji z ewidencji gruntów i budynków oraz innych kopii dokumentów z zasobu,
- 6) prowadzenie map przeglądowych i katalogów osnów geodezyjnych,
- 7) zakładanie osnów szczegółowych,
- 8) zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,
- 9) prowadzenie obsługi Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej,
- 10) wykonywanie wszystkich pozostałych prac nie ujętych powyżej, związanych z prowadzeniem powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
- 11) prowadzenie postępowania scaleniowego.

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. Pani Katarzyna Zawieja - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Geodeta Powiatowy udzieliła wyjaśnień w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa:

1. *Dla terenu powiatu pleszewskiego część opisowa operatu ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w formie elektronicznej, część kartograficzna o pełnej treści mapy*

ewidencyjnej częściowo prowadzona jest w postaci numerycznej – 70 obrębów ewidencyjnych, częściowo zaś w formie analogowej – na dzień dzisiejszy 35 obrębów ewidencyjnych.

- 2. Ewidencja gruntów i budynków dla obszaru powiatu pleszewskiego była zakładana w latach: koniec lat 50-dziesiątych i początek 60-dziesiątych. Bazą założenia ewidencji gruntów dla 5 jednostek ewidencyjnych był kataster pruski, a dla pozostałych 2 leżących na terenie byłego zaboru rosyjskiego były tenże kataster i nowe pomiary sytuacyjne.*
- 3. Zgodnie z § 45 i 46 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U. Nr 38, poz. 454) aktualizacja danych w operacie ewidencji gruntów i budynków jest prowadzona w sposób ciągły z urzędu lub na wniosek osób, organów i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 i 11 niniejszego rozporządzenia, wynikające m.in. z:*
 - a) prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych przekazywanych do organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków,*
 - b) opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych,*
 - c) dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej,*
 - d) ewidencji publicznych prowadzonych na podstawie innych przepisów.*
- 4. Dokumenty na podstawie których są aktualizowane dane operatu ewidencji gruntów i budynków – dowody zmian, archiwizowane są corocznie w zakładowym archiwum.*

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).

Pani Katarzyna Zawieja - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, Geodeta Powiatowy wskazała, iż: *obecny program do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków posiada możliwość wyszukiwania nieruchomości wg statusu, charakteru władania i grup rejestrowych.*

Załączniki nr: 5, 6

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	17 680
2.	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	4 309
3.	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	11 764
4.	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	258
5.	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	869
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	480
9.	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	153
10.	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	35
11.	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	1
12.	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0
13.	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	117

Załączniki nr: 7, 8

Działania z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.

UJAWNIANIE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

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

W powyższej kwestii informacji udzielił Pan Marcin Sitnicki – Naczelnik Wydziału Gospodarki

Nieruchomościami, wskazując, iż:

1. *Wykazy nieruchomości, o których mowa w art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, zostały przekazane (w formie papierowej) Marszałkowi Województwa Wielkopolskiego oraz właściwym wójtom gmin powiatu pleszewskiego i Burmistrzowi Pleszewa w dniach:*
 - wykazy dot. gminy Chocz: 19.05.2008 r.,
 - wykazy dot. gminy Gizalki: 19.06.2008 r.,
 - wykazy dot. gminy Gołuchów: 16.09.2008 r.,
 - wykazy dot. gminy Dobrzyca: 30.12.2008 r.,
 - wykazy dot. gminy Pleszew – obszary wiejskie: 6.02.2009 r.,
 - wykazy dot. gminy Czermin: 2.03.2009 r.,
 - wykazy dot. miasta Pleszew: 25.03.2009 r.
2. *Do dnia dzisiejszego złożono **111** wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Szacuje się, że do złożenia pozostało jeszcze około **80** wniosków. Szacunkowy termin zakończenia prac: **31.12.2014 r.***
3. *Od dnia wejścia w życie ww. ustawy do dnia dzisiejszego złożono **21** wniosków o stwierdzenie nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa:*
 - 2008 r. - 7 wniosków,
 - 2009 r. - 6 wniosków,
 - 2010 r. - 6 wniosków,
 - 2011 r. - 2 wnioski.
4. *Mieszkańcy powiatu pleszewskiego informowani byli o potrzebie sprawdzania zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym poprzez:*
 - ogłoszenia prasowe,
 - specjalnie przygotowaną ulotkę informacyjną.

Mieszkańcom powiatu udziela się pomocy w zakresie regulowania stanów prawnych nieruchomości poprzez specjalnie utworzony przez Starostę Pleszewskiego Punkt Informacyjno-Konsultacyjny ds. regulowania stanów prawnych nieruchomości. Punkt funkcjonuje w ramach Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Pleszewie i jest dostępny w godzinach pracy Starostwa.

Załączniki nr: 9, 10

W związku z wydłużeniem, ustawą z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 840), terminu do wykonania powyższego obowiązku, należy ocenić pozytywnie dotychczasowe działania Starosty Pleszewskiego we wskazanym zakresie.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawarte w rejestrach o symbolach: GN.7011 „zbywanie, nabywanie, zamiana majątku Skarbu Państwa”, 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 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 wg stanu na dzień 1 stycznia 2011 r. Zgodnie z planem przedstawionym przez Pana Marcina Sitnickiego – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, powierzchnia:

- zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmowała 1 785 ha,
- nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste 154 ha.

Powierzchnia zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wynikająca z planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa znacznie różni się od pow. zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wynikającej ze zbiorczego zestawienia z ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z informacją zawartą w samym planie, przy jego sporządzaniu „*przyjęto dane z rocznego zbiorczego zestawienia z ewidencji gruntów i budynków. Ponieważ – jak ustalono – zestawienie to obejmuje również nieskomunalizowane drogi gminne, powiatowe, wojewódzkie, a także rowy, rzeczywisty zasób nieruchomości Skarbu Państwa obejmuje mniejszą powierzchnię*”.

Załączniki nr: 11, 12

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, innych form udostępniania nieruchomości, a także z planowanej aktualizacji opłat.

Załącznik nr 12

Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy uznać za wykonany prawidłowo.

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 26 listopada 2012 r. zarejestrowano łącznie 18 spraw będących przedmiotem kontroli.

Załączniki nr: 13, 14

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

ZBYCIA I NABYCIA NIERUCHOMOŚCI

Lp	Nr sprawy	Temat sprawy	Wniosek – data wpływu	Podjęte dalsze kroki	Stan sprawy	Uwagi
1.						

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 26 listopada 2012 r. zawarto 4 umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa i jedną umowę darowizny. Dwie nieruchomości zostały zbyte w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego, jedna nieruchomość w przetargu ustnym nieograniczonym i jedna w drodze bezprzetargowej w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Zbycia zostały poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

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

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa w toku kontroli nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości. Działania w tym obszarze należy zatem ocenić pozytywnie.

III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 26 listopada 2012 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywały:

- 1 umowa użyczenia,
- 7 umów najmu,

oraz 12 jednostek sprawowało trwały zarząd.

Załączniki nr: 15, 16

Wykaz użytkowników wieczystych poddanych kontroli zawiera poniższa tabela.

Lp	Umowa zawarta z	Data zawarcia umowy	Okres na jaki zawarta została umowa	Przedmiot umowy	Aneksy do umowy	Data zawarcia aneksu	Okres na jaki została przedłużona umowa	Zgoda wojewody	Uwagi
NAJEM									
									Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego
UŻYCZENIE									
1.									-

Załącznik nr 15

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym od dnia 22 października 2007 r., starostowie gospodarujący zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W poprzednim stanie prawnym, tj. w okresie od dnia 22 września 2004 r. do dnia 21 października 2007 r., zgoda wojewody była wymagana wyłącznie przy zawarciu umowy najmu, dzierżawy i użyczenia na czas dłuższy niż 3 lata. Przed dniem 22 września 2004 r. nie funkcjonował wymóg uzyskania zgody wojewody na zawarcie umowy najmu, dzierżawy i użyczenia.

W czasie kontroli stwierdzono nieprawidłowość polegającą na zawarciu umowy najmu bez wymaganej zgody Wojewody Wielkopolskiego.

Sprawy związane z najmem pomieszczeń w budynkach stanowiących własność Skarbu Państwa w Pleszewie przy ul. (...) i *Pl.* (...) są prowadzone w Wydziale Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pleszewie. Wyjaśnień w tym zakresie udzielił Pan Marcin Sitnicki – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, który przedstawił stanowisko Wydziału Organizacyjnego:

Umowy najmu z Panem (...) oraz Panią (...) zawarto po przeprowadzeniu postępowania przetargowego, na które otrzymaliśmy zgodę wojewody wyrażoną w zarządzeniu nr 318/08 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie wynajęcia na czas nieokreślony, lokali użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku położonym w Pleszewie w przy Pl. (...).

Umowę z Panem (...) zawarto w 2003 r. kiedy niewymagana była zgoda wojewody. Podobna sytuacja miała miejsce z (...), z którym umowę zawarto w 2005 r. na lokal o pow. 39 m². W 2012 roku jedno pomieszczenie o pow. 25 m² udostępniono Posłowi na Sejm RP (...), a za pozostałą część płaci Rada Wojewódzka (...). Z całego lokalu nieprzerwanie korzystają władze powiatowe (...).

W lokalu, na którym podpisana została umowa najmu z Posłem na Sejm RP (...) znajduje się siedziba władz powiatowych (...) od dnia 1 marca 1994 roku, kiedy podpisano pierwszą umowę. Na przestrzeni lat zawierano umowy na ten lokal z posłami na czas sprawowania kadencji traktując je jako kontynuację umowy z 1994 r., ponieważ ciągle korzysta z niego ten sam najemca, a zmienia się tylko płatnik.

Załączniki nr: 17 – 26

W wyniku otrzymanego wyjaśnienia i uzupełnienia dokumentacji ustalono, że Pan Starosta prawidłowo zawarł umowę z Panem (...) oraz Panią (...). Uchybienie polegające na braku uzyskaniu zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie umów najmu dotyczy zatem 4 najemców – Pana (...), (...), Pana (...) oraz Pana (...). W przypadku tych najemców Pan Starosta zawarł z nimi umowy na czas nieokreślony bez zgody Wojewody Wielkopolskiego. Nie zasługują na uwzględnienie wyjaśnienia przedstawione przez Pana Marcina Sitnickiego – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. W szczególności zabrane w trakcie kontroli dokumenty nie potwierdzają, by umowa z Panem (...) zawarta została w 2003 r. (obowiązują umowa dotycząca lokalu użytkowego o pow. 15 m² w budynku poł. w Pleszewie, Pl. (...) zawarta została na podstawie aneksu do poprzedniej umowy i obowiązuje od maja 2012 r.). Co prawda w 2003 roku została zawarta umowa z Panem (...) na czas nieokreślony ale dotyczyła innej nieruchomości Skarbu Państwa, zaś ww. aneksem Pan Starosta oddał do odpłatnego korzystania inną nieruchomość przy zachowaniu warunków poprzedniej umowy, w tym między innymi co do czasu jej obowiązywania. Odnośnie umów zawartych z (...), (...) oraz (...), Pan Starosta zawarł z tymi konkretnymi podmiotami umowy najmu pomieszczeń odpowiednio w dniach 30 września 2005 r., 19 kwietnia 2012 r. oraz 8 listopada 2011 r. Z treści umów wynika zaś, że zostały one zawarte na czas nieoznaczony. W wyniku ich zawarcia nawiązany zostaje stosunek najmu pomiędzy tymi podmiotami a Skarbem Państwa, których przedmiotem jest nieruchomość będąca własnością Skarbu Państwa i to te podmioty stają się stronami tych umów.

W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością, działania Starosty Pleszewskiego w sprawach z zakresu: wynajmowania, wydzierżawiania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić negatywnie.

W przyszłości zaleca się występowanie do Wojewody Wielkopolskiego o zgodę na zawarcie umów w przypadkach przewidzianych przez ustawę o gospodarce nieruchomościami.

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia kontroli odpłatnie trwały zarząd sprawowało 12 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 16

W badanym okresie trwały zarząd ustanowiono na podstawie 12 decyzji, jednego aktu notarialnego i jednej umowy dot. przekazania zarządu. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o 12 operatów szacunkowych sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Stan aktualizacji przedstawia się następująco:

- 11 opłat obowiązuje od 2007 r.
- 1 opłata obowiązuje od 2004 r.

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

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosiła 246. Badanie przeprowadzono na próbie 69 użytkowników wieczystych, co stanowi około 28 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 27

[illegible]

Stwierdzono, że 6 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. – 1 opłata, | 3. 2007 r. – 1 opłata, |
| 2. 2008 r. – 3 opłaty, | 4. 1998 r. – 1 opłata, |

Ponadto 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązują nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2006 r. – 1 opłata, | 2. 2004 r. – 1 opłata, |
|------------------------|------------------------|

Pozostałe 61 opłat zostało wypowiedzianych:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2011 r. – 3 opłaty, | 4. 2007 r. – 6 opłat, |
| 2. 2009 r. – 1 opłata, | 5. 2006 r. – 4 opłaty, |
| 3. 2008 r. – 47 opłat, | |

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.

PRZEKSZTAŁCANIE 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 Pleszewskiego rejestrowane były pod sygnaturą 6825 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 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 2011 roku zarejestrowano 36 spraw, zaś w 2012 r. zarejestrowano 5 spraw. Kontrolą zostało objętych 40 % losowo wybranych spraw.

Załączniki nr: 28 – 45

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono jedną nieprawidłowość związaną z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.

W stanie prawnym obowiązującym do 9 października 2011 r. zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r., nr 175, poz. 1459) z żądaniem przekształcenia mogły wystąpić m.in. osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego.

Stosownie do art. 2 przywołanej ustawy w przypadku osób, o których mowa w art. 1 ust. 2, z żądaniem przekształcenia występują wszyscy użytkownicy wieczystości. W razie braku zgody stosuje się odpowiednio art. 199 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 ze zm.). Zatem wymagany przepisami wniosek musiały złożyć wszystkie podmioty, którym przysługiwało prawo użytkowania wieczystego danej nieruchomości. Do kręgu tych osób należeli również współmałżonkowie w ustroju ustawowej wspólności majątkowej, którym przysługiwał udział w prawie użytkowania wieczystego w równych częściach. Skoro zaś przepis jasno stanowił o obowiązku wystąpienia z roszczeniem przez każdego ze współużytkowników wieczystych, należało przez to rozumieć również każdego ze współmałżonków uprawnionego do rozporządzania swoją częścią udziału w tym prawie. Przyjęcie w niektórych ze spraw za wystarczające żądanie tylko jednego z małżonków stanowiło naruszenie art. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Organ kontrolujący wskazuje również na cztery kwestie związane z niezastosowaniem bądź niewłaściwym zastosowaniem przepisów proceduralnych w toku prowadzonych postępowań.

Po pierwsze organ kontrolowany w żadnej ze spraw nie zastosował instytucji zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianej 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. 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 żadnym braków wymagających uzupełnienia. W sytuacji, gdy obowiązek zawiadomienia nie został wykonany należy stwierdzić, że prowadzone postępowanie jest obarczone 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 Pleszewski w części spraw uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Po trzecie, nie we wszystkich postępowaniach organ kontrolowany stosował zawiadomienie o możliwości wypowiedzenia się co do zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji, wynikające z art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazany przepis nakłada na organ administracji publicznej prowadzący postępowanie w danej sprawie, aby przed wydaniem decyzji oraz po zebraniu wszystkich materiałów i przeprowadzeniu niezbędnych dowodów dać stronie możliwość pełnego rozeznania się co do kierunku rozstrzygnięcia. Jest to również dla strony ważne wskazanie, iż w tym momencie postępowania może jeszcze modyfikować treść swojego żądania lub oczekiwać, że wkrótce zostanie wydane stosowne rozstrzygnięcie. Stąd też stosowanie tejże konstrukcji procesowej jest nieodłącznym elementem każdego postępowania administracyjnego.

Ostatnim zagadnieniem, na które należy zwrócić uwagę, jest stosowanie niewłaściwego pouczenia o możliwości wniesienia środków zaskarżenia od decyzji i postanowień wydawanych w toku postępowania o przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1a ustawy z 29 lipca 2005 r. w stosunku do spraw objętych zakresem ustawy, prowadzonych przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej oraz dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organem wyższego stopnia jest wojewoda, nie zaś samorządowe kolegium odwoławcze. Stąd też organem właściwym do rozpoznania środków zaskarżenia od orzeczeń Starosty Pleszewskiego był Wojewoda Wielkopolski, a nie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Kaliszu.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa, generalna ocena działań Starosty Pleszewskiego jest co do zasady pozytywna z uwzględnieniem stwierdzonej nieprawidłowości i uchybień. Na przyjęcie powyższego stanowiska wpływ miał przede wszystkim fakt, że żądanie każdej ze stron zostało prawidłowo rozpoznane, a rozstrzygnięcie każdej ze spraw wydane w oparciu o uzasadnione podstawy materialne. Niemniej jednak organ kontrolowany powinien przykładać baczniejszą uwagę do procesowych ram prowadzonych postępowań.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności należy podjąć następujące działania:

- w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, 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 umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań;
- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek 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;

- zamieszczać w pouczeniu informację o możliwości wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego.

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 pod sygnaturą 683 wynikającą z rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r., nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w 2011 roku zarejestrowano 7 spraw, zaś w 2012 r. zarejestrowano 5 sprawy. Kontrolą zostały objęte wszystkie sprawy
Załącznik nr 46

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

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.

Wojewoda Wielkopolski zwraca jednak uwagę na dwie kwestie proceduralne dostrzeżone w toku czynności kontrolnych.

W sprawie o sygnaturze GN.683.6.2011 zaistniała pewna niekonsekwencja w podejściu organu prowadzącego postępowanie w przedmiocie uznawania pełnomocnictwa udzielonego przez p. (...) swojemu ojcu – p. (...). Po przedłożeniu legitymacji do reprezentowania strony postępowania pełnomocnik został dopuszczony do czynności procesowych, jednakże nie została mu wysłana decyzja kończąca postępowanie w sprawie, co stoi w konflikcie z normą prawną wyrażoną w art. 40 § 2 kodeksu postępowania administracyjnego, nakazującą kierować pisma ustanowionemu w sprawie pełnomocnikowi. Faktem jest, iż zakres udzielonego pełnomocnictwa był szeroki i w zasadzie upoważniał do wszelkich czynności związanych z zarządzaniem gruntem stanowiącym działkę nr (...), z której wydzielono działkę nr (...), jednakże reprezentowanie strony w toczącym się postępowaniu administracyjnym, zdaniem organu kontrolującego, mieściło się w jego granicach.

Druga kwestia dotyczy terminowości w załatwieniu sprawy o sygnaturze GN.683.(...).2011. Z akt sprawy przyjętej do kontroli i z udzielonych informacji wynika, iż od momentu powstania obowiązku wynikającego z art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego (tj. 3 grudnia 2011 r.) Starosta Pleszewski nie zawiadomił strony o nowym terminie rozpatrzenia sprawy. W tym miejscu organ kontrolujący odsyła do uzasadnienia swojego stanowiska dotyczącego terminowości załatwiania spraw poczynionego w części dotyczącej oceny działań starosty w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.
Załączniki nr: 47, 48

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

W związku z powyższym w celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości należy podjąć następujące działania:

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek 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;
- w przypadku ustanowienia przez stronę postępowania pełnomocnika wszelkie doręczenia kierować wyłącznie do niego.

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 zarejestrowano 3 sprawy, które mieszczą się w zakresie przeprowadzonej kontroli. Wobec czego analizą zostały objęte wszystkie sprawy.

Załączniki nr: 49, 50

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości i zwrotów nieruchomości stwierdzono dwie nieprawidłowości w sprawie o sygnaturze GN.6821.(...).2011.

Zgodnie z art. 136 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.) poprzedni właściciel lub jego spadkobierca mogą żądać zwrotu wywłaszczonej nieruchomości lub jej część, jeżeli, stosownie do przepisu art. 137, stała się ona zbędna na cel określony w decyzji o wywłaszczeniu.

W dniu 5 października 2011 r. p. (...) i p. (...) wystąpiły z żądaniem zwrotu nieruchomości położonej w Pleszewie, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 413 m². W uzasadnieniu wskazano, iż właścicielami przedmiotowego gruntu byli pp. (...), którzy pozostawili spadkobierców w osobach: wnioskodawczyń, p. (...) oraz ustalonych następców prawnych po p. (...) tj. p. (...), p. (...), p. (...), p. (...), p. (...), p. (...) i p. (...).

Stwierdzona nieprawidłowość wiąże się z przyjęciem, iż żądanie zwrotu złożone tylko przez dwoje spośród jedenastu spadkobierców po zmarłych współwłaścicielach wywłaszczonej nieruchomości jest wystarczające do skutecznego wszczęcia postępowania administracyjnego i wydania końcowego rozstrzygnięcia. Ugruntowane stanowisko orzecznictwa sądowoadministracyjnego wskazuje jednakże, iż z wnioskiem o zwrot wywłaszczonej nieruchomości winni wystąpić wszyscy uprawnieni byli właściele bądź ich następcy prawni z uwagi na ich legitymację łączną do zainicjowania tego rodzaju postępowania wynikającą z istoty prawa własności (zob. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 9 lutego 2012 r., sygn. akt I OSK 316/11, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 15 marca 2012 r., sygn. akt I OSK 883/1).

Druga nieprawidłowość wiąże się z przeprowadzeniem rozliczeń związanych ze zwrotem z pominięciem obligatoryjnej w tym przypadku opinii rzeczoznawcy majątkowego. Przepisy art. 140 ustawy o gospodarce nieruchomościami prawidłowość ustalenia kwoty zwracanej na rzecz podmiotu wywłaszczającego, na którą składa się zwaloryzowane odszkodowanie oraz zwiększenie wartości nieruchomości dokonane po dacie wywłaszczenia, uzależniają od określenia wartości rynkowej lub wartości odtworzeniowej nieruchomości wywłaszczanej według stanu z dnia wywłaszczenia oraz stanu z dnia zwrotu.

Stosownie do treści art. 150 ust. 5 w zw. art. 150 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wartość rynkową lub odtworzeniową określić mogą wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Stąd też organ kontrolowany nie mógł przeprowadzić prawidłowego rozliczenia bez posiadania określonej wartości rynkowej gruntu, z której wynikałyby dane istotne dla prowadzonego postępowania (relacje pomiędzy wysokością zwaloryzowanego odszkodowania, wielkość zwiększenia lub zmniejszenia wartości nieruchomości według stanów z dnia wywłaszczenia i z dnia zwrotu)

Generalna ocena działań Starosty Pleszewskiego w kontrolowanym obszarze jest pozytywna z zastrzeżeniem podniesionych powyżej kwestii.

W związku z powyższym w sprawach dotyczących zwrotów nieruchomości prowadzonych na podstawie rozdziału 6 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami należy wnikliwie zbadać żądanie wnioskodawców i dopiero po stwierdzeniu, że zostało ono wniesione przez wszystkie uprawnione podmioty, można przejść do dalszych etapów postępowania. Natomiast po przeanalizowaniu przesłanek zbędności i uznaniu, że zwrot okazał się zasadny, należy powołać biegłego w celu sporządzenia wyceny nieruchomości służącej do rozliczeń związanych ze zwrotem

nieruchomości wyłączonej.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W Starostwie Powiatowym w Pleszewie obowiązuje procedura dotycząca egzekucji należności. Procedura obejmuje swym zakresem egzekucje zaległych opłat rocznych za wieczyste użytkowanie gruntów Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu.

Załącznik nr 51

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2011 r., z którego wynika, iż:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego wynosiła 146.219,90 zł,
- kwota zaległości z tytułu czynszu wynosiła 328,30 zł,
- kwota zaległości z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynosiła 313,98 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.

Załączniki nr: 52, 53

W 2011 roku Starostwo Powiatowe w Pleszewie wysłało 63 wezwania do zapłaty, na łączną kwotę 178.556,13 zł.

Na skutek działań egzekucyjnych, w 2011 roku wyegzekwowano należności w kwocie 56.690,12 zł. Jednocześnie w minionym roku, Starostwo przekazało Radcy Prawnemu 18 spraw, na łączną kwotę 121.866,01 zł.

Załącznik nr 54

W roku 2011 Starostwo Powiatowe w Pleszewie uzyskało 584,40 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 197,61 tys. zł.

Kwota ta jest niewielka w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 11,55 % dochodów).

Należy stwierdzić, iż bieżące monitorowanie windykacji należności, które prowadzone jest zgodnie z obowiązującą w Starostwie procedurą dotyczącą egzekucji należności jest skuteczne, na co wskazuje niewysoka kwota należności na koniec 2011 roku.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

Oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania przez Starostę Kościańskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

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. Uchwały:
 - nr XXXI/170/09 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 26 czerwca 2009 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Pleszewskiego,
 - nr V/36/11 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 31 maja 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Pleszewskiego,
 - nr VIII/55/11 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 31 sierpnia 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Pleszewskiego,
 - nr XIX/106/12 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 28 czerwca 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Pleszewskiego,
 - nr XX/118/12 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 28 września 2012 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Pleszewskiego,
 - nr XXV/141/08 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Pleszewie,
 - nr XLII/222/10 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 29 czerwca 2010 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Pleszewie,
2. Uchwała nr I/4/10 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Pleszewskiego,
3. Uchwała nr I/5/10 Rady Powiatu w Pleszewie z dnia 2 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Pleszewskiego,
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.629.2012.1 z dnia 14 listopada 2012 r. do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Pleszewie,
5. Zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
6. Odpowiedź Geodety Powiatowego na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
7. Prośba o udostępnienie wyciągu z ewidencji gruntów i budynków,
8. Wyciąg z ewidencji gruntów i budynków,
9. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
10. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
11. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
12. Plan wykorzystania zasobu,
13. Rejestr GN.6840: „sprzedaż nieruchomości” - rok 2011,
14. Rejestr GN.6840: „sprzedaż nieruchomości” - rok 2012,
15. Wykaz najemców w budynkach Skarbu Państwa,
16. Wykaz trwałych zarządców w powiecie pleszewskim objętych opłatami,
17. Umowa najmu, położonego w Pleszewie przy ulicy (...), lokalu użytkowego o pow. 17 m², zawarta w dniu 8 listopada 2011 r. pomiędzy Starostą Pleszewskim a Posłem na Sejm RP (...),
18. Umowa najmu, położonego w Pleszewie przy ulicy (...) lokalu użytkowego o pow. 25 m², zawarta w dniu 19 kwietnia 2012 r. pomiędzy Starostą Pleszewskim a Posłem na Sejm RP (...),
19. Umowa najmu, położonego w Pleszewie przy ulicy (...), lokalu biurowego o pow. 39 m², zawarta w dniu 30 września 2005 r. pomiędzy Starostą Pleszewskim reprezentowanym przez Panią (...) oraz Panią (...) a Krajową Radą (...) reprezentowaną przez Pana (...) – Przewodniczącą Rady Powiatowej (...) i Pana (...) – Skarbnika Rady Powiatowej (...),
20. Umowa najmu, położonego w Pleszewie przy ulicy (...), lokalu biurowego o pow. 28 m², zawarta w dniu 8 kwietnia 2003 r. pomiędzy Starostą Pleszewskim reprezentowanym przez Panią (...) oraz Panią (...) a (...),
21. Aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 8 kwietnia 2003 r. zawartej przez Starostę Pleszewskiego z (...), zmieniający przedmiot najmu z położonego w Pleszewie przy ulicy (...) lokalu biurowego o pow. 28 m² na położony w Pleszewie przy Pl. (...) lokal biurowy o pow.

- 15 m²,
22. Umowa najmu, położonego w Pleszewie przy Pl. (...), lokalu biurowego o pow. 37,1 m², zawarta w dniu 7 września 2009 r. pomiędzy Starostą Pleszewskim reprezentowanym przez Panią (...) oraz Panią (...) a (...),
 23. Umowa najmu, położonego w Pleszewie przy Pl. (...), lokalu biurowego o pow. 50 m², zawarta w dniu 28 kwietnia 2009 r. pomiędzy Starostą Pleszewskim reprezentowanym przez Panią (...) oraz Panią (...) a Panią (...),
 24. Prośba o wyjaśnienia w sprawie stwierdzonej podczas kontroli nieprawidłowości polegającej na zawarciu umów najmu na czas nieoznaczony (w przypadku posłów na Sejm RP – „na czas nieoznaczony nie dłużej jednak niż okres sprawowania mandatu poselskiego”) bez wymaganej zgody Wojewody Wielkopolskiego,
 25. Wyjaśnienia w sprawie nieprawidłowości,
 26. Zarządzenie nr 318/08 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 21 listopada 2008 r. w sprawie: wynajęcia na czas nieokreślony, lokali użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność Skarbu Państwa budynku położonym w Pleszewie przy Placu Kościelnym 1,
 27. Wykaz użytkowników wieczystych,
 28. Rejestr GN 6825: „przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności” - rok 2011,
 29. Rejestr GN 6825: „przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności” - rok 2012,
 30. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 31. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 32. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 33. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 34. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 35. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 36. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 37. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 38. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 39. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 40. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 41. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 42. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 43. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2011,
 44. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2012,
 45. Dokumentacja sprawy GN.6825.(...).2012,
 46. Dokumentacja sprawy GN.683.(...).2011,
 47. Prośba o wyjaśnienia w sprawie GN.683.(...).2011
 48. Wyjaśnienia w sprawie GN.683.(...).2011
 49. Rejestr GN 6821: „wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nie ruchomości oraz zwrot nieruchomości” - rok 2011,
 50. Rejestr GN 6821: „wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nie ruchomości oraz zwrot nieruchomości” - rok 2012,
 51. Opis procedury dochodzenia należności za udostępnianie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
 52. Wykaz dłużników (zaległości) Skarbu Państwa wg stanu na dzień 31.12.2011 r.,
 53. Stan zaległości (należności wymagalnych) wg stanu na dzień 31.12.2011 r.,
 54. Informacja dotycząca rezultatów zastosowania procedury dochodzenia należności.