

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

SN.V.431.3.2012.12

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Poznania i Zarządzie Geodezji Katastru Miejskiego GEOPOZ w zakresie gospodarowania przez Prezydenta Miasta Poznania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostki kontrolowane:

**Urząd Miasta Poznania
pl. Kolegiacki 17
61-841 Poznań**

**Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ
ul. Gronowa 20
61-655 Poznań**

Urząd Miasta Poznania działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 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), Statutu Miasta Poznania uchwalonego uchwałą nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r., Regulaminu Urzędu Miasta Poznania wprowadzonego Zarządzeniem, nr 10/2012/K Prezydenta Miasta Poznania z dnia 1 marca 2012 r.

Załączniki nr 1

Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ jest jednostką budżetową Miasta Poznania i działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142, poz. 1591 ze zm.), ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), uchwały Nr XXXII/177/91 Rady Miejskiej Poznania z dnia 25 czerwca 1991r. w sprawie przekształcenia Poznańskiego Przedsiębiorstwa Geodezyjno - Kartograficznego „Geopoz” w Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” ze zmianami,

Statutu Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ uchwalonego uchwałą nr XI/84/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 3 kwietnia 2007 r., Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ wprowadzonego Zarządzeniem Wewnętrznym nr 50/2008 Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ z dnia 4 września 2008 r. ze zmianami.

Załączniki nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Poznania zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Dyrektor Wydziału podlegający bezpośrednio Prezydentowi Miasta Poznania. Zgodnie ze Statutem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ zadania rządowe w zakresie geodezji, kartografii i katastru oraz częściowo gospodarki nieruchomościami realizuje Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, którym kieruje Dyrektor – Geodeta Miejski podlegający bezpośrednio Prezydentowi Miasta Poznania.

Załączniki nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2011 do 29 marca 2012 r.

3. Kierownictwo jednostek kontrolowanych.

- | | |
|-----------------------------|---|
| Pan Ryszard Grobelny | - Prezydent Miasta Poznania; zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej z dnia 6 grudnia 2010 r. |
| Pan Andrzej Krygier | - Dyrektor Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „Geopoz” w Poznaniu; uchwała nr 90/91 z dnia 12 lipca 1991 r. Zarządu Miasta Poznania |

Załącznik nr: 2

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Pan Krzysztof Jonczyk | - Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami |
| Pan Bartosz Guss | - Z-ca Dyrektora ds. Zasobu Nieruchomości |
| Pan Wojciech Słociński | -Z-ca Dyrektora ds. Finansowych |
| Pani Violetta Hamodi | - Kierownik Oddziału Komunalizacji Mienia i Ustanawiania Prawa Użytkowania Wieczystego |
| Pani Agnieszka Szymankiewicz | - Z-ca Dyrektora ds. ewidencyjnych i geodezyjnych |

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.155.2012.1 z dnia 23 marca 2012 r.

Załącznik nr: 3

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

Od 30 marca 2012 r. do 3 lipca 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: 30 marca 2012r., 2 kwietnia 2012 r., 3 kwietnia 2012 r., 5 kwietnia 2012 r., 12 kwietnia 2012 r., 19 kwietnia 2012 r., 20 kwietnia 2012 r., 26 kwietnia 2012 r., 18 maja 2012 r. oraz 25 maja 2012 r.,

Dorota Sławińska – Janiak – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 30 marca 2012r., 2 kwietnia 2012 r., 3 kwietnia 2012 r., 5 kwietnia 2012 r., 12 kwietnia 2012 r., 19 kwietnia 2012 r., 26 kwietnia 2012 r., 25 maja 2012 r.,

Jacek Krystek – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 30 marca 2012r., 5 kwietnia 2012 r., 12 kwietnia 2012 r., 19 kwietnia 2012 r., 20 kwietnia 2012 r., 26 kwietnia 2012 r., 18 maja 2012 r. oraz 25 maja 2012 r.,

Barbara Antkowiak – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 30 marca 2012r., 2 kwietnia 2012 r., 16 kwietnia 2012 r. oraz 25 maja 2012 r.,

Marcin Jarecki – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 30 marca 2012r., 2 kwietnia 2012 r., 5 kwietnia 2012 r., 6 kwietnia 2012 r., 23 kwietnia 2012 r. oraz 25 maja 2012 r.,

Łukasz Kosiedowski – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 2 kwietnia 2012 r. oraz 16 kwietnia 2012 r.,

W dalszej części protokołu Urząd Miasta Poznania będzie nazywany „*Urzędem*”, a Prezydent Miasta Poznania „*Prezydentem*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie ze Statutem Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ zadania w zakresie geodezji, kartografii i katastru wykonywane są przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ na czele którego stoi Geodeta Miejski. Od 1991 r., funkcję tę pełni Pan Andrzej Krygier powołany na to stanowisko z dniem 1 lipca 1991 r. na podstawie Uchwały nr 90/91 z dnia 12 lipca 1991 r. Zarządu Miasta Poznania.

Załącznik nr 1

Do podstawowych zadań Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, zgodnie z § 6

Statutu należy:

1. realizowanie zadań służby geodezyjnej i kartograficznej miasta;
2. prowadzenie systemu informacji przestrzennej Miasta Poznania jako bazy informacji o przestrzeni Miasta Poznania wspomagającej proces zarządzania Miastem;
3. wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej, prowadzenie spraw związanych z ochroną gruntów rolnych oraz rekultywacją gruntów;
4. dokonywanie scaleń i wymiany gruntów;
5. uwłaszczanie posiadaczy nieruchomości rolnych oraz regulacje prawne gruntów rolnych i leśnych;
6. wywłaszczanie i ograniczanie praw rzeczowych do nieruchomości;
7. zwroty nieruchomości;
8. ustalanie odszkodowań na podstawie przepisów o odszkodowaniach za wywłaszczone nieruchomości;
9. ustalanie opłat adiacenckich;
10. ustalanie opłat w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmianą, a także wydaniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzji o warunkach zabudowy;
11. prowadzenie spraw nazewnictwa ulic i placów będących drogami publicznymi lub nazw dróg wewnętrznych;
12. ustalanie numerów porządkowych nieruchomości;
13. dokonywanie podziałów i rozgraniczania nieruchomości.

Załącznik nr 1

Wydział Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 31 pkt 1 ppkt 17 Regulaminu Urzędu Miasta Poznania:

– prowadzi sprawy z zakresu gospodarowania mieniem Miasta oraz z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności w zakresie organizacji zasobu nieruchomości Miasta i zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowywania założeń polityki gospodarowania zasobem nieruchomości Miasta oraz zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, pozyskiwania nieruchomości do zasobu Miasta i zasobu Skarbu Państwa, wykonywania praw i obowiązków właściciela nieruchomości, w tym ustanawiania, zmieniania i pozbawiania praw do nieruchomości Miasta i nieruchomości Skarbu Państwa, zbywania nieruchomości Miasta i nieruchomości Skarbu Państwa, w tym przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, ewidencjonowania przychodów, dochodów i wydatków z gospodarowania mieniem Miasta oraz z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wykonywania prac geodezyjnych oraz przygotowywania opracowań geodezyjno-prawnych i projektowych w zakresie działania Wydziału, reprezentowania Miasta i Skarbu Państwa w postępowaniach administracyjnych i sądowo-administracyjnych w zakresie ochrony praw właścicielskich;

Załącznik nr 1

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 7d ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287 ze zm.) do zadań starosty należy w szczególności: prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Geodeta Powiatowy zadania z zakresu geodezji kartografii i katastru wynikające

z Prawa geodezyjnego i kartograficznego, w zakresie ewidencji gruntów, budynków i lokali prowadzi w formie elektronicznej. Natomiast w 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). Jak wyjaśnia Pani Agnieszka Szymankiewicz – Z-ca Dyrektora ds. ewidencyjnych i geodezyjnych:

„W ramach realizacji zadań zleconych z zakresu administracji rządowej dotyczących ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa pragniemy wskazać, iż na dzień dzisiejszy posługiwanie się definicją zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, i z tym związanym ewidencjonowaniem nieruchomości napotyka na liczne trudności. Pragniemy wskazać, iż w trybie ciągłym trwają prace zmierzające do ujawnienia w księgach prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego /Dz.U. Z 2007r. Nr 191 poz. 1365 ze zm./. Zakończenie procesu ujawniania oraz prowadzonych równolegle procesów komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa w oparciu o treść przepisu art. 5 ust 1 ustawy z dnia 10 maja 1990r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych /Dz.U. Z 1990r. Nr 32 poz. 1919 ze zm./ umożliwi stworzenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień dzisiejszy zasób nieruchomości Skarbu Państwa jest katalogiem otwartym, na którym równolegle prowadzony jest proces gospodarowania oraz komunalizacji. Niezależnie od powyższego, Prezydent Miasta Poznania jako odpowiedzialny w ramach zadań zleconych z zakresu administracji rządowej podejmuje wszelkie niezbędne działania zmierzające do ewidencjonowania oraz prawidłowego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Zadanie to częściowo realizowane jest przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ poprzez prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków oraz Wydział Gospodarki Nieruchomościami w zakresie ewidencjonowania i gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Obecnie w WGN funkcjonuje kilkanaście autonomicznych aplikacji i rejestrów zawierających dane umożliwiające ewidencjonowanie i gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Są to bazy prowadzone i uaktualniane przez poszczególne komórki merytoryczne Wydziału. Wśród nich wymienić można m.in. zestawienia i aplikacje dot:

- Dzierżaw (rejestr papierowy i elektroniczny – elektroniczny od 1 stycznia 2011 r.)*
- Użyczeń (rejestr papierowy i elektroniczny – elektroniczny od 1 stycznia 2011 r.)*
- Bezumownych użytkowników (SIP)*
- Użytkowników wieczystych gruntów Skarbu Państwa (SKARPA)*
- Użytkowań (SKARPA)*
- Trwałych zarządców (SKARPA, podręczny rejestr Excel, spis spraw w LOTUS)*
- Służebności (rejestr papierowy, spis spraw w LOTUS)*
- Zbycia nieruchomości lub ich części (tryb cywilny) (rejestr papierowy, spis spraw w LOTUS)*
- Regulacji stanów prawnych nieruchomości (przejmowanie nieruchomości na rzecz SP – zasiedzenie, przemilczenie, dziedziczenie, idemnizacja) (rejestr papierowy, spis spraw w LOTUS)*
- Rozpatrzeń roszczeń kościelnych osób prawnych o nieodpłatne przekazywanie prawa*

własności nieruchomości (rejestr papierowy, spis spraw w LOTUS)

- *Regulacji geodezyjno-prawnych stanu nieruchomości – Moduł wspierający ujawnianie nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek Samorządu Terytorialnego w ramach wykonywania zadań wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (rejestr papierowy, spis spraw w LOTUS, wykaz Excel – system IPE)*
- *Postępowań dot. odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi (rejestr Word)*
- *Postępowań o zwrot nieruchomości lub stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych i nacjonalizacji (rejestr podręczny Word)*
- *Nieruchomości zabudowanych SP dla potrzeb Oddziału Gospodarowania Mieniem (podręczna ewidencja – wykaz Excel)*
- *Umów najmu lokali mieszkalnych, użytkowych (wykaz Excel)*
- *Przeglądów technicznych nieruchomości SP (wykaz Excel)*
- *Kosztów związanych z utrzymaniem zabudowanych nieruchomości SP (wykaz Excel)*

Niezależnie spisy spraw wpływających i prowadzonych w Wydziale rejestrowane są w systemie LOTUS, sprawy są rejestrowane zgodnie z instrukcją kancelaryjną.

Ponadto na podstawie podpisanych porozumień uprawnieni pracownicy mają dostęp do danych ewidencyjnych gruntów i budynków miasta Poznania prowadzonej przez ZGiKM GEOPOZ. Odrębnym porozumieniem uregulowane jest także korzystanie przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami ze zbioru danych numerycznych tzw. Mapy Miejskiej Poznania stanowiącej element funkcjonowania Systemu Informacji Przestrzennej w mieście Poznaniu.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami corocznie, w związku z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami – art. 23 ust 1a – sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa (którymi gospodaruje Prezydent Miasta Poznania) w przekazuje je Wojewodzie Wielkopolskiemu w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Sprawozdanie to tworzone jest w oparciu o funkcjonujące w Wydziale bazy danych i rejestry postępowań prowadzonych przez poszczególne Oddziały, a także w oparciu o dane, o które tut. Wydział występuje corocznie w związku z tworzeniem dla Wojewody Wielkopolskiego sprawozdaniem do Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działającego w imieniu organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków.

Informacyjnie nadmieniamy także, że tut. Wydział otrzymuje także corocznie na podstawie art. 75 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. W sprawie ewidencji gruntów i budynków z Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ działającego w imieniu organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków zestawienie zbiorcze gruntów miasta Poznania – wydruk – z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe (w załączeniu przekazuję kserokopię).

Z uwagi na fakt, iż obecnie ewidencjonowanie i gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa ma charakter rozproszony w kilku systemach, od 2010 roku trwają intensywne prace nad budową i wdrożeniem zintegrowanego systemu informatycznego wspomagającego gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz Miasta Poznania na terenie Miasta Poznania. System umożliwi docelowo prowadzenie ewidencji nieruchomości (zgodnie z katastrzem nieruchomości) na którą będą składały się m.in.:

- *nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa*
- *nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa*
- *nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.*

Do chwili obecnej opracowano koncepcję Systemu Gospodarowania Nieruchomościami Miasta Poznania i Skarbu Państwa, która obejmuje zakres danych w bazie ewidencyjnej, zakres dokumentów w bibliotece dokumentów oraz zakres funkcjonalności systemu. Materiał ten został

opracowany w oparciu o procesy funkcjonujące w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami. Aktualnie trwają prace nad opracowaniem specyfikacji wymagań. Planowany termin zakończenia prac to rok 2013. Wdrożenie systemu umożliwi docelowo stworzenie jednej spójnej bazy danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, w stosunku do których starosta jest organem reprezentującym Skarb Państwa na terenie Miasta Poznania.

Podobnie jak w zakresie ewidencjonowania nieruchomości prowadzone są prace nad stworzeniem Planu Wykorzystania Zasobu dla nieruchomości SP na podstawie art. 23 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.). Projektowany plan obejmuje:

1. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

2. Prognozy:

a) udostępniania nieruchomości i nabywania nieruchomości do zasobu,

b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości do zasobu,

c) wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu,

d) dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu trwałego zarządu.

3. program zagospodarowania nieruchomościami zasobu.

Do przygotowania powyższego planu zbierane są dane z następujących źródeł:

1. Zestawienie zbiorcze ewidencji gruntów przygotowane przez Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ (zestawienie zbiorcze gruntów m. Poznania, o którym mowa powyżej),

2. Budżet Miasta Poznania

3. Wieloletnia Prognoza Finansowa

oraz dane cząstkowe ze wszystkich oddziałów Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz Miejskich Jednostek Organizacyjnych merytorycznie odpowiedzialnych za gospodarkę nieruchomościami (takich jak MPU, ZDM itd.)”

Załączniki nr: 4, 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	4920
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	838
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	1157
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	326
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	1494

6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	20
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	53
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	1032
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	1973
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	151
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	615
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	9
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	1198

Załączniki nr: 5, 7

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 p. Agnieszka Szymankiewicz – Z-ca Dyrektora ds. ewidencyjnych i geodezyjnych wskazując, iż: „Ustawa weszła w życie 19.11.2007 r. Pismem z dnia 19.05.2009 r. nr GN.XIX/7015-1-58/08 Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania przekazał Wojewodzie Wielkopolskiemu (data wpływu 19.05.2009 r.) Staroście Poznańskiemu (data wpływu 20.05.2009 r.) i Prezydentowi Miasta Poznania (data wpływu 20.05.2009 r.) wykaz nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego tj. Powiatu Poznańskiego (część I), Skarbu Państwa (część II), Województwa Wielkopolskiego (część III) i Miasta Poznania (część IV). Pismem z dnia 28.04.2010 r. nr GN.XIX/7015-1-58/08 Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania przekazał Wojewodzie Wielkopolskiemu (data wpływu 07.05.2010 r.) wykaz nieruchomości nie stanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i nie pozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Z 2005 r. Nr 31 poz. 266

ze zm.). Do końca marca 2012 r. złożono w Sądzie Rejonowym Poznań – Stare Miasto w Poznaniu 542 wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa (w tym o sprostowanie oznaczenia nieruchomości). Liczba nieruchomości pozostałych do uregulowania wynosi 20281 (w tym 86 nieruchomości nie stanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i nie pozostające w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Natomiast pozostałe nieruchomości wymagają uregulowania z uwagi na różnego rodzaju niezgodności zapisów w ewidencji gruntów prowadzonych przez odpowiedni sąd rejonowy). Szacunkowy termin zakończenia prac jest trudny do określenia z uwagi na konieczność m.in. przeprowadzenia odpowiednich postępowań sądowych. W okresie od wejścia w życie „ustawy” do końca marca 2012 r. złożono 35 wniosków o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa. Z dniem 19.11.2010 r. (36 miesięcy od dnia wejścia w życie „ustawy”) upłynął ustawowy termin realizacji obowiązku w którym mowa w art. 6 ust. 1 „ustawy” tj. przeprowadzenia działań zmierzających do poinformowania mieszkańców o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz udzielania pomocy mieszkańcom w zakresie informacji o rodzaju i sposobie działań niezbędnych do uzyskania tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i ujawnienia ich praw w księgach wieczystych”.

Załączniki nr: 8 i 9

Wymóg ujawnienia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych należy uznać za spełniony jedynie **częściowo**. Tempo prowadzonych prac związanych z obowiązkiem uregulowania stanu prawnego nieruchomości w ocenie Organu jest zbyt małe i doprowadziło do przekroczenia terminu o którym mowa w art. 2 ust 1 ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

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 zawarte w spisach spraw dot. zbywania, nabywania, zamiany majątku Skarbu Państwa, a także wykazach 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. Zgodnie z planem przedstawionym przez Pana Krzysztofa Jonczyka – Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, powierzchnie gruntów Skarbu Państwa obejmowały ogółem 5058 ha, przy czym powierzchnia nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste obejmowała 1975 ha.

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: 10, 11

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

II. ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA MAJĄTKU SKARBPAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2011 do 29 marca 2012 r. zarejestrowano łącznie 35 spraw będących przedmiotem kontroli.

Załączniki nr: 12 – 16, 23

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 toku prowadzonej kontroli stwierdzono, że w sprawach z wniosku p. (...) oraz (...) Pan Prezydent żądał od wnioskodawców – użytkowników wieczystych pokrycia kosztów wyceny nieruchomości mających być przedmiotem zbycia. Do powyższej nieprawidłowości ustosunkował się Z-ca Dyrektora ds. finansowych p. Wojciech Słociński wskazując, iż:

„Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania wyjaśnia, iż postępowania w ww. trybie jest postępowaniem cywilnym. Cenę zbycia nieruchomości, sposób zapłaty, koszty i inne warunki są ustalane na podstawie porozumienia między stronami, którymi są ewentualny zbywca nieruchomości (Skarb Państwa) i nabywca nieruchomości (użytkownik wieczysty). Ponadto zgodnie z art. 353¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z dnia 18 maja 1964 r. z późn. zm.) „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.” Strony umowy posiadają swobodę zawarcia lub niezawarcia umowy oraz możliwość kształtowania treści umowy co do zasady w sposób dowolny. Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „warunki” zbycia nieruchomości w drodze bezprzetargowej ustala się w rokowaniach przeprowadzonych z nabywcą. W związku z ww. przepisem w przypadku zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym wszystkie warunki powinny zostać ustalone podczas rokowań przeprowadzonych z nabywcą. Rokowania muszą prowadzić do ustalenia wszystkich istotnych warunków umowy, jakie są objęte rokowaniami (gdyż nie wynikają wprost z obowiązujących regulacji). Dopiero uzgodnienie wszystkich niezbędnych postanowień umowy objętych rokowaniami daje podstawę do sporządzenia protokołu z rokowań, który według art. 28 ust. 3 ww. ustawy stanowi podstawę zawarcia umowy. Urząd Miasta Poznania przyjął, iż jednym z warunków zbycia prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego jest pokrycie przez niego kosztów wyceny nieruchomości. Jednocześnie postępowanie o zbycie nieruchomości w trybie art. 32 uogn jest wszczynane na wniosek zainteresowanego. Użytkownik wieczysty ma swój interes prawny w nabyciu prawa własności nieruchomości np. uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości czy nie ponoszenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Skarb Państwa w przypadku ewentualnej sprzedaży prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego traci dochody w postaci opłat z tyt. użytkowania wieczystego, a zatem w rokowaniach prowadzonych z nabywcą powinny być ustalone wszelkie kwestie, które będą zabezpieczały interes Skarbu Państwa (w tym finansowy). W związku z powyższym tut. Wydział nie widzi przeszkód prawnych w dobrowolnym pokrywaniu kosztów wyceny nieruchomości przez wnioskodawcę (użytkownika wieczystego nieruchomości), ani wskazań na podstawie których, Skarb Państwa powinien ponosić koszty wyceny nieruchomości.”

Załączniki nr: 17, 19

Stanowisko Organu w przedmiotowej sprawie uznać należy za błędne, a złożone wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie. W pierwszej kolejności uściślić należy, iż zbywanie prawa własności nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego w trybie przepisów Ustawy z dnia 21 sierpnia 1996 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 Nr 102, poz. 651 ze zm.) następuje na podstawie przepisów tej ustawy a nie przepisów ustawy – Kodeks cywilny. Procedurę zbycia oraz obowiązki Organu uregulowane są w ustawie o gospodarce nieruchomościami a tylko poszczególne czynności, które wymagane są do realizacji jej postanowień winny odpowiadać przepisom Kodeksu cywilnego, w szczególności np. co do ich formy. Nie sposób również zgodzić się z twierdzeniem, iż brak jest wskazań ustawowych regulujących przedmiotową problematykę (ponoszenia kosztów wyceny nieruchomości) bowiem wprost wynika z przepisu art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, iż obowiązek ten spoczywa na Organie. Zgodnie bowiem z treścią przytoczonego wyżej przepisu, starostowie wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej polegające na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zapewniają wycenę tych nieruchomości. Wobec tego przerzucenie powyższego obowiązku na użytkownika wieczystego zainteresowanego nabyciem nieruchomości Skarbu Państwa, będącej

w jego użytkowaniu wieczystym w związku z jego sprzedażą jest sprzeczne z prawem. Brak jest bowiem podstawy prawnej w żądaniu poniesienia przez wnioskujący podmiot takich kosztów. Analogiczna sprawa była przedmiotem rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 czerwca 2009 r. (znak: WN.Ka.5.0911-244/09, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego z dnia 24 lipca 2009 r. (Nr 143, poz. 2406), w którym to orzeczeniu Organ stanął na stanowisku, że **„przerzucenie na nabywcę lokalu kosztów opracowania operatu szacunkowego (...) w związku z jego sprzedażą jest sprzeczne z prawem”** (tak również Wojewoda Podlaski w rozstrzygnięciu nadzorczym z dnia 19 września 2008 r. o sygnaturze NK.II.JS.0911/156/08 wskazując, iż „przy zbywaniu nieruchomości gruntowych i lokali koszty opracowania operatu szacunkowego oraz dokumentacji geodezyjnej obciążają wójta, burmistrza albo prezydenta miasta gospodarującego gminnym zasobem nieruchomości”). Powyższe stanowisko reprezentowane przez Wojewodę Wielkopolskiego zostało potwierdzone w doktrynie m.in. przez p. Ewę Bończak – Kucharczyk, która wskazała, iż „w skład gospodarowania nieruchomościami wchodzi także zapewnienie wyceny nieruchomości. Gdy mowa o wycenie nieruchomości, chodzi, zgodnie z art. 4 pkt 6 u.g.n., o postępowanie, w wyniku którego dokonuje się określenia wartości nieruchomości. Rodzaje wartości nieruchomości określa art. 150 u.g.n., jednakże sposób określania wartości rynkowej i odtworzeniowej różni się zasadniczo od sposobu (i celu) określania wartości katastralnej nieruchomości. Tymczasem w art. 23 ust. 1 pkt 2 u.g.n. nie sprecyzowano, o jaką wartość w tym przypadku chodzi. **Można więc uważać, że chodzi o określanie wszystkich tych rodzajów wartości nieruchomości. Skoro wycena nieruchomości należy według komentowanego przepisu do obowiązków starosty (w odniesieniu do nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa) i analogicznie do obowiązków organów wykonawczych jednostek samorządów terytorialnego (zgodnie z kolejnymi przepisami komentowanej ustawy) w odniesieniu do zasobów nieruchomości tych jednostek, to wskazane organy nie powinny tego obowiązku przerzucać na inne osoby, np. nie mogą żądać, by nabywca nieruchomości (nabywca lokalu) pokrył koszt opracowania operatu szacunkowego sporządzonego w związku ze sprzedażą.** (E. Bończak – Kucharczyk, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz, Lex, 2011).

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 29 marca 2012 r. zawarto 4 umowy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Nieruchomości te zostały zbyte w drodze bezprzetargowej. Zbycia poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia sprzedanych nieruchomości wyniosła 0.8388 ha.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

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

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 29 marca 2012 r. zawarto 1 umowę darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia darowanych nieruchomości wyniosła 1.5875 ha.

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

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 29 marca 2012 r. zawarto 1 umowę nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia.

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

W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości na jego rzecz w toku kontroli, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

Zaleca się nie obciążanie użytkowników wieczystych kosztami operatu szacunkowego.

Wojewoda Wielkopolski 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.

III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

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

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 29 marca 2012 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało:

- 9 umów dzierżawy,
- 42 umowy najmu,
- nie obowiązywała żadna umowa użyczenia
- 52 jednostki sprawowały trwały zarząd,
- 5 podmiotów korzystało z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Załączniki nr: 24, 25, 26

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.									
BEZUMOWNE KORZYSTANIE									
Lp.	Nazwa użytkownika			przedmiot bezumownego korzystania			uwagi		
1.									

Do przedmiotowych spraw złożono następujące wyjaśnienia:

Z-ca Dyrektora ds. Zasobu Nieruchomości p. Bartosz Guss: „Pani (...) – umowa najmu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. Głogowskiej (...) w Poznaniu na czas nieokreślony, w załączeniu Zarządzenie nr 170/06 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 9 października 2006 r. Państwo (...) i (...) – w załączeniu decyzja nr (...) o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 29 września 1966 r. dla Pani (...) i Pana (...) na lokal nr (...) w domu przy ul. Lubowskiej (...) w Poznaniu składający się z 3 pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni mieszkalnej 61,23 m², a także decyzja nr (...) o przydziale lokalu mieszkalnego z dnia 31 maja 1982 r. dla Pana (...) i Pani (...) na lokal nr (...) w domu przy ul. Lubowskiej (...) w Poznaniu składający się z 2 pokoi o łącznej powierzchni 32 m², a także protokół pomiaru powierzchni lokalu mieszkalnego z dnia 17 maja 1993 r. wykonany przez MPGM.”

Dyrektor Wydziału – p. Krzysztof Jonczyk:

„- (...) – zajęcie nieruchomości w Poznaniu, obręb Śródka, arkusz mapy 11, działka 7 i 8 (część) pod plac budowy. WGN wydał promesę zawarcia umowy dzierżawy ww. gruntu pod zaplecze budowy na podstawie art. 23 ust 1 pkt 7a Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

(dz. U. z 2010 r. – t.j., Nr 102, poz. 651), zgodnie z którym zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności 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. Należy zauważyć, iż tutaj Wydział nie zamierzał zawrzeć z inwestorem umowy na okres dłuższy niż 3 lata. Wydział umieścił nieruchomości objęte wnioskiem (...) na wykazie nieruchomości przeznaczonych do wydierżawienia na czas oznaczony do lat 3 – wykaz nr 2/2011 poz. 5. Ostatnia promesa została wydana w dniu 12.11.2010 r. Promesa straciła ważność z upływem 6 m-cy od otrzymania jej przez wnioskodawcę, tj. 15 maja 2011 r. (...) wystąpił z wnioskiem o zawarcie umowy pod budowę infrastruktury w dniu 7 grudnia 2011 r. na okres do 13.12.2011 r. do 09.01.2012 r., czyli w okresie, w którym promesa już nie obowiązywała. Znaczny upływ czasu od wydania poprzedniej promesy wymaga przeprowadzenia stosownego postępowania wyjaśniającego, czy aktualnie przedmiotowe nieruchomości mogą nadal stanowić przedmiot umowy dzierżawy lub najmu na wskazany cel. Krótki okres jaki został od dnia złożenia wniosku do dnia zajęcia gruntu przez wnioskodawcę uniemożliwił przeprowadzenie postępowania w zakresie ustalenia czy istnieje możliwość wynajęcia gruntu. Tymczasem z wizji terenowej wynikało, iż wnioskodawca zajął grunt bez zgody właściciela. Dlatego też wykonawca robót został wezwany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z gruntu pod zaplecze budowy i będzie wzywany do chwili opuszczenia gruntu. Wydział wzywając do zapłaty wynagrodzenia stosuje analogiczne stawki obowiązujące na terenie Miasta Poznania, wynikające z Zarządzenia nr 876/2010/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 22.11.2010 r. w sprawie wydierżawiania i wynajmowania komunalnych nieruchomości gruntowych lub ich części. Stawki te wprowadzane są na podstawie analizy przeprowadzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, tj. prof. (...). Takie same stawki stosowane są przy umowach najmu i dzierżawy. Do czasu uregulowania lokalizacji urządzeń przesyłowych na gruncie SP, Wydział będzie wzywał inwestora również do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z gruntu po lokalizację urządzeń przesyłowych. Ponadto Wydział będzie dążył do uregulowania lokalizacji urządzeń przesyłowych na gruncie Skarbu Państwa, tj. do ustanowienia służebności przesyłu”.

W toku kontroli ujawniono nieprawidłowość polegającą na zawarciu umowy najmu bez wymaganej zgody Wojewody Wielkopolskiego. Do stwierdzonej nieprawidłowości wyjaśnienia złożył Dyrektor Wydziału Nieruchomości – p. Krzysztof Jonczyk:

„WGN w dniu 27 grudnia 2010 r. wystąpił z wnioskiem do Wojewody Wielkopolskiego o wydanie zgody na zawarcie umowy dzierżawy z p. (...) na czas nieoznaczony. Pismem (...)1 z dnia 11 stycznia 2011 r. Wojewoda wezwał Wydział do uzupełnienia wniosku. Wniosek został uzupełniony pismem nr GN.XVII/6845-(...)/11 z dnia 20.04.2011 r., w którym wskazano, iż Wydział zamierza zawrzeć z wnioskodawcą umowę najmu, a nie umowę dzierżawy. Pracownik prowadzący początkowo przedmiotową sprawę błędnie wskazał, iż zawarta zostanie umowa dzierżawy. Zgodnie z art. 693 kodeksu cywilnego przez umowę dzierżawy wydierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków. W przypadku umowy zawieranej pod garaż nie ma możliwości pobierania pożytków z gruntu. Zatem jest to faktycznie umowa najmu. Pomimo sprostowania naszego wniosku Wojewoda wydał zarządzenie nr 243/11 z dnia 6 maja 2011 r. w sprawie zawarcia umowy dzierżawy z p. (...). Jednakże nawet, gdyby Wydział zawarł z p. (...) umowę dzierżawy, faktycznie byłaby ona umową najmu, gdyż treść umowy przesądza o tym, że jest to umowa najmu, a nie jej nazwa, co wielokrotnie podkreślały sądy administracyjne. Przykładowo Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 23 marca 2007 r. (sygn. I ACa 56/07)

stwierdza: „Mimo określenia umowy jako umowy dzierżawy brak zapisu w jej treści prawa pozwanej do pobierania pożytków, które ma fundamentalne znaczenie dla umowy dzierżawy, czym w istotny sposób różni ją od umowy najmu, przesądza o innej, niż nadana przez strony, kwalifikacji stosunku prawnego. W związku z powyższym skoro była zgoda na zawarcie umowy dzierżawy, która faktycznie byłaby umową najmu, WGN uznał, iż Wojewoda zgadza się na zawarcie przedmiotowej umowy, która została zawarta z p. (...).”

Załączniki nr: 17, 18, 20, 21

W odniesieniu do spraw z zakresu: wydzierżawiania, wynajmowania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa to działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.

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

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

W okresie od 1 stycznia 2011 r. do dnia kontroli trwały zarząd sprawowały 52 jednostki organizacyjne, wymienione 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 25, 26

W badanym okresie trwały zarząd ustanowiono na podstawie: 94 decyzji, 6 aktów notarialnych oraz 1 trwały zarząd ustanowiony został z mocy prawa. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o 41 operatów szacunkowych sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. 8 podmiotów sprawuje trwały zarząd nieodpłatnie. Stan aktualizacji opłat przedstawia się następująco:

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| - 3 opłaty obowiązują od 2010 r. | - 4 opłaty obowiązują od 2006 r. |
| - 3 opłaty obowiązują od 2009 r. | - 7 opłat obowiązuje od 2005 r. |
| - 4 opłaty obowiązują od 2008 r. | - 1 opłata obowiązuje od 2004 r. |
| - 3 opłaty obowiązują od 2007 r. | - 5 opłat obowiązuje od 2003 r. |
| - 3 opłaty obowiązują od 2002 r. | - 1 opłata obowiązuje od 2001 r. |
| - 4 opłaty obowiązują do 2000 r. | - 1 opłata obowiązuje od 1999 r. |
| - 3 opłaty obowiązują do 1998 r. | - 1 opłata obowiązuje od 1996 r. |
| - 1 opłata obowiązuje od 1993 r. | - 1 opłata obowiązuje od 1990 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. Badanie przeprowadzono na próbie 123 użytkowników wieczystych, co stanowi około 10 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 27

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

W związku z tym, że niektórzy użytkownicy wieczystości posiadają prawo do więcej niż jednej działki i nie dla wszystkich działek opłaty były aktualizowane w tym samym czasie, przedstawiona poniżej ilość aktualizacji opłat nie jest tożsama z ilością użytkowników wieczystych.

Stwierdzono, że 67 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

1. 2012 r. - 4 opłaty,
2. 2011 r. - 8 opłat,
3. 2010 r. - 17 opłat,
4. 2009 r. - 9 opłat,
5. 2008 r. - 3 opłaty,
6. 2007 r. - 1 opłata,
7. 2006 r. - 6 opłat,
8. 2005 r. - 5 opłat,
9. 2004 r. - 4 opłaty,
10. 2003 r. - 3 opłaty,
11. 2002 r. - 3 opłaty,
12. 2000 r. - 3 opłaty,
13. 1999 r. - 1 opłata

Stwierdzono, że 1 opłata obowiązywała od momentu ustalenia, tj. od 2005 r.

Pozostałe 61 opłat zostało wypowiedzianych:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 2011 r. - 15 opłat, | 7. 2005 r. - 1 opłata, |
| 2. 2010 r. - 11 opłat, | 8. 2004 r. - 3 opłaty, |
| 3. 2009 r. - 9 opłat, | 9. 2003 r. - 6 opłat, |
| 4. 2008 r. - 9 opłat, | 10. 2002 r. - 3 opłaty, |
| 5. 2007 r. - 1 opłata, | 11. 1999 r. - 1 opłata. |
| 6. 2006 r. - 2 opłaty, | |

w tym opłaty ustalone przed SKO lub sądem powszechnym.

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.

Z-ca Dyrektora ds. Finansowych – p. Wojciech Słociński:

„- w dniu przygotowywania oferty ustalono, że (...) zbyła 23 użytkownikom wieczystym udział 118757/199341 cz. Pozostały udział, tj. 80584/199341 cz. pozostał w użytkowaniu wieczystym (...).

Uznano więc, że taki udział przysługuje (...),

- w załączeniu operat szacunkowy z dnia 26.06.2008 r. Przy czym, wyjaśniam, że stawka za m² gruntu, w piśmie z dnia 17.06.2011 r. została ustalona na podstawie wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 16.02.2011 r., sygn. akt (...),*
- w załączeniu operat szacunkowy z dnia 24.11.2008 r. nieruchomości 50/10/6/3 (do zwrotu),*
- w załączeniu akta sprawy A-987 (do zwrotu). Przy czym wyjaśniam, że naliczenie zostało przygotowane wg udziałów wynikających z zapisów w księgach wieczystych.”*

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.

WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI, ZWROTY WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI I ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczących zwrotów wywłaszczonych nieruchomości (znak ZG-ARZ 7021), zarejestrowano w okresie kontrolowanym 48 spraw. Kontrolą objęto losowo wybrane sprawy (badanie oparto na próbie 30 % ww. spraw).
Załącznik nr 28

Wykaz sprawdzonych spraw zawiera tabela poniżej.

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

Pani Ewa Organiściak, Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań złożyła do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

„Sprawa nr ZG-ARZ.7021-(...)/11

Brak zawiadomienia o wszczęciu postępowania.

Podanie o zwrot nieruchomości dotyczy nieruchomości stanowiącej fragment drogi publicznej powiatowej, która stała się z dniem 1 stycznia 1999 r. z mocy prawa własnością Miasta Poznania. W tych okolicznościach brak było podstaw do wszczęcia postępowania o zwrot tej nieruchomości, bowiem zgodnie z przepisem art. 142 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), w sprawach, o których mowa w ust. 1 tego przepisu, w których stroną postępowania jest gmina lub powiat, prezydent miasta na prawach powiatu sprawujący funkcję starosty, podlega wyłączeniu na zasadach określonych w rozdziale 5 działu I Kodeksu postępowania administracyjnego, co w konsekwencji wyłącza możliwość załatwienia sprawy zwrotu tej nieruchomości zarówno przez Prezydenta Miasta Poznania, jak i przez upoważnione przez niego osoby. Z uwagi na to, że Wojewoda Wielkopolski nie wydał dotąd decyzji stwierdzającej nabycie przez Miasto Poznań własności przedmiotowej nieruchomości w trybie przepisów art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.), nie było również możliwe przekazanie podania o zwrot Wojewodzie Wielkopolskiemu według właściwości. Podanie przekazane zostanie niezwłocznie po ostatecznym zakończeniu postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Miasto Poznań. Nadmienić należy, że brak było podstaw także do zawieszenia postępowania o zwrot, bowiem Wojewoda Wielkopolski nie zawiadomił o wszczęciu z urzędu postępowania o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości w oparciu o wyżej powołane przepisy.

Sprawa nr ZG-ARZ.7021-(...)/11

Brak zawiadomienia o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2011 r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania o zwrot nieruchomości, o konieczności dostarczenia dokumentów potwierdzających nabycie spadków po poprzednich właścicielach nieruchomości oraz złożenia wniosków o zwrot przez wszystkich spadkobierców. Ponadto zawiadomiono strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 30 listopada 2011 r. Strony nie udzieliły odpowiedzi na to pismo. Brak kolejnej sygnalizacji przedłużenia terminu stanowi uchybienie, które zostało skorygowane - zawiadomienie z dnia 6 kwietnia 2012 r., nr ZG-ARZ.7021-19/11 o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy. Przyczyną uchybienia jest częsta fluktuacja pracowników w Dziale i duże obciążenie powierzonymi zadaniami.”

Załączniki nr 29, 30, 31

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

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczących wywłaszczania nieruchomości (znak ZG-ARZ 7020), zarejestrowano w okresie kontrolowanym 19 spraw. Kontrolą objęto losowo wybrane sprawy (badanie oparto na próbie 80 % ww. spraw).

Załącznik nr 32

Wykaz sprawdzonych spraw zawiera tabela poniżej.

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

Pani Ewa Organiściak, Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań złożyła do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

„Sprawa nr ZG-ARZ.7020-(...)/11

Wydanie decyzji przed upływem wyznaczonego 7-dniowego terminu na zapoznanie się z materiałem dowodowym.

Pismem z dnia 19 maja 2011 r., na podstawie art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomiono strony, że przed wydaniem decyzji mogą wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Czynności tej można było dokonać w terminie 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Zwrotne potwierdzenie odbioru pisma z dnia 19 maja 2011 r., kierowanego do jednej ze stron zawiera dwie daty: 23 maja 2011 r. (data pozostawienia zawiadomienia o przesyłce) oraz 26 maja 2011 r., (data odbioru przesyłki). Termin na zapoznanie się z aktami sprawy upłynął zatem w dniu 02 czerwca 2011 r. Omyłkowo przyjęto za datę doręczenia właścicielowi nieruchomości pisma z dnia 19 maja 2012 r., dzień 23 maja 2012 r. W wyniku tej omyłki wydanie decyzji nastąpiło przed upływem 7-dniowego terminu wyznaczonego stronie postępowania, jednakże stwierdzić należy, że właściciel nieruchomości nie skorzystał ze swojego uprawnienia wynikającego z art. 10 K.p.a., ani do dnia wydania decyzji ani do dnia jej doręczenia, a wydana decyzja stała się ostateczna.

Sprawa nr ZG-ARZ.7020-(...)/11

Brak zawiadomienia o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Uchybienie zostało skorygowane. Pismem z dnia 24 kwietnia 2012 r. zawiadomiono strony o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy. Przyczyną uchybienia była zmiana na stanowisku pracy pracownika i duże obciążenie powierzonymi zadaniami.

Sprawa nr ZG-ARZ.7020-(...)/11

Sprawa zarejestrowana w spisie spraw pod sygnaturą ZG-ARZ.7020-(...)/11, a postanowienie z dnia 23 grudnia 2011 o zawieszeniu postępowania oznaczone jest numerem ZG-ARZ.7020-(...)/11. Jak wynika ze spisu spraw oraz z akt sprawy, sprawa ta winna być prowadzona pod numerem ZG-ARZ.7020-(...)/11. Oznaczenie postanowienia z dnia 23 grudnia 2011 r., o zawieszeniu postępowania numerem ZG-ARZ.7020-(...)/11, stanowi oczywistą omyłkę, która zostanie niezwłocznie sprostowana na podstawie przepisu art. 113 § 2 K.p.a.

Sprawa nr ZG-ARZ.7020-(...)/11

Pismo z dnia 23 grudnia 2011 r. o wykazanie uprawnienia do dochodzenia roszczenia oraz o doprecyzowanie wniosku skierowane zostało do wnioskodawcy dopiero po upływie 4 miesięcy od dnia wpływu wniosku.

Przed udzieleniem wyjaśnień konieczne było przeanalizowanie obszernego materiału dowodowego obejmującego akta wywłaszczeniowe oraz akta dotyczące zwrotu nieruchomości, której dotyczył wniosek o odszkodowanie, a także przeprowadzenie badania ksiąg wieczystych. Rozstrzygnięcie sprawy o zwrot nieruchomości wywłaszczonej było niezbędne .w sprawie o wypłatę odszkodowania stąd konieczne było pozyskanie akt dotyczących zwrotu nieruchomości, które Wielkopolski Urząd Wojewódzki zwrócił dopiero w dniu 21 listopada 2011 r.”

Załączniki nr 31, 33, 34

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

W prowadzonym rejestrze spraw dotyczących ustalania odszkodowań (znak ZG-ARZ 7022), zarejestrowano w okresie kontrolowanym 77 spraw. Kontrolą objęto losowo wybrane sprawy (badanie oparto na próbie 20 % ww. spraw).

Załącznik nr 35

Wykaz sprawdzonych spraw zawiera tabela poniżej.

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

Pani Ewa Organiściak, Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań złożyła do powyższych spraw następujące wyjaśnienia:

„Sprawa nr ZG-ARZ.7022-(...)/11

Brak zawiadomienia. o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Pismem z dnia 27 lipca 2011 r., nr ZG-ARZ.7022-(...)/11, zawiadomiono stronę o wszczęciu postępowania o ustalenie odszkodowania oraz wyznaczono termin załatwienia sprawy na dzień 30 listopada 2011 r. W toku postępowania ustalono, że strona zmarła i wobec tego konieczne było ustalenie jej spadkobierców. Po ustaleniu domniemanych spadkobierców, pismem z dnia 6 kwietnia 2012 r. wystąpiono do tych osób o dostarczenie dokumentu stwierdzającego nabycie spadku po zmarłej, celem potwierdzenia uprawnień odszkodowawczych. Dopiero po ustaleniu wszystkich stron postępowania, możliwe będzie zawiadomienie z urzędu o wszczęciu postępowania o ustalenie odszkodowania oraz o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy.

Sprawa nr ZG-ARZ.7022-(...)/11

Brak zawiadomienia o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy.

Pismem z dnia 12 października 2011 r., nr ZG-ARZ.7020-(...)/11, zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania o ustalenie odszkodowania oraz wyznaczono termin załatwienia sprawy na dzień 30 grudnia 2011 r. Przez przeoczenie pracownika prowadzącego sprawę, nie zostało przygotowane pismo w sprawie przedłużenia terminu załatwienia sprawy. Uchybienie zostało skorygowane. Pismem z dnia 24 kwietnia 2012 r., zawiadomiono strony postępowania o przyczynach niezakończono sprawy w terminie wskazanym w piśmie z dnia 12 października 2011 r. oraz o nowym terminie załatwienia sprawy. Jednakże stwierdzić należy, że pomimo braku pisma o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy, w sprawie podejmowane były kolejne czynności zmierzające do jej załatwienia.”

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

Ponadto, w odniesieniu do wyżej wymienionych kategorii spraw (7020, 7021, 7022) wystosowano zapytanie w zakresie niestosowania 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 z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia dokumentacja powstająca w podmiocie i do niego napływająca jest klasyfikowana i kwalifikowana na podstawie jednolitego rzeczowego wykazu akt, zwanego dalej „wykazem akt”, przez oznaczanie, rejestrację i łączenie dokumentacji w akta spraw albo jej grupowanie jako dokumentacji nietworzącej akt spraw. Wykaz akt dla organów gminy i związków międzygminnych oraz urzędów obsługujących te organy i związki stanowi załącznik nr 2 do rozporządzenia (ust. 2 pkt 1 § 4). W załączniku tym jest wyjaśnione, iż wszędzie tam, gdzie mowa jest o „gminie”, rozumie się odpowiednio „związek międzygminny” oraz **miasto na prawach powiatu**. W powyższym załączniku wskazano odmienny symbol klasyfikacyjny dla przedmiotowych kategorii spraw.

Pani Ewa Organiściak, Kierownik Działu Zwrotów Nieruchomości, Wywłaszczeń i Odszkodowań ustosunkowując się do powyższego złożyła następujące wyjaśnienia:

„Powołane rozporządzenie, zgodnie z treścią § 1 pkt 1 ppkt 3, określa instrukcję kancelaryjną dla organów gmin i związków międzygminnych, organów powiatu, organów samorządu województwa i organów zespolonej administracji rządowej w województwie, a także urzędów obsługujących te organy.

Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ jest samorządową jednostką organizacyjną. Zgodnie z przepisem art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (tekst jednolity: Dz. U. z 2011 r. Nr 123, poz. 698 ze zm.), w samorządowych jednostkach organizacyjnych jaką jest Zarząd Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ, instrukcje określające zasady i tryb postępowania z powstającą w nich dokumentacją, wymagają zatwierdzenia przez Naczelnego Dyrektora Archiwów Państwowych. Naczelnny Dyrektor Archiwów Państwowych może upoważniać dyrektorów archiwów państwowych do zatwierdzania instrukcji. Na podstawie powołanego przepisu Dyrektor Archiwum Państwowego w Poznaniu działając z upoważnienia Naczelnego Dyrektora Archiwów Państwowych, zatwierdził instrukcję kancelaryjną, wprowadzoną Zarządzeniem Wewnętrznym Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr 66/200, z dnia 29 grudnia 2009 r. oraz jej zmiany, a także, na podstawie § 3 pkt 3 ppkt 2 rozporządzenia Ministra Kultury z dnia 16 września 2002 r. w sprawie postępowania z dokumentacją, zasad jej klasyfikowania i kwalifikowania oraz zasad i trybu przekazywania materiałów archiwalnych do archiwów państwowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 167, poz. 1375), zatwierdził jednolity rzeczowy wykaz akt dla Zarządu. Zarządzeniem Wewnętrznym Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ nr 32/2011, z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie wprowadzenia zmian w Instrukcji kancelaryjnej oraz w jednolitym rzeczowym wykazie akt dla Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ wprowadzono do stosowania zarządzenie nr 66/2009, z dnia 29 grudnia 2009 r. Zgodnie z tym wykazem sprawy kontrolowane mają symbole „7020”, „7021” i „7022”.

Załączniki nr 31, 36, 37

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych zaleca się podjęcie następujących działań:

- **należy wydawać decyzje po upływie wyznaczonego terminu na zapoznanie się z materiałem dowodowym;**
- **należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw i zawiadamiać każdorazowo strony o konieczności przedłużenia terminu niezbędnego do ich rozpoznania wraz z podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia;**
- **po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, należy każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o wszczęciu postępowania administracyjnego z podaniem jego przedmiotu.**

PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (2011 – 2012) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Prezydenta Miasta Poznania rejestrowane były pod sygnaturą 6826 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów gminy i związków międzygminnych oraz urzędów obsługujących te organy i związki stanowiącego załącznik nr 2 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 spisem spraw wygenerowanym przez kontrolowanego z elektronicznego systemu LOTUS postępowania były prowadzone pod następującymi oznaczeniami:

- 2011 r. – GN.VII/6826-7-x/11 – 150 spraw,
- 2012 r. – GN-X.6826.7.x.2012 – 95 spraw.

Załącznik nr 38

Przy czym 55 spraw zarejestrowanych w systemie w 2012 r. zostało przeniesionych z 2011 r., 1 sprawa z 2010 r., 1 sprawa z 2009 r. oraz 1 sprawa z 2007 r.

Kontrolą zostały objęte losowo wybrane sprawy w próbie 20 % przy założeniu, że sprawy przeniesione z rejestru prowadzonego w 2011 r. do rejestru spraw z 2012 r. zostaną skontrolowane w ramach roku 2012 r. Natomiast sprawy, które nie zostały przeniesione z rejestru z 2011 r. zostaną skontrolowane w ramach tego rocznika.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W dniu 26 kwietnia 2012 r. do p. Grażyny Zyber – Kierownika Oddziału Przekształcania Prawa Użytkowania Wieczystego w Prawo Własności – zostały przesłane zapytania dotyczące poszczególnych spraw przyjętych do kontroli.

W dniu 7 maja 2012 r., p. Grażyna Zyber złożyła wyjaśnienia następującej treści:

„GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Problematyka związana z obowiązkiem ponoszenia kosztów opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego w postępowaniu dotyczącym przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, wywołuje wiele wątpliwości. W komentarzu do art. 262 kpa G. Łaszczyca, Cz. Martysz, A. Matan, Kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, Zakamycze 2005. wyraźnie stwierdzono, iż cyt. „nie budzi wątpliwości teza, że postępowanie prowadzone w trybie ustawy o przekształceniu prawa użytkowania jest postępowaniem prowadzonym w interesie strony występującej z takim wnioskiem, co oznacza, że jest ona zobligowana do poniesienia kosztów opinii biegłego /SKO 4112/96/02, OSS 2003, nr 2, poz.36/”. Podobne stanowisko zawarte zostało w piśmie Podsekretarza Stanu w Ministerstwie Infrastruktury z 28 sierpnia 2002r., stanowiącego odpowiedź na pismo Rzecznika Praw Obywatelskich z dnia 25.07.2002r. i dotyczącego ww. problematyki. Zgodnie z zawartym tam stanowiskiem ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości nie zawiera normy prawnej określającej podmiot zobowiązany do ponoszenia kosztów postępowania, a z przepisu art. 262§1 pkt 2 kpa można wyprowadzić domniemanie ponoszenia kosztów przez stronę inicjującą czynność wywołującą te koszty. W omawianej sprawie inicjatorem postępowania jest w każdym przypadku użytkownik wieczysty, który w wyniku przeprowadzonego na swoje żądanie postępowania nabywa prawo własności. W myśl przedstawionego w powołanym piśmie stanowiska, ustawowego obowiązku ponoszenia ww. kosztów nie można też wyprowadzić wprost z przepisów art. 7 i art. 77 kpa, ponieważ fakt, iż opłata za przekształcenie jest ustalana na podstawie wartości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, nie oznacza zarazem ustawowego obowiązku organu poniesienia kosztów opinii rzeczoznawcy. Oczywistym jest, że obowiązek zebrania materiału dowodowego i dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, wiąże organ administracji w każdym postępowaniu niezależnie od tego, z czyjej inicjatywy i w czym interesie jest ono prowadzone. Zasady te jednak oddzielić należy od zasad dotyczących ponoszenia kosztów postępowania, na co wskazał sam ustawodawca wprowadzając do kodeksu osobny Dział „Opłaty i koszty postępowania”. Wobec powyższego należy zatem uznać, że koszty postępowania w sprawie o przekształcenie nie wynikają z ustawowego obowiązku organu, dlatego na podstawie art. 262 § 1 Kpa koszty te powinny obciążać wnioskodawcę postępowania o przekształcenie, którym jest użytkownik wieczysty.

Ponadto, ponoszenie kosztów przez stronę uzyskującą korzyść w wyniku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wynika także z zasady ekwiwalentności świadczeń, na którą wskazał Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 12.04.2000r. sygn. 8/98. Koszty „wymuszonego” na właścicielu przeniesienia prawa własności na rzecz użytkowników wieczystych nie mogą obciążać budżetu SP, gdyż mogłoby to być uznane na niczym nieuzasadnione uprzywilejowanie finansowe osób uprawnionych do przekształcenia, kosztem majątku publicznego.

2. Dlaczego rozstrzygnięcie w sprawie zapadło przed zebraniem całego materiału dowodowego?

Przed wydaniem decyzji nr jw. z dnia 21.11.2012 r. sprawdzono w bazie postępowań o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowych, w bazie zwrotów (Mapa Miejska) oraz w Oddziale Ochrony Praw Właścicielskich (który reprezentuje interesy SP w tych postępowaniach) czy toczą się jakiekolwiek postępowania dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem postępowania.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego strony zostały dwa razy zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Pismo z dnia 1.07.2011 r. stanowiło zawiadomienie strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie.

2. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

3. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji ?

Pismem z dnia 1.07.2011 r. nr jw. organ powiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Na jakiej podstawie został w sprawie sporządzony operat szacunkowy ?

Operat szacunkowy sporządzony został na podstawie postanowienia Prezydenta MP GN.III/3420-194/2010 z dnia 06.12.2010r.

2. Dlaczego zażalenie na postanowienie z 30 maja 2011 r. zostało przekazane do organu wyższego stopnia z uchybieniem ustawowego terminu ?

W dniu 9 czerwca 2011 r. do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania wpłynęło zażalenie p. (...) i p. (...) na postanowienie Prezydenta Miasta Poznania z 30 maja 2011 r., następnie zaś dnia 16.06.2011r. wpłynęło odwołanie p. (...) i p. (...) od decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności Prezydenta Miasta Poznania z 30 maja 2011 r.

Pismem z 17 czerwca 2011 r. organ prowadzący sprawę przekazał jednym pismem zarówno zażalenie na postanowienie jak i odwołanie od decyzji do Wojewody Wielkopolskiego uchybiając 1 dzień terminowi.

3. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

4. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji ?

Pismem nr jw. z dnia 24.03.2011 r. organ powiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Organ kierując się zasadą szybkości i prostoty postępowania uznał zgodnie z regułą wyrażoną w art. 12 § 2, iż sprawa nie wymaga zbierania dowodów, informacji lub wyjaśnień, a więc rozstrzygnięcie zgodnie z terminami ustanowionymi w art. 35 zapadło niezwłocznie.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Pracownik prowadzący sprawę przygotował postanowienie o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy, nie przygotował pisma zawiadamiającego o wszczęciu postępowania.

Należy zwrócić uwagę, iż zagadnienie formy wszczęcia postępowania jest dyskutowane w doktrynie, w której istnieje pogląd, że kodeks nie zna osobnego aktu wszczęcia postępowania. Wszczęcie postępowania administracyjnego na wniosek strony następuje z mocy prawa, co wyłącza możliwość podejmowania w tej kwestii jakichkolwiek rozstrzygnięć organu. W sprawach wszczynanych na wniosek, postępowanie uważa się za wszczęte z chwilą złożenia wniosku (art. 61 § 1 kpa).

2. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

2. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji ?

Pismem nr jw. z dnia 24.08.2011 r. organ powiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie.

3. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego sprawa dotycząca przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania znalazła się w wykazie spraw przedłożonych do kontroli dotyczącej wyłącznie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa ?

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania – Oddział Przekształcania Prawa Użytkowania Wieczystego w Prawo Własności, prowadzi postępowania z zakresu przekształcenia nieruchomości stanowiących własności SP, jak i MP. Spis spraw został wygenerowany z systemu LOTUS, stanowiącego rejestr korespondencji wpływającej do Oddziału. System omyłkowo wygenerował nieruchomość MP.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

2. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji ?

Pismem nr jw. z dnia 28.09.2011 r. organ powiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie.

3. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego decyzja w sprawie wydana została przed upływem terminu wskazanego w piśmie z 7 grudnia 2011 r. ?

Ponieważ strona pismem z dnia 9 grudnia wypowiedziała się do całości zebranego materiału dowodowego w sprawie.

2. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

GN.VII/6826-7-(...)/11

1. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11

GN-X.6826.7.(...).2012

1. Dlaczego pierwsza informacja o nowym terminie rozstrzygnięcia sprawy została wskazana po upływie terminów ustawowych ?

Prawdopodobnie ze względu na znaczne obciążenie pracą w miesiącach lipcu i sierpniu – w tym okresie nastąpił znaczny wpływ wniosków - do organu wpłynęło w miesiącu lipcu 820 wniosków o przekształcenie, zaś w miesiącu sierpniu 575 wniosków. Ponadto do dnia 8 sierpnia organ mógł wydawać decyzje o przekształceniu z bonifikatą 90%, która po tym dniu wygasła, co spowodowało przede wszystkim zwiększenie ilości wydanych decyzji.

2. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

3. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji ?

Pismem nr jw. z dnia 17.02.2012 r. organ powiadomił strony o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie.

4. Dlaczego i na jakiej podstawie organ zobowiązał stronę do uiszczenia kosztów sporządzenia wyceny przez biegłego?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

GN-X.6826.7.(...).2012

1. Dlaczego sprawa dotycząca przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej własność Miasta Poznania znalazła się

w wykazie spraw przedłożonych do kontroli dotyczącej wyłącznie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa ?

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania – Oddział Przekształcania Prawa Użytkowania Wieczystego w Prawo Własności, prowadzi postępowania z zakresu przekształcenia nieruchomości stanowiących własności SP, jak i MP. Spis spraw został wygenerowany z systemu LOTUS, stanowiącego m.in. rejestr korespondencji wpływającej do Oddziału. System omyłkowo wygenerował nieruchomość MP.

GN-X.6826.7.(...).2012

1. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-41/11.

GN-X.6826.7.(...).2012

1. Pod jakimi sygnaturami zarejestrowany został wniosek (...) S.A. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w nim wskazanych ?

Wniosek (...) z dnia 27.10.2011r. pozostawiono bez rozpoznania pismo z dnia 31.01.2012 r. Następnie pod nr GN-X.6826.7.(...).2012 zarejestrowany został wniosek o przekształcenie nieruchomości położonej w P-niu przy ul. Jawornickiej - działki nr: 8/8, 9/1 i 10/1, a pod nr GN-X.6826.7.(...).2012 wniosek o przekształcenie nieruchomości położonej w P-niu przy ul. Wołczyńskiej – działki nr 1/1, 2/1, 1/2, 2/2, 4/1 i 4/2, ark. 45, obręb Junikowo.

2. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

3. Dlaczego nie poinformowano strony o nowym terminie rozstrzygnięcia sprawy ?

Wniosek strony postępowania wpłynął do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Poznania 27 października 2011 r., a uzupełniony został dopiero 19 marca 2012r. W aktach sprawy znajduje się projekt sygnalizacji, jednakże na dzień przeprowadzenia kontroli nie był on podpisany i przesłany do strony, z uwagi na fakt, iż kontrolujący wypożyczył teczkę sprawy (poinformowano kontrolującego, iż w aktach znajduje się projekt).

4. Czy wniosek (...) S.A. został pozostawiony bez rozpoznania ?

W aktach sprawy znajduje się zawiadomienie o pozostawieniu sprawy bez rozpoznania, a fakt jego wysłania potwierdza wydruk z systemu LOTUS.

GN-X.6826.7(...).2012

- 1. Dlaczego strony nie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania administracyjnego ?**

Strona została wezwana do uzupełnienia braków formalnych w terminie 7 dni, których nie uzupełniono.

- 2. Dlaczego w sprawie dwukrotnie uchybiono terminowemu prowadzeniu sprawy ?**

Strona została wezwana do uzupełnienia braków formalnych w terminie 7 dni, których nie uzupełniono.

GN-X.6826.7(...).2012

- 1. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?**

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

GN-X.6826.7(...).2012

- 1. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?**

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

- 2. Czy strona została już poinformowana o terminie rozstrzygnięcia sprawy ?**

Tak, postanowieniem z dnia 12.01.2012r.

GN-X.6826.7(...).2012

- 1. Dlaczego nie poinformowano strony o nowym terminie rozstrzygnięcia sprawy ?**

Pismem z dnia 09.01.12 r. wezwano stronę o uzupełnienie wniosku w terminie 7 dni.

GN-X.6826.7(...).2012

- 1. Dlaczego strona nie została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego ?**

Uzasadnienie stanowiska jak przy sprawie GN.VII/6826-7-(...)/11.

- 2. Czy strona została już poinformowana o terminie rozstrzygnięcia sprawy ?**

Postanowieniem z dnia 14.07.2012r. postępowanie zostało zawieszone z urzędu

(komunalizacja).”

W wyniku ponownej analizy akt spraw kontrolowanych, część uwag wynikających z przedłożonych wyjaśnień została wzięta po uwagę. Jednakże w toku kontroli dostrzeżono nieprawidłowość polegającą na obciążaniu stron kosztami sporządzenia operatu szacunkowego wyceniającego wartość prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości. Jako podstawę prawną swojego działania organ wskazał m.in. art. 263 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., nr 98, poz. 1071 ze zm.), stanowiący o możliwości zaliczenia przez organ administracji publicznej do kosztów postępowania także innych kosztów bezpośrednio związanych z rozstrzygnięciem sprawy.

Zwrócić należy uwagę, że art. 263 kodeksu postępowania administracyjnego dotyczy różnych kategorii kosztów postępowania, które mogą być ponoszone w jego trakcie.

Zgodnie z art. 262 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, spośród wszystkich kosztów postępowania, a więc także tych wymienionych w art. 263 § 2 przywołanej ustawy, stronę można obciążyć kosztami wynikłymi z jej winy (pkt 1) lub kosztami, które zostały poniesione w jej interesie bądź na jej żądanie, a które jednocześnie nie wynikają z ustawowego obowiązku organów prowadzących postępowanie (pkt 2).

Z treści pkt. 2 cytowanego przepisu 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. Zasadą 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.

Zgodzić należy się ze stanowiskiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie, który w wyroku z 9 listopada 2009 r. sygn. akt I OSK 124/09 wywiódł, że: *obowiązek poniesienia kosztów sporządzenia operatów w postępowaniu o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości spoczywa na organie prowadzącym postępowanie z mocy art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w zw. z art. 67 ust. 3a i art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jest to ustawowy obowiązek organu prowadzącego postępowanie w rozumieniu art. 262 § 1 pkt 2 kpa.*

Aczkolwiek postępowanie w sprawie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności prowadzone jest w interesie strony składającej wniosek i wszczyna się na wniosek użytkownika wieczystego, to jednak nie świadczy to o tym, że koszty postępowania, które nie wynikły z winy strony, powinny ją obciążać.

Nie można bowiem nie brać pod uwagę faktu, że przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności następuje odpłatnie, a podstawę do ustalenia wysokości opłaty za przekształcenie stanowi wartość nieruchomości. Ustalenie jej na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego następuje zatem w wykonaniu obowiązku ustawowego organu prowadzącego postępowanie, skoro przepis art. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nakłada na właściwy organ obowiązek ustalenia

opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uwzględniającej wartość nieruchomości.

Z powyższego wynika, iż wykonanie operatu szacunkowego jest częścią postępowania dowodowego, którego przeprowadzenie jest ustawowym obowiązkiem organu właściwego do wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Koszty wykonania operatu obciążają zatem ten organ. Obowiązek poniesienia kosztów przez organ mógłby wyłączyć tylko przepis w sposób szczególny regulujący kwestię kosztów postępowania przed organem administracji w przedmiotowej sprawie, tak jak np. ma to miejsce w postępowaniu rozgraniczeniowym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 11 grudnia 2006 r., sygn. akt I OPS 5/06).

W pozostałym zakresie dostrzeżona została niekonsekwencja Prezydenta Miasta Poznania w zakresie realizacji obowiązku zawiadomienia o wszczęciu postępowania oraz zawiadomienia o możliwości zapoznania się z materiałami i dowodami oraz wypowiedzenia się co do zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji.

Stosownie do treści art. 61 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie.

W prowadzonych przez Prezydenta Miasta Poznania postępowaniach w większości spraw nie była stosowana powyższa instytucja, jednakże zdarzały się również przypadki, w których strony były informowane o wszczęciu postępowania (np. GN.VII/6826-7-(...)/11). Skuteczne wniesienie podania obliguje organ administracji publicznej do zawiadomienia wszystkich ustalonych stron, w tym także wnioskodawcy, że wniosek inicjujący postępowanie został poddany 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.

Z kolei zawarta w art. 10 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego zasada czynnego udziału strony w postępowaniu obliguje organ administracji publicznej m.in. do powiadomienia stron, iż przed wydaniem decyzji mogą się wypowiedzieć co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Przy czym zauważyć należy, iż zawiadomienie takie winno zostać wydane po zakończeniu gromadzenia dowodów i materiałów a tuż przed wydaniem rozstrzygnięcia w sprawie.

Działania organu kontrolowanego również w zakresie realizacji powyższej zasady należy uznać za niekonsekwentne. W niektórych sprawach zawiadomienia były przesyłane stronom (np. GN.VII/6826-7-(...)/11), w większości jednak nie były lub były one nieprawidłowe. Doręczanie stronom pism informujących o możliwości zapoznania się ze sporządzoną wyceną nie można uznać za realizację zasady czynnego udziału w postępowaniu. We wszystkich przypadkach brak jest bowiem podania podstawy prawnej, a okres do wydania decyzji częstokroć jest rozciągnięty na kilka miesięcy (np. ...).

W kilku sprawach dostrzeżono również naruszenia przepisów postępowania administracyjnego w zakresie terminowości realizowanych zadań i informowania stron w tym zakresie. Podkreślić należy, iż przepisy art. 35 i 36 kodeksu postępowania administracyjnego nakładają na organy administracji publicznej obowiązek zawiadomienia stron o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz wskazaniem nowego terminu rozstrzygnięcia. Pomimo przyjęcia przez kontrolującego założenia o najdalej posuniętym terminie rozpoznania sprawy (2 miesiące), w kilku sprawach uchybiono obowiązkowi ich terminowego rozpoznania.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa, uznać należy, iż pomimo stwierdzonej nieprawidłowości oraz dostrzeżonych uchybień proceduralnych, generalna ocena działań Prezydenta Miasta Poznania jest pozytywna.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych zaleca się podjęcie następujących działań:

- **odstąpienie od zobowiązywania stron postępowania do uiszczania kosztów operatów szacunkowych określających wartość prawa własności nieruchomości oraz prawa użytkowania wieczystego;**
- **po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, należy każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o wszczęciu postępowania administracyjnego z podaniem jego przedmiotu;**
- **przed wydaniem decyzji bądź innego rozstrzygnięcia kończącego sprawę należy umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań;**
- **należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń.**

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W toku kontroli uzyskano informacje w zakresie naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa oraz prowadzenia windykacji tych należności. Z uwagi na ograniczenia systemu finansowo-księgowego PRO/MIS, w którym ewidencjonowane są operacje księgowe z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa większość danych o które zwrócił się zespół kontrolny, nie zostały przekazane, bądź otrzymane informacje były ogólne i niedokładne.

Wydział Gospodarki Nieruchomościami Urząd Miasta Poznania poinformował, że prowadzeniem ewidencji należności Skarbu Państwa i bieżącym monitorowaniem wpłat zajmuje się pracownik

Oddziału Księgowości Dochodowej. Należności stają się zaległościami następnego dnia po upływie terminu zapłaty, jeżeli nie jest on dniem ustawowo wolnym od pracy. W przypadku nieterminowego regulowania należności naliczane są ustawowe odsetki za zwłokę. Brak zapłaty należności powoduje, iż pracownik prowadzący ewidencję tych należności jest zobowiązany do wszczęcia windykacji poprzez sporządzenie i wysłanie wezwań do zapłaty, a następnie skierowanie spraw do Biura Prawnego lub Prokuraturii Generalnej z wnioskiem o sądowe dochodzenie należności. W przypadku kwestionowania przez dłużnika obowiązku zapłaty należności, pracownik prowadzący windykację wyjaśnia sprawę osobiście lub za pośrednictwem oddziału merytorycznie odpowiedzialnego za sporządzane dokumenty.

W 2011 roku Urząd Miasta Poznania wysłał ok. 5100 upomnień i ok. 1640 not odsetkowych oraz skierował 250 wniosków do Biura Prawnego i 12 do Prokuraturii Generalnej o wszczęcie postępowania sądowego (zgodnie z pismem z dnia 18.04.2012 r.)

W efekcie wysłanych upomnień, w 2011 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę ponad 28,5 mln zł, z czego ponad 23,6 mln zł dotyczyło opłat za rok 2011 wykonanych po terminie, a prawie 5 mln zł odnosiło się do opłaconych należności z lat wcześniejszych.

Stan zaległości na dzień 31.12.2011r. z tytułu opłat za zarząd, użytkowanie i użytkowanie wieczyste wynosi ogółem 21,95 mln zł, i dotyczy :

8. roku 2011 w wysokości 9,57 mln zł,
 9. roku 2010 w wysokości 2,75 mln zł,
 10. roku 2009 w wysokości 1,34 mln zł,
- pozostała kwota odnosi się okresów wcześniejszych.

Stan zaległości z tytułu najmu i dzierżawy, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz odpłatnego nabycia prawa własności wraz z opisem podjętych działań windykacyjnych zostały przedstawione w *Załączniku nr 1*

Przedstawiono również zaległości z tytułu najmu lokali mieszkalnych oraz proces ich windykacji. *Załącznik nr 2*

W roku 2011 Urząd Miasta Poznania uzyskał 83,5 mln zł dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kwota należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, które nie zostały wpłacone w terminie, wynosiła na koniec 2011 roku 32,6 mln zł.

Kwota ta jest wysoka w stosunku do uzyskanych dochodów i stanowi 39 % dochodów.

Pierwotnie przedstawiona dokumentacja, jak również jej uzupełnienie uniemożliwiają ocenę czy windykacja należności z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa jest przeprowadzana prawidłowo. Ograniczenia systemowe są tak duże, że nie pozwalają na generowanie danych, które umożliwiałyby taką ocenę. Poziom zadłużenia jest wysoki, a brakuje danych do weryfikacji powodu takiego stanu.

W związku z powyższym istnieje potrzeba stworzenia takiego systemu ewidencji, który umożliwiłby podgląd szczegółowych danych dotyczących zaległości, a także weryfikację podejmowanych decyzji windykacyjnych. Podmiotom nadzorującym umożliwiłoby to prawidłową

ocenę czy prowadzona polityka windykacyjna w Urzędzie Miasta Poznania jest prowadzona właściwie.

Załącznik nr 42

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

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

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. nr 185, poz. 1092) Starosta powinien przekazać informację o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości, w terminie dwóch tygodni od daty otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 94 strony.

Podpis:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Uchwały i zarządzenia :
 - Zarządzenie nr 10/2012/K Prezydenta Miasta Poznania z dnia 1 marca 2012 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Urzędu Miasta Poznania,
 - Uchwała nr XI/84/V/2007 Rady Miasta Poznania z dnia 3 kwietnia 2007 r., s sprawie Statutu Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego GEOPOZ,
 - Uchwała nr LXXX/1202/V/2010 Rady Miasta Poznania z dnia 9 listopada 2010 r., w sprawie uchwalenia Statutu Miasta Poznania,
2. Zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej w przedmiocie wyboru Prezydenta Miasta Poznania; Zarządzenie nr 70/2012/P Prezydenta Miasta Poznania z dnia 30 stycznia 2012 r. w sprawie zdań i kompetencji Prezydenta, powierzenia określonych spraw Miasta Zastępcom Prezydenta i Sekretarzowi oraz zakresu zadań Skarbnika; Uchwała nr 90/91 z dnia 12 lipca 1991 Zarządu Miasta Poznania w sprawie powołania dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru Miejskiego „GEOPOZ” w Poznaniu,
3. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 23 marca 2012 r. Nr KN-II.0030.155.2012.I do przeprowadzenia kontroli w Urzędzie Miasta Poznania,
4. Zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
5. Prośba o udostępnienie wyciągu z ewidencji gruntów i budynków,
6. Odpowiedź na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
7. Wyciąg z ewidencji gruntów i budynków,
8. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
9. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
10. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
11. Plan wykorzystania zasobu,
- 12-16. Wykazy spraw,
17. Zapytanie,
18. Kserokopia materiałów uzyskanych w trakcie kontroli,
- 19-23. Odpowiedź na wystosowane zapytanie,
24. Wykaz umów dzierżawy, najmu oraz spraw dot. bezumownego korzystania,
- 25-27. Wykaz trwałych zaradców i użytkowników wieczystych,
28. Spis spraw dot. zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
25. Rejestr podmiotów korzystających bez umowy z części nieruchomości położonej w Chodzieży przy ul. Siejaka w okresie do listopada 2011 r.,
26. Rejestr przypisów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste za 2012 r.,
27. Informacja o wynikach naboru na stanowisko Geodety Powiatowego,
28. Zarządzenie w sprawie ustalenia procedur windykacji należności pieniężnych,
29. Materiały uzyskane w trakcie kontroli,
30. Zapytanie,
31. Odpowiedź na zapytanie,
32. Spis spraw dot. wywłaszczania nieruchomości,
33. Materiały uzyskane w trakcie kontroli,
34. Zapytanie,
35. Spis spraw dot. ustalania odszkodowań,
36. Materiały uzyskane w trakcie kontroli,
37. Zapytanie,
38. Spis spraw dot. przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
39. Materiały uzyskane w trakcie kontroli,
40. Zapytanie,

41. Odpowiedź na zapytanie,
42. Informacja w przedmiocie windykacji należności.