

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

SN-V.431.6.2013.13

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Starostwo Powiatowe w Słupcy
ul. Poznańska 20
62-400 Słupca**

Starostwo Powiatowe w Słupcy działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 595 ze zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statutu Powiatu Słupeckiego zatwierdzonego uchwałą nr VI/29/2011 Rady Powiatu Słupeckiego z dnia 25 marca 2011 r., Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Słupcy wprowadzonego uchwałą nr X/69/2011 Rady Powiatu Słupeckiego z dnia 19 sierpnia 2011 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Słupcy zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, podlegający bezpośrednio Wicestaroscie Słupeckiemu.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2012 r. do 17 września 2013 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Mariusz Roga - Starosta Słupecki; uchwała nr II/5/2010 Rady Powiatu Słupeckiego z dnia 17 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Słupeckiego.

Pan Andrzej Kin - Wicestarosta Słupecki; uchwała nr II/6/2010 Rady Powiatu Słupeckiego z dnia 17 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Słupeckiego.

Załączniki nr 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pani Irena Młodożeniec Deja - Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Pan Krzysztof Warzych - Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.414.2013.1 z dnia 9 września 2013 r.

Załącznik nr 4

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

Od 17 września 2013 r. do 17 października 2013 r.

7. Kontrolujący:

Jacek Krystek – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 17 września 2013 r., 18 września 2013 r. oraz 1 października 2013 r.,

Alicja Klemenska – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 17 września 2013 r., 18 września 2013 r. oraz 1 października 2013 r.,

Marcin Jarecki – starszy specjalista w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniu 17 września 2013 r.

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

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Słupcy zadania w zakresie geodezji, kartografii, katastru wykonywane są przez Wydział Geodezji Kartografii i Katastru, na czele którego stoi Kierownik Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru - Geodeta Powiatowy. Stanowisko to sprawuje Pan Krzysztof Warzych.

Załącznik nr 1

Do podstawowych zadań Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru, zgodnie z § 27 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Słupcy należą:

- 1) w zakresie geodezji, kartografii i katastru:
 - a) planowanie potrzeb na roboty geodezyjno – kartograficzne,
 - b) zatwierdzanie osnów szczegółowych III klasy,
 - c) zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,
 - d) prowadzenie spraw związanych z ochroną znaków geodezyjnych,
 - e) nadzór i prawne prowadzenie ewidencji gruntów i budynków,
 - f) prowadzenie gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
 - g) nadzór i koordynacja wykonawstwa geodezyjno – kartograficznego,
 - h) przedkładanie Radzie do zatwierdzania rocznego projektu planu oraz sprawozdania z wykonania zadań gospodarowania Powiatowym Funduszem Gospodarki Zasobem Geodezyjnym i Kartograficznym (do końca 2010 r.),
 - i) prowadzenie analiz realizacji budżetu z zakresu geodezji i kartografii;
- 2) w zakresie zadań prowadzonych przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej a mianowicie:
 - a) gromadzenie, ewidencjonowanie, konserwacja i odnawianie zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 - b) przyjmowanie zgłoszeń na roboty geodezyjne i kartograficzne, wydawanie materiałów archiwalnych i wytycznych niezbędnych do wykonania opracowań geodezyjnych i kartograficznych,
 - c) kontrola i przyjmowanie do zasobu wykonanych prac geodezyjnych i kartograficznych,
 - d) prowadzenie Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej,
 - e) prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie,
 - f) prowadzenie i utrzymanie w stanie aktualnym danych objętych katastrami gruntów i budynków,
 - g) opracowywanie i udostępnianie danych z katastru gruntów i budynków oraz reprodukcja map,
 - h) sporządzanie gminnych i powiatowych zestawień zbiorczych objętych katastrami gruntów i budynków,
 - i) prowadzenie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości,

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Słupcy zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wykonywane są przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi Kierownik. Stanowisko to sprawuje Pani Irena Młodożeniec Deja.

Do podstawowych zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 28 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Słupcy należą:

- 1) w zakresie gospodarki nieruchomościami:
 - a) tworzenie powiatowego zasobu nieruchomości oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - b) prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości,
 - c) oddawanie w trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu,
 - d) przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osób fizycznych będących dotychczasowymi użytkownikami wieczystymi gruntów Skarbu Państwa,
 - e) naliczanie i aktualizacja opłat za zarząd i użytkowanie wieczyste nieruchomości,
 - f) sprzedaż, najem, dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu, oraz naliczanie opłat za zarząd i wieczyste użytkowanie, prowadzenie finansowej ewidencji operacyjnej należności i wpłat oraz egzekwowanie zaległości,
 - g) zabezpieczenie wierzytelności Powiatu lub Skarbu Państwa poprzez wpis do księgi wieczystej hipoteki oraz wydawanie zaświadczeń o spłaceniu wierzytelności,
 - h) zaliczenie wartości mienia pozostawionego za granicą na pokrycie opłat za użytkowanie wieczyste lub ceny sprzedaży działki budowlanej i położonych na niej budynków lub lokali stanowiących własność Skarbu Państwa osobom, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły nieruchomości na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa,
 - i) podejmowanie czynności związanych z regulacją prawną nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu łącznie z zakładaniem Ksiąg Wieczystych,
 - j) opiniowanie podziału nieruchomości dokonywanych z urzędu,
 - k) prowadzenie postępowań wywłaszczeniowych,
 - l) ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez wydawanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości,
 - m) ustalanie odszkodowania za przejęcie gruntu pod drogi przy podziale nieruchomości w przypadku braku uzgodnienia pomiędzy właścicielem a właściwym organem,
 - n) prowadzenie spraw związanych ze zwrotem nieruchomości;
- 2) realizacja zadań z innych ustaw wg kompetencji:
 - a) wydawanie decyzji o nadaniu nieruchomości przez Państwo, i ustalenie obciążenia oraz wydawanie zezwoleń na wykreślenie obciążenia,
 - b) wydawanie zgody na zrzeczenie się właściciela własności nieruchomości,
 - c) prowadzenie spraw dotyczących wspólnot gruntowych w zakresie kompetencji przewidzianych ustawą o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych,
 - d) stwierdzanie wygaśnięcia trwałego zarządu jednostki organizacyjnej z resortu obrony narodowej,
 - e) przekazywanie „Lasom Państwowym” gruntów Skarbu Państwa przeznaczonych do zalesienia,
 - f) nadawanie na własność działek pod budynkami i będących w użytkowaniu rolników, którzy zdali gospodarstwa na Skarb Państwa,
 - g) występowanie do Agencji Nieruchomości Rolnej o przekazanie nieodpłatnie nieruchomości na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonaniu zadań samorządu powiatowego,
 - h) prowadzenie spraw związanych z wydawaniem na wnioski organu wojskowego decyzji o zajęciu nieruchomości Skarbu Państwa na zakwaterowanie przejściowe,
 - i) rozpatrywanie spraw dotyczących wyłączenia gruntów rolnych z produkcji, naliczanie stosownych opłat z tego tytułu oraz rozpatrywanie spraw dotyczących rekultywacji,

j) kontrola wykonywania przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych,

k) prowadzenie spraw związanych ze scalaniem i wymianą gruntów.

Załącznik nr 1

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 7d ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2010 r. Nr 193, poz. 1287, ze zm.) do zadań starosty należy w szczególności: prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu. Geodeta Powiatowy zadania z zakresu geodezji kartografii i katastru wynikające z Prawa geodezyjnego i kartograficznego, w zakresie ewidencji gruntów, budynków i lokali prowadzi w formie elektronicznej. Jak wyjaśnia p. Krzysztof Warzych – Geodeta Powiatowy, Kierownik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru :

„1. Prowadzenie ewidencji gruntów i budynków należy do zadań starosty, natomiast technicznie jest ona w Starostwie Powiatowym w Słupcy prowadzona przez trzech pracowników Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru. Każdy z tych pracowników ma w swoim zakresie obowiązków przydzieloną odpowiednio obsługę gmin:

a) Pani - miasto Słupca, gmina Słupca, gmina Ostrowite,

b) Pani - gmina Łądek, gmina Orchowo, miasto Zagórów, gmina Zagórów,

c) Pani - gmina Strzałkowo, gmina Powidz.

Ewidencja gruntów i budynków jest aktualizowana na bieżąco poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych na podstawie prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych, opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych.

2. Nadzór zewnętrzny nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych o nieruchomościach w ewidencji gruntów i budynków jest prowadzony przez działania kontrolne Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Poznaniu, natomiast wewnątrz - przez pracowników kontrolujących opracowania przyjmowane do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Ostatecznie opracowania zawierające dane ewidencyjne są weryfikowane przez Geodetę Powiatowego przed przekazaniem tych opracowań do wprowadzenia do bazy ewidencji gruntów i budynków.

3. Dane pochodzące z ewidencji gruntów i budynków archiwizowane są poprzez codzienne tworzenie kopii bazy na dyskach zewnętrznych i przechowywanie ich przez 24 dni, w ten sposób, że „najstarsza” kopia nadpisywana jest przez „najnowszą” kopię bazy (istnieją kopie bazy z ostatnich 24 dni).”

Załączniki nr: 1,5

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

Pan Krzysztof Warzych – Geodeta Powiatowy wskazał, iż:

„1. Program do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (EGB V) pozwala wyodrębnić nieruchomości Skarbu Państwa, w stosunku do których starosta, zgodnie z art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach ich gospodarowania, w tym, w szczególności, działki będące w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, jak i np. nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym będące jedynie we władaniu.

2. Program do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków (EGB V) umożliwia wykorzystywanie baz danych do prowadzenia monitoringu nieruchomości Skarbu Państwa, przeglądania zbiorów przedmiotowych działek, zakwalifikowanych do poszczególnych grup i podgrup rejestrowych oraz prezentowania danych według stanu na dany dzień analizowanego okresu.

3. Prowadzona ewidencja gruntów i budynków pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa z podziałem na: nieruchomości nieudostępnione, nieruchomości udostępnione, nie ma natomiast w programie do jej prowadzenia możliwości wyodrębnienia nieruchomości udostępnionych odpłatnie (według tytułów prawnych) i nieodpłatnie. Program do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków pozwala określić liczbę i powierzchnię nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa o nieuregulowanym stanie prawnym.

4. Prowadzona ewidencja gruntów i budynków obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste.

5. Prowadzona ewidencja gruntów i budynków nie jest powiązana z planem wykorzystania zasobu nieruchomości.”

Załącznik nr 1

W toku kontroli sporządzony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków na dzień 1 stycznia 2013 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	21693
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	7830
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	10617
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	1043
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	674
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	28

7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	0
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	1501
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	201
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	16
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	143
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	5
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	37

Załączniki nr: 1,6

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 (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1460) 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. Irena Młodożeniec Deja – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wskazując, iż:

„1. Zgodnie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 roku (Dz. U. 2012r., poz. 1460) o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, Starostwo Powiatowe w Słupcy sporządziło w 2011 r. wykazy nieruchomości, które dwukrotnie Starosta przekazywał odpowiednim podmiotom. Lista podmiotów, które otrzymały wykaz nieruchomości oraz korespondencja z tym związana stanowi załączniki nr 1 i 2 do niniejszego pisma.

2. Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 2 ust.1 cyt. ustawy przedstawiono w tabeli ilość wniosków złożonych do Sądu Rejonowego w Słupcy o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w okresie od 2008 roku do 31 sierpnia 2013 roku (załącznik nr 3).

Rok	Ilość złożonych wniosków	Ilość działek	Powierzchnia [ha]
2008	46	724	244.9831
2009	60	1203	2.049.6554
2010	70	1179	1.949.1039
2011	70	821	345.4684
2012	31	321	283.2282
2013	32	184	309.1774
Razem	309	4432	5.181.6164

Ilość wniosków, które pozostają do złożenia jest trudna do oszacowania, przewiduje się jednak, że średniorocznie składać będzie się 100 wniosków.

Szacunkowo przewiduje się zakończenie prac nad regulacją stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa w terminie pięcioletnim.

3. Zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 3 ust. 1 cyt. Ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, poprzez zasiedzenie w okresie 2011 – 2012 roku złożono 2 wnioski do Sądu Rejonowego. W wyniku postępowania Skarb Państwa uzyskał prawo własności do jednej nieruchomości w Wylatkowie. Natomiast drugi wniosek dot. nieruchomości w , ze względu na brak środków na złożoną procedurę dowodową (ogłoszenia prasowe), został oddalony przez sąd.

4. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 grudnia 2007 r. w sprawie szczegółowego zakresu informacji niezbędnych do ustalenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym (Dz. U. Nr 241, poz. 1770), został utworzony punkt informacyjno – konsultacyjny dla mieszkańców powiatu, funkcjonujący w godzinach pracy Starostwa Powiatowego. Punkt niniejszy prowadzi pracownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Informacja na temat lokalizacji punktu umieszczona jest w wejściu B budynku - siedziby Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Pracownik posiada wszelkie kompetencje do udzielania wymaganych informacji. Opracowano i rozpropagowano wśród mieszkańców powiatu ślupeckiego informację dotyczącą niezbędnych czynności do ustalenia danych, o których mowa w art. 6 ust. 1. Powyższą informację zamieszczono również na stronie internetowej naszego powiatu, w lokalnej prasie oraz lokalnym radiu. Nie prowadzi się osobnej dokumentacji odnośnie funkcjonowania punktu informacyjno – konsultacyjnego. Informacje oraz pomoc w gromadzeniu dokumentów i wypełnianiu wniosków do ksiąg wieczystych dokonuje się według potrzeb interesantów. Są to sprawy indywidualne, dotyczące prywatnych osób, o szerokim spektrum problemów związanych z własnością gospodarstw rolnych i innych nieruchomości. W oparciu o posiadane zasoby archiwalne, kompletuje się załączniki do wniosków do ksiąg wieczystych, w celu ujawnienia praw własności oraz udziela się informacji w zakresie procedur spadkowych i sądowych. Tygodniowo takich informacji udziela się średnio 2 osobom, a nawet i więcej. Zauważa się, że utworzenie takiego punktu było celowe.

Załączniki nr: 7,8

W związku z wydłużeniem, ustawą z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz 840), terminu do wykonania powyższego obowiązku, należy uznać dotychczasowe działania Starosty Ślupeckiego za satysfakcjonujące.

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawarte w rejestrach o symbolach: GN.6840 „sprzedaż nieruchomości”, a także wykazie trwałych zarządców, użytkowników wieczystych oraz wykazie najemców i dzierżawców.

I. SPORZĄDZANIE PLANÓW WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie wykonując zadania z zakresu administracji rządowej sporządzają plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Przepis art. 23 ust. 1d określa elementy planu wykorzystania zasobu wskazując, iż winien on zawierać:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę:
 1. dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,
 2. poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
 3. wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 4. dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Nadto przepis powyższy wskazuje, iż plany wykorzystania zasobu winny być sporządzane na okres 3 lat.

W toku kontroli uzyskano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Plan ten został sporządzony na lata 2011 – 2013 r.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera wszystkie elementy określone w art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załączniki nr: 9, 10

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

II. ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 17 września 2013 r. zarejestrowano łącznie 7 spraw będących przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 1 pozostaje w toku,
- 6 zostało zakończonych.

Załącznik nr 11

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

Lp	Nr sprawy	Temat sprawy	Wniosek – data sprawy	dalsze podjęte kroki	uwagi
ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA					
NABYCIA NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA					

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 17 września 2013 r. zawarto 1 umowę sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze bezprzetargowej, na rzecz współwłaściciela nieruchomości (udział Skarbu Państwa w wysokości). Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 0.0580 ha (udział).

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

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

W okresie od 1 stycznia 2012 roku do 17 września 2013 roku zawarto 15 umów, których przedmiotem było nabycie własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w celu regulacji Suchej Rzeki. Nabycia poprzedzone zostały uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Łączna powierzchnia nabytych nieruchomości wyniosła 0.2625 ha.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

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

W toku kontroli stwierdzono, iż w badanym okresie nie zawarto żadnej umowy darowizny.

Załącznik nr 12

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

III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE I TRWAŁY ZARZĄD

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące oddawania w dzierżawę oraz najem nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 17 września 2013 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywały 4 umowy, w tym 2 umowy dzierżawy oraz 2 umowy najmu.

Załącznik nr 13

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
UMOWY DZIERŻAWY									
UMOWY NAJMU									

W sprawie dotyczącej umowy najmu zawartej z stwierdzono nieprawidłowość, polegającą na barku wymaganej prawem zgody Wojewody Wielkopolskiego wynikającej art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, na zawarcie kolejnej umowy najmu z tym samym podmiotem. W sprawie wyjaśnienia złożyła Pani Irena Młodożeniec Deja – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Ad. 1 W umowie najmu z dnia 15 grudnia 2004 r. w § 11 zagwarantowano najemcy przedłużenie umowy na następne 5 lat, jeżeli najemca zwróci się o to w odpowiednim terminie. Najemca spełnił warunki określone w § 11 umowy. Wystąpił z pismem o przedłużenie umowy najmu lokalu w dniu 24 kwietnia 2009 r., w oparciu o § 11 ust. 1 wcześniejszej umowy. Dlatego też wypełniając treść § 11 obowiązującej umowy nie zastosowano się do przepisów art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn.”

Załączniki nr: 14, 15, 16

Nie można podzielić poglądu Starosty Śłupeckiego, gdyż zaznaczyć należy, że aneks jest również umową (zmieniającą) polegającą na uzupełnieniu treści, zmianie treści lub na ograniczeniu treści zawartej poprzednio umowy i należy go traktować w takich samych kategoriach prawnych, jak dokonanie nowej czynności prawnej, ze wszystkimi jej konsekwencjami. Wskazanie wyłącznie na postanowienia umowy w kwestii jej przedłużenia stoi w sprzeczności z postanowieniami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Należy bowiem wskazać, iż ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi szczególną regulację w stosunku do tego, co należy do sfery stosunków cywilnoprawnych i zostało uregulowane w kodeksie cywilnym. W art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazano, iż starostowie „wyzierżawiają, 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”. Kwestia zawierania i przedłużania umów najmu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa została zatem wyraźnie uregulowana i wskazana jako czynność wymagająca uprzedniej zgody wojewody. Przyjęcie innej koncepcji prowadziłoby do obejścia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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
UŻYCZENIE									

Załącznik nr 17

W przedziale czasowym objętym kontrolą nie stwierdzono bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa.

Załącznik nr 12

W odniesieniu do spraw z zakresu: wydierżawiania, wynajmowania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa w toku kontroli stwierdzono uchybienie w postaci braku zgody wojewody na przedłużenie umowy. Poza tym nie stwierdzono innych nieprawidłowości. Wobec powyższego działania w tym obszarze należy ocenić częściowo pozytywnie.

Zaleca się zawieranie i przedłużanie umów najmu zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. po uzyskaniu wymaganej prawem zgody wojewody.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli trwały zarząd sprawowało łącznie 12 jednostek organizacyjnych, z czego 10 odpłatnie, a 2 jednostki był zwolnione od opłat z tytułu trwałego zarządu. Wyszczególnione zostały w tabeli poniżej:

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

Załącznik nr 18

W badanym okresie trwały zarząd ustanowiono na podstawie: 17 decyzji i 1 aktu notarialnego. W 9 przypadkach stwierdzono, że opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i od tej pory ich nie aktualizowano. W sprawie oraz stwierdzono, iż jednostki te zwolnione są od uiszczania opłat rocznych na podstawie art. 83 ust. 3 u.g.n.

Przeprowadzone aktualizacje zostały oparte na wycenach sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu sprawowania trwałego zarządu.

Opłaty aktualizowano w następujących latach:

- 5 opłat w 2012 r.
- 1 opłata w 2006 r.
- 1 opłata w 1998 r.

W sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu stwierdzono nieprawidłowości, w odniesieniu do których wyjaśnienia złożyła Pani Irena Młodożeniec Deja – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

Załączniki nr: 14, 15

1. Nieprawidłowość: w sprawie związanej z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez nie zachowano formy decyzji wymaganej art. 87 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załącznik nr 19

Wyjaśnienie: Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez mylnie zastosowano art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a nie art. 87 ust. 3, dlatego też aktualizacji dokonano w formie wypowiedzenia, a nie w formie decyzji, pomimo iż dotyczy to trwałego zarządu, a nie użytkowania wieczystego.

2. Nieprawidłowość: w sprawie trwałego zarządu sprawowanego przez stwierdzono brak akt. Decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu jest jednocześnie wygaszającą trwały zarząd sprawowany przez i znajdowała się w teczce dotyczącej .

Załącznik nr 20

Wyjaśnienie: Trwały zarząd na rzecz został ustanowiony decyzją z dnia 21 listopada 2002 r. nr GN.7012-8/2002 na podstawie przepisów art. 48 ugn, czyli orzeczono tą decyzją o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, złożony za zgodą organów nadzorujących te jednostki tj., między a . W pkt 3 sentencji niniejszej decyzji orzeczono o zwolnieniu z opłat z tytułu

trwałego zarządu . Decyzja niniejsza była w aktach pod numerem jak wyżej i była ujawniona w ewidencji gruntów. Wykazywana była także w wykazie trwałych zarządców. Nieruchomość powyższa nie miała tylko założonej kartoteki trwałego zarządcy. Brak kartoteki nie wpłynął na zaniechanie śledzenia wpływów z tytułu trwałego zarządu nieruchomością, ponieważ nie pobiera się opłat za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne. Dlatego też uważa się, że nie można mówić o braku akt dotyczących sprawowania przedmiotowego trwałego zarządu. Były one natomiast na dzień kontroli na pewno niekompletne. Już w trakcie kontroli założono kartotekę dla powyższej nieruchomości.

3. Nieprawidłowość: stwierdzono brak zawiadomień wynikających z art. 61. ust. 4 kodeksu postępowania administracyjnego o wszczęciu postępowania. Nieprawidłowość dotyczy spraw aktualizacji opłaty rocznej z tytułu sprawowania trwałego zarządu przez .

Wyjaśnienie: Przy aktualizacji opłaty rocznej z tytułu sprawowania trwałego zarządu przez jednostki wymienione w piśmie z dnia 8 października 2013 r., zachowano procedurę wydania decyzji, tzn. udostępniono stronom czynny udział w postępowaniu. Przed wydaniem decyzji na podstawie art. 10 Kpa powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów przed wydaniem decyzji. W powyższej procedurze nie stosowano jednak art. 61 § 1 Kpa. Nieprawidłowość powyższą wyeliminuje się w przyszłości w prowadzonych postępowaniach w sprawie aktualizacji opłat rocznych.

4. Nieprawidłowość: w decyzjach ustanawiających trwały zarząd dla stwierdzono brak określenia czasu na jaki trwały zarząd został ustanowiony wynikającego z art. 44, ust. 1 i art. 45 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Załączniki nr: 20, 21, 22, 23

Wyjaśnienie: W decyzjach ustanawiających trwały zarząd dla jednostek wymienionych w piśmie z dnia 8 października 2013 r., pomimo powołania w podstawie prawnej art. 44 ugn nie sprecyzowano w decyzji czasu, na jaki trwały zarząd został ustanowiony. Zalecenie powyższe na pewno weźmie się pod uwagę w prowadzonych postępowaniach, gdzie wyczerpująco stosować się będzie przepisy art. 44 ust. 1 i art. 45 ust. 2

W sprawie nie zastosowania art. 44 u.g.n, należy wskazać, iż skonfrontowano przedstawione wyjaśnienia z uzyskanymi w toku kontroli odpisami decyzji ustanawiającymi trwały zarząd. Stwierdzić należy, że w decyzjach odnośnie trwałego zarządu sprawowanego przez , w podstawach prawnych brak jest wskazania art. 44 u.g.n., a jedynie w decyzji wydanej dla powołany został art. 45 ust. 3. Zatem uznać należy, że w przedmiotowych decyzjach, oznaczenie czasu na jaki trwały zarząd został ustanowiony, nie znalazło się zarówno w sentencji decyzji jak i w podstawie prawnej. Zwrócić należy również uwagę na fakt, iż w decyzji wydanej dla przekazującej trwały zarząd między jednostkami organizacyjnymi, nie zastosowano odpowiedniej formy przewidzianej w art. 48 ust. 2.

Załącznik nr 21

W związku ze stwierdzonymi uchybieniami, ich wagą i charakterem, działania Starosty w powyższym zakresie należy ocenić częściowo pozytywnie.

Zaleca się:

- przestrzeganie formy decyzji przewidzianej art. 87 ust. 3 u.g.n. w sprawach związanych z aktualizacją opłaty rocznej z tytułu sprawowania trwałego zarządu,
- prowadzenie osobnych akt sprawy dla każdego z trwałych zarządców,

- zawiadamianie stron o wszczęciu postępowania (61 § 4 Kpa) w sprawie aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu,
- zwrócenie uwagi na treść oraz podstawę prawną decyzji ustanawiających trwały zarząd, szczególnie w zakresie art. 44 ust. 1 oraz art. 45 ust. 2 u.g.n.,
- przestrzeganie przewidzianej w art. 48 ust. 2 u.g.n. treści decyzji w sprawie przekazania między jednostkami organizacyjnymi trwałego zarządu.

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Badanie przeprowadzono na próbie 29 użytkowników wieczystych, co stanowi około 47% wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 24

Lp.	Nazwa/nazwisko użytkownika wieczystego	Data ostatniego pisma informującego o wysokości zaktualizowane j (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

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

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

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2008 r. - 1 opłata, | 4. 2003 r. - 1 opłata, |
| 2. 2007 r. - 3 opłaty, | 5. 2002 r. - 1 opłata. |
| 3. 2006 r. - 1 opłata | |

Stwierdzono, że 5 opłat obowiązywało od momentu ustalenia, tj. od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. - 1 opłata, | 3. 2009 r. - 2 opłaty, |
| 2. 2012 r. - 1 opłata, | 4. 2005 r. - 1 opłata. |

Pozostałe 19 opłat zostało wypowiedzianych w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. - 1 opłata, | 4. 2007 r. - 6 opłat, |
| 2. 2012 r. - 2 opłaty, | 5. 2006 r. - 4 opłaty, |
| 3. 2008 r. - 5 opłat, | 6. 1998 r. - 1 opłata. |

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

W odniesieniu do spraw z zakresu użytkowania wieczystego nie stwierdzonego uchybień, zatem działania Starosty Słupskiego w tym zakresie ocenić należy pozytywnie.

WYWŁASZCZENIA NIERUCHOMOŚCI, ZWROTY WYWŁASZCZONYCH NIERUCHOMOŚCI I ODSZKODOWANIA ZA WYWŁASZCZONE NIERUCHOMOŚCI

Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Starostę Słupckiego rejestrowane były pod sygnaturą 6825 – wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. Nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w 2012 roku zarejestrowano 2 sprawy, zaś w 2013 roku zarejestrowano 3 sprawy. Kontrolą zostały objęte wszystkie sprawy z ww. zakresu.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono dwie nieprawidłowości.

Po pierwsze, w sprawie o sygnaturze GN.6825.1.2012, organ nieprawidłowo wskazał, iż decyzja stała się ostateczna z dniem 19 listopada 2012 r. Zgodnie bowiem ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru rozstrzygnięcie w sprawie doręczone zostało stronom 2 listopada 2012 r. W myśl art. 57 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. W analizowanym przypadku czternastodniowy termin na wniesienie odwołania upływał z dniem 16 listopada 2012 r. Zatem decyzja stała się ostateczna z dniem 17 listopada, a nie jak wskazał Starosta z dniem 19 listopada. W niniejszej sprawie nie mogło również być mowy o zastosowaniu art. 57 § 5 kodeksu postępowania administracyjnego, bowiem termin na wniesienie odwołania upływał w piątek, który nie był dniem ustawowo wolnym od pracy.

Po drugie, w sprawie o sygnaturze GN.6825.2.2013, organ kontrolowany nie przeprowadził wstępnej analizy wniosku o przekształcenie, który wpłynął do Starostwa Powiatowego w Słupcy 14 maja 2013 r., obarczonego wadliwością w postaci nieprawidłowej reprezentacji stron w postępowaniu.

Wyżej wskazany wniosek został złożony przez _____ i podpisany jednym nazwiskiem _____. Ze zgromadzonej dokumentacji wynika, iż użytkownikiem wieczystym działki nr 2384 byli: _____ w udziale 16036/37745 oraz _____ w udziale 21709/37745.

Wobec powyższego analiza żądania przekształcenia winna prowadzić do wyciągnięcia trzech wniosków:

- pismo zostało złożone przez _____ będących współużytkownikami wieczystymi w udziale wynoszącym 16036/37745;
- pismo zostało podpisane tylko przez jedną osobę nazwiskiem _____, podczas gdy winno zostać podpisane przez dwójkę współużytkowników wieczystych;
- złożenie wniosku przez małżonków w części dotyczącej wyłącznie ich udziału nie mogło skutkować pozytywnym rozpatrzeniem wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 2384.

Organ kontrolowany, w trybie art. 64 § 2 kodeksu postępowania administracyjnego winien poczynić odpowiednie kroki w celu wyjaśnienia wątpliwości pojawiających się w stosunku do złożonego wniosku. W szczególności Starosta zobowiązany był do wezwania stron o sprecyzowanie czy wniosek składają jako osoby fizyczne, czy też jako spółka jawna. Bowiem wskazana okoliczność jest istotna ze względu na treść art. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (Dz. U. z 2012 r., poz. 83, ze zm.), stanowiącego o możliwości przekształcenia wyłącznie w oparciu o wniosek współużytkownika wieczystego dysponującego, co najmniej połową udziałów w prawie użytkowania wieczystego. _____ dysponowali zaś udziałem mniejszym niż połowa (16036/37745), co tym samym nie mogło czynić zadość złożonemu wyłącznie przez nich żądaniu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

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

Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwroty nieruchomości rejestrowane były pod sygnaturą 6821 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu oraz starostw powiatowych, stanowiącego załącznik nr 3 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. Nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w okresie kontrolowanym zarejestrowano 4 sprawy z 2012 r. Kontrolą zostały objęte wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości i zwrotów nieruchomości stwierdzono następujące nieprawidłowości.

W dwóch sprawach organ kontrolowany nie zawiadomił stron o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy, czym naruszył art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazany przepis nakłada na organ administracji publicznej obowiązek informowania stron o niemożności załatwienia sprawy w wyznaczonym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia. Pomimo upływu terminów wskazanych przez Starostę Słupckiego we wcześniejszej korespondencji ze stronami, organ nie powiadomił zainteresowanych o konieczności dalszego przedłużenia terminu rozpoznania sprawy.

W dwóch sprawach Starosta Słupcki zastosował tryb postępowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W sprawie o sygnaturze GN.6821.17.2012, organ prowadził postępowania jak w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, podczas gdy sytuacja taka nie miała miejsca, gdyż właściciele działek objętych wnioskiem żyli, tylko istniały problemy z ustaleniem miejsca ich zamieszkania.

Natomiast w sprawie o sygnaturze GN.6821.22.2012, Starosta Słupcki pominął ww. procedurę prowadząc postępowanie w trybie zwykłym. Było to o tyle nieuzasadnione działanie, iż współwłaściciele jednej z działek objętych wnioskiem (działka nr 1/21) nie żyli, a władająca nie dysponowała tytułem prawnym do udziału w prawie własności gruntu.

We wskazanym postępowaniu Starosta Słupcki nieprawidłowo zgromadził również materiał dowodowy stanowiący podstawę do wydania decyzji kończącej sprawę. Otóż z 18 września 2012 r. organ kontrolowany wskazywał, iż planowane przedsięwzięcie jest celem publicznym i inwestycją celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami możliwość ograniczenia sposobu korzystania z danej nieruchomości jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, gdy następuje zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, bądź w przypadku jego braku, z decyzją o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. W aktach przywołanego postępowania nie było jednakże wzmianki o wydaniu decyzji lokalizacyjnej bądź o istnieniu planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym organ kontrolowany nieprawidłowo zebrał materiał dowodowy i na jego podstawie oparł swoje rozstrzygnięcie.

Generalna ocena działań Starosty Słupckiego w analizowanym obszarze jest jednakże pozytywna z zastrzeżeniem podniesionych powyżej kwestii.

Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod sygnaturą 683.1 – zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r. Nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazanymi sygnaturami w 2012 roku zarejestrowano 2 sprawy, zaś w 2013 r. zarejestrowano 2 sprawy. Kontrolą zostało objętych wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne stwierdzono jedną nieprawidłowość odnoszącą się do kwestii proceduralnych.

Starosta Słupecki podejmując zawieszone postępowanie o sygnaturze GN.683.1.2.2013 w postanowieniu z 6 września 2013 r. zamieścił nieprawidłowe pouczenie o możliwości złożenia zażalenia do Wojewody Wielkopolskiego. Jednakże w myśl art. 101 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego na postanowienie o podjęciu postępowania nie służy żaden środek zaskarżenia.

Załącznik nr 25

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

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- należy prawidłowo oznaczać termin ostateczności wydawanych decyzji w oparciu o dyspozycje art. 57 kodeksu postępowania administracyjnego;**
- należy przeprowadzać wstępną kontrolę każdego wniosku, w szczególności pochodzącego od osoby prawnej bądź jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, z punktu widzenia przesłanek formalnych;**
- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;**
- przed zastosowaniem trybu procedowania w stosunku do nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozważyć czy dana nieruchomość spełnia wszystkie kryteria ustawowe umożliwiające prowadzenia sprawy w takim trybie;**
- w toku prowadzonych postępowań należy gromadzić materiał dowodowy w sposób pełny, ze szczególnym uwzględnieniem tych dowodów, które służą do ustalenia okoliczności istotnej w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania administracyjnego;**
- wydawane rozstrzygnięcia winny być każdorazowo zaopatrzone w prawidłowe pouczenie o sposobie wniesienia środka zaskarżenia bądź o braku możliwości kwestionowania takiego aktu w toku postępowania.**

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

Zarządzeniem Nr 49 Starosty Powiatu Słupckiego z dnia 28 września 2012 roku wprowadzona została procedura windykacji należności Skarbu Państwa i Powiatu Słupckiego w Starostwie Powiatowym w Słupcy.

Załącznik nr 1

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2012 r., z którego wynika, iż:

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 8.103 zł,

Powyższa kwoty są zgodne z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu Rb-27ZZ.

Przedstawiony wykaz zaległości zawiera ponadto wyszczególnienie poszczególnych dłużników oraz opis podjętych działań windykacyjnych.

Załącznik nr 26

W roku 2012 Starostwo Powiatowe w Słupcy uzyskało 444.850 zł dochodów z tytułu

gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kwota należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa wraz z odsetkami, które nie zostały wpłacone w terminie, wynosiła na koniec 2012 roku 8 tys. zł.

Starostwo nie posiada nieuiszczonych opłat z roku bieżącego, całą kwotę należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, które nie zostały wpłacone w terminie stanowią zaległe opłaty z lat ubiegłych i dotyczą 3. podmiotów.

Jednocześnie na podstawie informacji zamieszczonych w załączniku nr 2, należy wnioskować, iż należności te można uznać za nieściągalne.

Kwota należności jest niewysoka w stosunku do uzyskanych dochodów (stanowi 1,8% dochodów), co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną w Starostwie politykę windykacyjną należności pieniężnych Powiatu Słupeckiego i Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym w Słupcy.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

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

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

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 37 stron.

Podpis:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta CD:
 - Statut Powiatu Słupckiego zatwierdzony uchwałą nr VI/29/2011 Rady Powiatu Słupckiego z dnia 25 marca 2011 r.,
 - Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Słupcy wprowadzonego uchwałą nr X/69/2011 Rady Powiatu Słupckiego z dnia 19 sierpnia 2011 r.,
 - Odpowiedź p. Krzysztofa Warzycha na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
 - Zarządzenie nr 49 Starosty Powiatu Słupckiego z dnia 28 września 2012 roku w sprawie ustalenia procedur windykacji należności Skarbu Państwa i Powiatu Słupckiego w Starostwie Powiatowym w Słupcy.
 - Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe,
 - Odpowiedz na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków.
2. Uchwała nr II/5/2010 Rady Powiatu Słupckiego z dnia 17 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Słupckiego,
3. Uchwała nr II/6/2010 Rady Powiatu Słupckiego z dnia 17 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Słupckiego,
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego KN-II.0030.414.2013.1 z dnia 9 września 2013 r. do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Słupcy,
5. Zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
6. Prośba o udostępnienie wyciągu z ewidencji gruntów i budynków,
7. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
8. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
9. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
10. Plan wykorzystania zasobu,
11. Rejestry i wykazy spraw objętych kontrolą,
12. Pismo informujące o umowach darowizn i bezumownym korzystaniu,
13. Wykaz najemców i dzierżawców,
14. Zapytanie dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości,
15. Odpowiedź na stwierdzone nieprawidłowości,
16. Kopia umowy najmu z dnia 15.12.2004 wraz z aneksem nr DN/1/4/102/106/5/04/05,
17. Wykaz nieruchomości użyzanych,
18. Wykaz trwałych zarządców,
19. Kopia akt GN.7014-28/2006,
20. Kopia akt GN.7012-8/2002,
21. Kopia akt GN.6844.5.2013,
22. Kopia akt GN.7012-4d/2004,
23. Kopia akt GN.7012-4a/2004,
24. Wykaz użytkowników wieczystych,
25. Rejestry nr 6821, 683.1, 6825 wraz z opisami akt spraw,
26. Stan zaległości (tabela).