

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

SN-V.431.7.2013.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Środzie Wielkopolskiej 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 Środzie Wielkopolskiej
ul. Daszyńskiego 5
63-000 Środa Wielkopolska**

Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 595), 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 Średzkiego zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/130/2001 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 30 sierpnia 2001 r. ze zmianami wynikającymi z uchwały nr: I/6/2002 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 27 listopada 2002 r., XXIX/200/2005 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 8 grudnia 2005 r., II/6/2006 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 14 grudnia 2006 r., Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej, stanowiącego załącznik do uchwały nr XXXVIII/213/2013 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 25 czerwca 2013 r.

Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej zadania rządowe w zakresie gospodarki nieruchomościami realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Kierownik Wydziału nadzorowany przez Starostę Średzkiego.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2012 r. do 16 października 2013 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

Pan Tomasz Pawlicki - Starosta Średzki wybrany uchwałą nr I/3/2010 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Średzkiego.

Pan Zdzisław Jędrzak - Wicestarosta Średzki wybrany uchwałą nr I/4/2010 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Średzkiego.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

Pani Mirosława Plenzler - Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami

Pan (...) - geodeta, pracownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Wielkopolskiej

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.474.2013.1 z dnia 7 października 2013 r.

Załącznik nr 4

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

Od 16 października 2013 r. do 28 października 2013 r.

7. Kontrolujący:

Agata Smal – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 16 października 2013 r., 21 października 2013 r.,

Dawid Michalak – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniu 16 października 2013 r.,

Marcin Jarecki – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 16 października 2013 r., 21 października 2013 r., 28 października 2013 r.

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Środzie Wielkopolskiej będzie nazywane

„Starostwem”, a Starosta Średzki „Starostą”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami wykonywane są przez Wydział Gospodarki Nieruchomościami, na czele którego stoi kierownik. Stanowisko to sprawuje Pani Mirosława Plenzler. Zadania w zakresie geodezji i kartografii zostały przekazane do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, którym kieruje Geodeta Powiatowy. Funkcję Geodety Powiatowego pełni Pani Hanna Mierzwiak.

Zgodnie z § 25 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej do podstawowych zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należy:

1. Prowadzenie spraw związanych z reprezentowaniem Skarbu Państwa i Powiatu w sprawach gospodarowania nieruchomościami.
2. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu, w tym w szczególności:
 - a) ewidencjonowanie nieruchomości, prowadzenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz powiatowego zasobu nieruchomości,
 - b) zapewnienie wyceny nieruchomości,
 - c) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
 - d) naliczanie należności za nieruchomości udostępnione z zasobu,
 - e) zbywanie lub nabywanie za zgodą Wojewody lub Rady Powiatu nieruchomości wchodzących w skład zasobu,
 - f) wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczanie nieruchomości wchodzących w skład zasobu, obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi,
 - g) składanie wniosków do sądów o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu oraz o wpisy w tych księgach,
 - h) sporządzanie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i przekazywanie ich Wojewodzie oraz sporządzanie informacji o stanie mienia Powiatu,
 - i) współdziałanie z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego.
3. Ewidencja środków trwałych nieruchomości oraz przeprowadzanie inwentaryzacji nieruchomości.
4. Oddawanie jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu w trwały zarząd, w tym:
 - a) wydawanie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu, w oparciu o ustawę o gospodarce

nieruchomościami i inne ustawy,

b) naliczanie i aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,

c) ustalanie innego terminu opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,

d) zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,

e) udzielanie bonifikat od opłat rocznych,

f) wydawanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, a także o przekazaniu trwałego zarządu pomiędzy jednostkami organizacyjnymi.

5. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu w użytkowanie wieczyste, w tym:

a) ustalanie, aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste, a także ustalanie innego terminu opłaty,

b) zmiana stawki procentowej opłat rocznych za użytkowanie wieczyste,

c) rozwiązywanie umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste przed upływem okresu ustalonego w umowie o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

6. Wywłaszczanie nieruchomości, ustalanie odszkodowania za wywłaszczane nieruchomości oraz zwrot wywłaszczanych nieruchomości niewykorzystanych zgodnie z celem wywłaszczenia.

7. Ograniczanie w drodze decyzji sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie zezwolenia na zakładanie i przeprowadzanie na nieruchomości ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych oraz nadziemnych obiektów i urządzeń, niezbędnych do korzystania z tych urządzeń, jeżeli właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości nie wyraża na to zgody.

8. Udzielanie zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości w przypadku siły wyższej lub nagłej potrzeby zapobieżenia powstaniu znacznej szkody na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.

9. Zezwalanie na wyłączanie gruntów rolnych z produkcji, określanie obowiązków związanych z tym wyłączeniem oraz prowadzenie sprawozdawczości w tym zakresie.

10. Dokonywanie uzgodnień warunków zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego w zakresie ochrony gruntów rolnych.

11. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

12. Nadawanie nieodpłatnie na własność właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 01.01.1983 r. działki gruntu, na której te budynki zostały wzniesione.

13. Prowadzenie postępowań związanych z ujawnianiem w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa i Powiatu.

14. Prowadzenie spraw związanych z przejmowaniem nieruchomości, które z mocy prawa stały

się własnością powiatu.

15. Prowadzenie spraw związanych z ustalaniem i wypłacaniem odszkodowań dotyczących nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz innych ustaw.

16. Współdziałanie z sądami, notariuszami, rzeczoznawcami, geodetami i zarządcami w sprawach związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa i Powiatu.

17. Przekazywanie w zarząd Lasów Państwowych gruntów przeznaczonych do zalesienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

18. Nieodpłatne przekazywanie, na wniosek Agencji, Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa w celu zalesienia.

19. Wnioskowanie do Lasów Państwowych o przekazanie w użytkowanie wieczyste osobie prawnej lub w użytkowanie innej jednostce organizacyjnej nie posiadającej osobowości prawnej gruntów znajdujących się w zarządzie Lasów Państwowych, w przypadku zmiany ich przeznaczenia na cele nieleśne i nierolnicze dokonanych w trybie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

20. Wnioskowanie do sądu o orzekanie o nieważności nabycia nieruchomości przez cudzoziemców wbrew przepisom ustawy.

21. Regulowanie stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa, w tym składanie wniosków do sądu o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa, które nie posiadają urzędzonej księgi wieczystej.

22. Prowadzenie spraw związanych z obciążaniem nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi, darowizną, oddawaniem w najem, dzierżawą oraz użyczeniem nieruchomości Skarbu Państwa.

23. Sprzedawanie i oddawanie w użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele sakralne, kościelnym osobom prawnym na ich wniosek.

24. Stwierdzanie, w drodze decyzji, na wniosek Ministra Obrony Narodowej albo innego organu wojskowego działającego z jego upoważnienia, wygaśnięcia trwałego zarządu jednostki podporządkowanej lub nadzorowanej przez Ministra Obrony Narodowej.

25. Nieodpłatne przyznawanie prawa własności działki gruntu osobie, której przysługuje prawo użytkowania działki z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa.

26. Nieodpłatne przyznawanie osobie, której przysługuje prawo do bezpłatnego korzystania z lokalu mieszkalnego i pomieszczeń gospodarskich użytkowanych z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego na rzecz Skarbu Państwa, prawa własności działki obejmującej budynek, w których znajdują się lokal i pomieszczenia.

27. Prowadzenie spraw wynikających z ustawy o zagospodarowaniu wspólnot gruntowych.

28. Wykonywanie zadań Starosty w zakresie reformy rolnej.

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. Pan (...) – geodeta, pracownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Wielkopolskiej udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

Jak często i kiedy ostatnio prowadzona ewidencja została zaktualizowana oraz w jaki sposób i do czyich obowiązków to należy?

„Ewidencja gruntów i budynków jest prowadzona w programie (...), ewidencja gruntów jest aktualizowana codziennie w ramach spływających opracowań geodezyjnych i decyzji administracyjnych, a należy to do obowiązków pracowników ewidencji gruntów”.

W jaki sposób prowadzony jest nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych o nieruchomości w ewidencji?

„Nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wykazywanych danych o nieruchomościach w ewidencji jest prowadzony automatycznie przez program w odniesieniu do części matematycznej (udziałów, sum użytków itp.), a treść merytoryczna jest sprawdzana w chwili podpisywania zmian każdorazowo przez geodetę powiatowego lub przeze mnie”.

W jaki sposób archiwizowane są dane pochodzące z ewidencji?

„Dane pochodzące z ewidencji archiwizowane są następująco: część tradycyjna (tzw. papierowa) jest przechowywana w segregatorach i kompletowana jest do gmin i obrębów, a zawartość programów komputerowych jest archiwizowana codziennie w formie back-up'ów na serwerze i dwa razy w tygodniu kopiowana na dyski zewnętrzne”.

Czy program 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?

„Tak, program pozwala na wyodrębnienie nieruchomości Skarbu Państwa chociaż nie bezpośrednio (tzw. zapytania złożone)”.

Załączniki nr: 5, 6

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

Pan (...) – geodeta, pracownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Wielkopolskiej udzielił odpowiedzi na następujące pytania:

Czy program 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.

„Tak, pozwala ale tylko w czasie aktualnym bez zapytań o przeszłość.”

Czy prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa z podziałem na: nieruchomości nieudostępnione, nieruchomości udostępnione, w tym odpłatnie (według tytułów prawnych) i nieodpłatnie oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym?

„Prowadzona ewidencja nie pozwala określić liczby i powierzchni wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa.”

Czy prowadzona ewidencja obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste?

„Prowadzona ewidencja obejmuje nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste”.

Czy i w jaki sposób prowadzona ewidencja jest powiązana z planem wykorzystania zasobu nieruchomości?

“Prowadzona ewidencja nie jest powiązana z planem wykorzystania zasobu nieruchomości.”

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	11 505.1884
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	3 899.0255
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	5 777.7768
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	32.4122
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	49.2898
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	-
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	-
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	1 746.6841
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	1 010.4395
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	28.5619
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	113.4610

12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	1.4927
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	866.9239

Załączniki nr: 7, 8

Mając na uwadze powyższe, działania Starosty Średzkiego z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić pozytywnie.

UJAWNIENIE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA

Przepisy ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnieniu 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 Pani Mirosława Plenzler – Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wskazując, iż:

ad 1

Z uwagi na fakt, iż zadaniem tym zajmował się Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Wielkopolskiej, odpowiedzi na przedmiotowe pytanie udzieli PODGiK w Środzie Wielkopolskiej.

ad 2

Do dnia dzisiejszego złożono 162 wnioski do Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Przedmiotowe wnioski dotyczyły 625 działek.

Jednocześnie informuję, że do Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Wielkopolskiej zostały złożone wnioski dotyczące sporządzenia wypisów i wyrysów dla wszystkich działek, które zgodnie z przedmiotowym wykazem nie posiadają urzędzonej księgi wieczystej (wnioski dotyczą około 550 działek). Natychmiast po otrzymaniu ww. dokumentów do Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej składane są wnioski o założenie księgi wieczystej i ujawnienie Skarbu Państwa jako właściciela. Wnioski nie zostały w dużej części zrealizowane przez PODGiK. Ponadto PODGiK poinformował tut. Wydział, że w wyniku dochodzeń ustalono, iż część działek, które w wykazie oznaczone są jako działki bez księgi wieczystej, w rzeczywistości posiadają księgi wieczyste.

Szacuje się, że do złożenia pozostało około 1200 wniosków.

Liczba ta może ulec zmianie, ponieważ jak zostało to już wyżej wspomniane PODGiK w wyniku przeprowadzonych dochodzeń informuje tutejszy Wydział, iż działki które wykazane były w wykazie jako działki bez księgi wieczystej, w rzeczywistości posiadają księgi wieczyste. Ponadto okazuje się, że dana nieruchomość ma uregulowany stan prawny w księdze wieczystej, a informacja ta nie została ujawniona w ewidencji gruntów (np. w księdze wieczystej jako właściciel danej działki figuruje gmina na podstawie decyzji komunalizacyjnej, a w ewidencji gruntów widnieje działka zapisana w księdze tomowej gdzie nadal jako właściciel wpisany jest Skarb Państwa).

Obecnie trudno jest określić dokładny czas zakończenia prac jednak szacuje się, że będzie to co najmniej kilka lat.

ad 3

Nie składano wniosków o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państw, o których mowa w art. 3 ust. 1 przedmiotowej ustawy. Przygotowywany jest wniosek do Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej o stwierdzenie nabycia przez Skarb Państwa własności działki położonej w (...) przez zasiedzenie.

ad 4

W celu wypełnienia obowiązków wynikających z art. 6 ww. ustawy na terenie Powiatu Średzkiego zostało utworzonych 6 punktów informacyjno-konsultacyjnych, udzielających 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. Punkty te zostały utworzone w każdym urzędzie gminy na terenie Powiatu Średzkiego, w Urzędzie Miejskim w Środzie Wielkopolskiej oraz w Starostwie Powiatowym w Środzie Wielkopolskiej.

Ponadto w celu rozpropagowania akcji informacyjnej wykonane zostały ulotki (kserokopia w załączeniu), dotyczące potrzeby sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym oraz wskazujące miejsca, w których znajdują się punkty informacyjne, udzielające niezbędnej pomocy w tym zakresie. Informacje takie zostały zamieszczone także w prasie, radiu i telewizji oraz na tablicach informacyjnych i stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej oraz urzędów gmin.

Z informacji uzyskanych z poszczególnych punktów informacyjno-konsultacyjnych wynika, że punkty spotkały się z zainteresowaniem ze strony mieszkańców. Pytania dotyczyły głównie ustalenia numeru ksiąg wieczystych oraz dokumentów jakie należy przedłożyć w celu usunięcia niezgodności zapisów w księgach wieczystych.

Dodatkowych wyjaśnień w kwestii ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa udzielił Pan (...) – geodeta, pracownik Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Środzie Wielkopolskiej, wskazując iż:

„W listopadzie 2008 r. został sporządzony przez Wydział GK kompletny wykaz nieruchomości z terenu powiatu średzkiego, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność albo własność jednostek samorządu terytorialnego, a także niestanowiących własności Skarbu Państwa albo własności jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, nieruchomości zabudowanych, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wykaz ten przekazano na płycie CD do Wydziału GN. Wydział GN przesłał otrzymany wykaz do wszystkich podmiotów odpowiedzialnych za realizację zadań określonych w ustawie o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego, zwanej dalej ustawą. W związku z tym, że przekazany wykaz nieruchomości był kompletny (zawierał wszystkie niezbędne elementy jakimi dysponuje ewidencja gruntów i budynków) oraz z uwagi na okoliczność, że w okresie od sporządzenia wykazu do teraz Starosta Średzki nie przeprowadzał pełnych modernizacji ewidencji gruntów i budynków, których wyniki wpływałyby na dane zawarte w wykazie, wykaz ten nie był

uzupełniany.

Po wejściu w życie ww. ustawy nie funkcjonowało jednak rozporządzenie, które określałoby sposób i formę przekazywania sprawozdań z realizacji zadań narzuconych ustawą. W związku z tym do wszystkich podmiotów realizujących zadanie na terenie powiatu średzkiego wysłano pismo (kserokopia w załączeniu) o tym, że na stronach internetowych WUW zawarto informację, z którymi należy się zapoznać w procesie ujawniania nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego w księgach wieczystych. Ponadto jeżeli podmioty te chciały wysłać sprawozdania z realizacji ww. zadania w formie elektronicznej to zaproponowano im możliwość wygenerowania dla nich podkładu do sprawozdań z systemu IPE i poproszono o przesłanie adresu e-mail, na który wskazane podkłady miałyby być wysyłane. Zainteresowanie elektroniczną formą przekazywania sprawozdań wykazały jedynie Lasy Państwowe- Nadleśnictwo (...), któremu wysłano podkłady do sprawozdań.

W związku z tym, że 2 października 2012 r. weszło w życie rozporządzenie Ministra Administracji i Cyfryzacji dnia 13 września 2012 r. w sprawie uzupełnienia i uaktualnienia zestawienia zbiorczego nieruchomości Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego dla obszaru całego kraju, które wskazało Wojewodę jako organ zobligowany do generowania dokumentów elektronicznych dla wszystkich podmiotów realizujących zadania wynikające z ustawy za wyjątkiem tych przeznaczonych dla Starosty Średzkiego, aktualnie w tut. Wydziale generowane są podkłady wyłącznie dla Wydziału GN. i dla Lasów Państwowych Nadleśnictwo (...).”

Załączniki nr: 9, 10

W związku z wydłużeniem, ustawą z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r. poz. 840), terminu do wykonania obowiązku przewidzianego w art. 2 ust. 1 w zw. z art. 2a cytowanej ustawy, należy uznać dotychczasowe działania Starosty Średzkiego za satysfakcjonujące.

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

GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA

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 na lata 2011-2013. Zgodnie z planem przedstawionym przez Panią Mirosławę Plenzler – Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, powierzchnia:

- zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmowała 112.3529 ha,
- nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste 285.7501 ha.

Załączniki nr: 11, 12

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości wchodzących w skład zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prognozę udostępniania nieruchomości pozostających w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Plan zawiera prognozę wydatków z tym związanych, zestawienia wpływów z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Ostatnią częścią dostarczonego planu wykorzystania zasobu jest program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011 – 2013.

Załącznik nr 12

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

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. Zgodnie z oświadczeniem Pani Mirosławy Plenzler – Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w okresie objętym kontrolą, tj. od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 16 października 2013 r., Starosta Średzki nie prowadził postępowań dotyczących nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa oraz zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego.

Załącznik nr 13

Zarejestrowano jedną sprawę będącą przedmiotem kontroli. Przedmiotowa sprawa pozostaje w toku.

Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

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

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

III. BEZUMOWNE KORZYSTANIE I TRWAŁY ZARZĄD

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące bezumownego korzystania, oddawania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Zgodnie z oświadczeniem Pani Mirosławy Plenzler – Kierownika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w okresie objętym kontrolą, tj. od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 16 października 2013 r., Starosta Średzki nie prowadził postępowań dotyczących wynajmowania, wydzierżawiania i użyczania nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 16 października 2013 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 9 jednostek sprawowało trwały zarząd.

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

Ponadto 8 nieruchomości było przedmiotem bezumownego korzystania.

Załączniki nr: 14 - 15

BEZUMOWNE KORZYSTANIE	
przedmiot bezumownego korzystania	uwagi

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli trwały zarząd sprawowało 9 jednostek organizacyjnych, wymienionych w tabeli poniżej:

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

Załącznik nr 14

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 13 decyzji i 2 aktów notarialnych. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzone w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Opłaty zaktualizowano w odniesieniu do 13 nieruchomości, a dokonano tego w:

- 2006 r. - 12 opłat,
- 2001 r. - 1 opłata,

Ponadto 2 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy i obowiązywały nieprzerwanie od:

- 2011 r. - 1 opłata,
- 2009 r. - 1 opłata.

Działania Starosty Średzkiego z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w odniesieniu do spraw z zakresu trwałego zarządu i bezumownego korzystania, należy ocenić pozytywnie, choć niezbędne jest podjęcie odpowiednich działań mających na celu likwidację bezumownego korzystania.

W związku z przeprowadzoną kontrolą zaleca się podjęcie odpowiednich działań mających na celu likwidację bezumownego korzystania.

IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosiła 181. Badanie przeprowadzono na próbie 61 użytkowników wieczystych, co stanowi około 34 % wszystkich użytkowników wieczystych.

Załącznik nr 16

Lp.	Nazwa/nazwisk o 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

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 obowiązywało nieustannie od:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2012 r. – 2 opłaty, | 3. 2008 r. – 1 opłata, |
| 2. 2010 r. – 1 opłata, | 4. 2007 r. – 3 opłaty. |

Pozostałe 55 opłat zostało wypowiedzianych w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. – 6 opłat, | 5. 2008 r. – 14 opłat, |
| 2. 2012 r. – 4 opłaty, | 6. 2007 r. – 12 opłat, |
| 3. 2011 r. – 12 opłat, | 7. 2006 r. – 1 opłata. |
| 4. 2010 r. – 6 opłat, | |

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, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu wskazywano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczano użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołączano informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym

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

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanym przez Starostę Średzkiego 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 6 spraw, zaś w 2013 roku zarejestrowano 5 spraw. 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 nieprawidłowości w zakresie dwóch kwestii proceduralnych.

Pierwszą sprawą, na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków o przekształcenia, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazane przepisy nakładają na organy administracji publicznej obowiązek informowania stron o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia. Pomimo przyjęcia najdalej idącego, dwumiesięcznego terminu rozpoznania sprawy, a także założenia kilkudniowego marginesu w zakresie akceptowalnych opóźnień, Starosta Średzki w jednej sprawie (GN.6825(...).2012) uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów. Dodać jednakże należy, iż terminy ustawowe przekroczone zostały jedynie minimalnie (6 dni), i tym samym nie miały charakteru rażącego naruszenia przepisów.

Po drugie, w sprawie o sygnaturze GN.6825(...).2012, organ kontrolowany niewłaściwie przeprowadził procedurę zmiany decyzji z 16 maja 2013 r. W przedmiotowym postępowaniu strona, pismem z 13 czerwca 2013 r., wniosła odwołanie od wskazanego rozstrzygnięcia, które zostało przez nią wycofane pismem z 14 czerwca 2013 r. Jednocześnie żądaniem z 19 czerwca 2013 r. wniosła o zmianę wydanej decyzji.

W przedstawionym stanie faktycznym Starosta nieprawidłowo zastosował art. 133 w zw. z art. 132 i art. 137 oraz 155 kodeksu postępowania administracyjnego. W pierwszej kolejności należało bowiem odwołanie wraz z cofnięciem odwołania przesłać organowi wyższej instancji, który byłby właściwy do jego rozpoznania i w którego granicach mieściłaby się kompetencja do umorzenia postępowania w trybie art. 137 kodeksu postępowania administracyjnego. Zwrócić także uwagę należy na fakt, iż wobec cofnięcia odwołania niemożliwym stało się zastosowanie procedury autokontroli (art. 132 k.p.a.) i wydanie nowej decyzji w tym trybie.

Skoro zatem decyzja z 16 maja 2013 r. nie była jeszcze decyzją ostateczną nie można było dokonać jej zmiany w sposób określony w art. 155 kodeksu postępowania administracyjnego, w którym jest mowa wyłącznie o decyzjach ostatecznych. Stąd też Starosta w celu zrealizowania żądania strony z 19 czerwca 2013 r. winien w pierwszej kolejności przesłać odwołanie wraz z jego cofnięciem, do organu wyższego stopnia oraz oczekiwać na decyzję Wojewody Wielkopolskiego umarzającą postępowanie odwoławcze.

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 Średzkiego jest pozytywna.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- 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;

- należy każdorazowo przekazywać środki odwoławcze organowi wyższej instancji, w sytuacji gdy nie jest stosowany art. 132 kodeksu postępowania administracyjnego;

- tryb zmiany decyzji administracyjnej, o którym mowa w art. 155 kodeksu postępowania administracyjnego, należy stosować w sytuacji, gdy rozstrzygnięcie podlegające zmianie stanie się ostateczne.

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 8 spraw z 2012 r. W 2013 r. sprawy z ww. zakresu nie były prowadzone. 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 nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.

W sprawie o sygnaturze GN.6821.(...).2012 aktualne pozostają uwagi organu kontrolującego dotyczące zawiadomień o wyznaczeniu nowego terminu rozstrzygnięcia sprawy, wyjaśnione przy opisie działań Starosty Średzkiego w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Jednakże w niniejszej sprawie uchybiono terminowości dwukrotnie: zarówno w prowadzonym postępowaniu zwyczajnym jak i nadzwyczajnym.

Po drugie, w sprawie o sygnaturze GN.6821.(...).2012 organ kontrolowany nie zastosował instytucji zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianej w art. 64 § 4 kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. Skuteczne wniesienie podania obliguje organ administracji publicznej do zawiadomienia wszystkich ustalonych stron, w tym także wnioskodawcy, że pismo inicjujące postępowanie zostało poddane wstępnej kontroli i nie dostrzeżono w nim żadnych 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.

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

Pomimo podniesionym powyżej kwestii proceduralnych, generalna ocena działań Starosty Średzkiego jest w tym obszarze pozytywna.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- 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 doreczeń;

- w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, należy każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania;

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek przed wydaniem decyzji bądź innego rozstrzygnięcia kończącego sprawę należy umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

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 6821.4 nie wynikającą z rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r., nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w 2012 roku zarejestrowano 4 sprawy, zaś w 2013 r. zarejestrowano 7 spraw. Kontrolą objęte zostały 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 nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego. Aktualne jednakże pozostają uwagi organu kontrolującego dotyczące zawiadomień o wyznaczeniu nowego terminu rozstrzygnięcia sprawy (GN.6821(...).2012, GN.6821(...).2012, GN.6821(...).2013, GN.6821(...).2013).

Po drugie, w postanowieniu z 18 lipca 2013 r. o podjęciu zawieszonego postępowania w sprawie o sygnaturze GN.6821(...).2013, zamieszczono nieprawidłowe pouczenie o możliwości złożenia zażalenia do Wojewody Wielkopolskiego. Zgodnie jednak z art. 101 § 3 kodeksu postępowania administracyjnego na postanowienie o podjęciu postępowania nie służy żaden środek zaskarżenia.

Po trzecie, sprawy z zakresu ustalania odszkodowań za przejęcia gruntów pod drogi publiczne rejestrowane były pod nieprawidłową sygnaturą 6821. Stosownie bowiem do ustaleń załącznika nr 3 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów wprowadzającego jednolity rzeczowy wykaz akt dla organów powiatu i starostw powiatowych sprawy z ww. kategorii winny być rejestrowane pod sygnaturą 683.

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

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wnioski 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;

- wydawane rozstrzygnięcia winny być każdorazowo zaopatrzone w prawidłowe pouczenie o sposobie wniesienia środka zaskarżenia bądź o braku możliwości kwestionowania takiego aktu w toku postępowania;

- sprawy z zakresu odszkodowań za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne winny być rejestrowane zgodnie z sygnaturą wynikającą z załącznika nr 3 do rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów wprowadzającego jednolity rzeczowy wykaz akt dla organów powiatu i starostw powiatowych.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W Starostwie Powiatowym w Środzie Wlkp. nie opracowano procedury postępowania z nieopłaconymi opłatami.

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

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wraz z odsetkami wynosiła 457,38 tys. zł,
Powyższa kwota jest zgodna z danymi prezentowanymi w sprawozdaniu Rb-27ZZ.

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

Załącznik nr 19

W 2012 roku Starostwo Powiatowe w Środzie Wlkp. wysłało 109 wezwań do zapłaty, na ogólną kwotę 148.275 zł.

Starostwo przedstawiło kontrolerom:

- ewidencję wysłanych upomnień (*załącznik nr 20*)
- ewidencję not odsetkowych od dokonanych wpłat po terminie (*załącznik nr 21*)

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2012 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 41.517 zł.

W roku 2012 Starostwo Powiatowe w Środzie Wlkp. uzyskało 1.607 tys. zł dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kwota należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa wraz z odsetkami, które nie zostały wpłacone w terminie, wynosiła na koniec 2012 roku 457 tys. zł. Kwotę tę stanowią głównie zaległe opłaty z lat ubiegłych (83%), pozostałe 17 % należności, stanowią nieuiszczone opłaty z bieżącego roku.

Jednocześnie na podstawie informacji zamieszczonych w załączniku nr 1, należy wnioskować, iż część należności można uznać za nieściągalne.

Kwota należności stanowi 28% dochodów. Mając na uwadze znaczący odsetek zobowiązań przedawnionych, niemożliwych do wyegzekwowania w ogólnej kwocie należności, można pozytywnie ocenić realizowaną w Starostwie politykę windykacyjną należności pieniężnych Powiatu Średzkiego i Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie powiatowym w Środzie Wlkp.

Zaleca się opracowanie procedur windykacji należności pieniężnych Powiatu Średzkiego i Skarbu Państwa pobieranych w Starostwie Powiatowym w Środzie Wlkp., w tym: postępowanie windykacyjne w trybie egzekucji sądowej oraz postępowanie windykacyjne w trybie egzekucji administracyjnej.

Z uwagi na fakt, iż podczas kontroli stwierdzono przypadki przekazywania spraw windykacji z komórki finansowej do radców prawnych, po roku od momentu wysłania wezwania, w opracowaniu powyższej procedury proszę jednoznacznie określić czas na przekazanie spraw do radców prawnych celem windykacji sądowej.

Zaleca się również zobligowanie radców prawnych do okresowego przekazywania do komórki finansowej informacji dotyczących stanu zaawansowania poszczególnych postępowań egzekucyjnych.

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

Poprzednia kontrola problemowa Wojewody Wielkopolskiego w zakresie gospodarowania przez Starostę Średzkiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami miała

miejsce w okresie od 16 do 26 listopada 2009 r. W jej wyniku zalecono:

1. Informowanie, w formie zawiadomienia, nowych użytkowników wieczystych o obowiązującej opłacie z tytułu użytkowania wieczystego,
2. Prawidłowe uwierzytelnianie kopii dokumentów,
3. Zawiadomienie o rozprawie administracyjnej rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z art 89 § 2 i art. 90 § 2 pkt 2 Kodeksu postępowania administracyjnego i przeprowadzenie rozprawy administracyjnej z jego udziałem,
4. Terminowe załatwianie spraw,
5. Dokonywanie oceny operatu szacunkowego, w oparciu o który ma nastąpić ustalenie i wypłata odszkodowania.

W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne z dnia 2 lutego 2010 r. Starosta Średzki poinformował, że zapoznał się z uwagami zawartymi w przedmiotowym wystąpieniu, wnikliwie je przeanalizował i oświadczył, że będą one uwzględniane w toku prowadzonych postępowań.

Załącznik nr 25

W czasie powtórnej kontroli stwierdzono, że zalecenia wskazane w pkt. 1 - 3 i 5 zostały wykonane, a zalecenie nr 4 zostało generalnie wykonane, choć w czasie kontroli stwierdzono kilka przypadków nieterminowego załatwienia sprawy.

Wobec powyższego działania Starosty Średzkiego we wskazanym zakresie ocenia się pozytywnie.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Średzki 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 38 stron.

Podpis:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta CD: uchwała nr XXVIII/130/2001 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia Statutu Powiatu Średzkiego ze zmianami wynikającymi z uchwały nr: I/6/2002 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 27 listopada 2002 r., XXIX/200/2005 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 8 grudnia 2005 r., II/6/2006 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 14 grudnia 2006 r.; Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Środzie Wielkopolskiej, stanowiący załącznik do uchwały nr XXXVIII/213/2013 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 25 czerwca 2013 r.
2. Uchwała nr I/3/2010 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Starosty Średzkiego.
3. Uchwała nr I/4/2010 Rady Powiatu Średzkiego z dnia 2 grudnia 2010 r., w sprawie wyboru Wicestarosty Średzkiego.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 7 października 2013 r. nr KN- II.0030.474.2013.1
5. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
6. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
7. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
8. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
9. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
10. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
11. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
12. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
13. Oświadczenie o nieprowadzeniu w Starostwie Powiatowym w Środzie Wielkopolskiej w okresie objętym kontrolą spraw zakresu: nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, wynajmowania, wydzierżawiania oraz oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, oddawania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa, wywłaszczania nieruchomości, zwrotów wywłaszczonych nieruchomości oraz ustalania odszkodowań za nieruchomości przeznaczone pod drogi publiczne w trybie art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
14. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa objętych bezumownym korzystaniem.
15. Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej zlokalizowanych na terenie Powiatu Średzkiego.
16. Wykaz użytkowników wieczystych.
17. Kserokopie z akt.
18. Prośba o udzielenie informacji w zakresie naliczania należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności.
19. Stan zaległości (należności wymagalne).
20. Ewidencja wysłanych upomnień.
21. Ewidencja wysłanych not odsetkowych od dokonanych wpłat po terminie.
22. Wyjaśnienia z dnia 23.10.2013 r.
23. Wyjaśnienia z dnia 24.10.2013 r.

24. Wezwania do zapłaty
25. Informacja o wynikach kontroli, która miała miejsce w Starostwie Powiatowym w Środzie Wielkopolskiej w okresie od 16 listopada do 26 listopada 2009 r.