



SN-V.431.1.2015.11

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Leszna w zakresie gospodarowania przez Prezydenta Miasta Leszna nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

USTALENIA OGÓLNE:

1. Jednostka kontrolowana:

**Urząd Miasta Leszna
ul. Kazimierza Karasia 15
64-100 Leszno**

Urząd Miasta Leszna działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013 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 Leszna zatwierdzonego uchwałą nr XI/113/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 maja 1999 r. ze zm. wynikającymi z:

- uchwały nr XXXVI/374/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 września 2001 r.,
 - uchwały nr XXXVII/384/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 października 2001 r.
 - uchwały nr XLV/482/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2002 r.,
 - uchwały nr XI/96/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 sierpnia 2003 r.,
 - uchwały nr X/111/2007 Rady Miejskiej Leszna z dnia 14 czerwca 2007 r.
 - uchwały nr XXXI/361/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2009 r.,
- Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Leszna, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 486/2013 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 30 grudnia 2013 r.
Załącznik nr 1

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Leszna zadania rządowe w zakresie

gospodarki nieruchomości realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami, którym kieruje Naczelnik, nadzorowany przez I Zastępcę Prezydenta a zadania rządowe w zakresie spraw związanych z geodezją, kartografią i katastrum realizuje Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru, którym kieruje Naczelnik, pełniący jednocześnie funkcję Geodety Miejskiego, nadzorowany również przez I Zastępcę Prezydenta.

Załącznik nr 1

2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2014 r. do 2 marca 2015 r.

3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

- Pan Łukasz Borowiak** - Prezydent Miasta Leszna pełniący swoją funkcję od dnia 2 grudnia 2014 r., na mocy zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Lesznie.
- Pan Adam Mytych** - I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna powołany na stanowisko z dniem 1 stycznia 2015 r., na mocy zarządzenia nr K/519/2014 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 18 grudnia 2014 r.
- Pan Piotr Józwiak** - II Zastępca Prezydenta Miasta Leszna powołany na stanowisko z dniem 29 grudnia 2014 r., na mocy zarządzenia nr K/520/2014 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 18 grudnia 2014 r.
- Pan Tomasz Malepszy** - Prezydent Miasta Leszna, pełniący swoją funkcję od dnia 22 listopada 2010 r. do dnia 1 grudnia 2014 r., na mocy zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Lesznie.
- Pan Jan Wojciechowski** - Wiceprezydent Miasta Leszna (I Zastępca Prezydenta Miasta Leszna) powołany na stanowisko z dniem 20 listopada 2002 r. na mocy zarządzenia nr 2/2002 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 20 listopada 2002 r. i pełniący swoją funkcję do dnia 1 grudnia 2014 r.
- Pan Grzegorz Rusiecki** - II Zastępca Prezydenta Miasta Leszna powołany na stanowisko z dniem 2 lutego 2011 r., na mocy zarządzenia nr 30/2011 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 2 lutego 2011 r. i pełniący swoją funkcję do dnia 1 grudnia 2014 r.

Załączniki nr: 2, 3

4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

- Pani Jolanta Jankowiak** - Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Leszna
- Pan Kazimierz Narloch** - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu Miasta Leszna, Geodeta Miejski

5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.119.2015.1 z dnia 19 lutego 2015 r.
Załącznik nr 4

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

Od 2 marca 2015 r. do 2 kwietnia 2015 r.

7. Kontrolujący:

Agata Smal – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 2 marca 2015 r., 3 marca 2015 r. i 4 marca 2015 r.,

Alicja Klemenska – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 2 marca 2015 r., 3 marca 2015 r. i 4 marca 2015 r.,

Milena Kamieniecka – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestnicząca w czynnościach kontrolnych w dniach: 2 marca 2015 r., 3 marca 2015 r. i 5 marca 2015 r.

W dalszej części projektu wystąpienia pokontrolnego Urząd Miasta Leszna będzie nazywany „*Urzędem*”, a Prezydent Miasta Leszna „*Prezydentem*”.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Leszna zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i Skarbu Państwa oraz ustalania opłat adiacenckich i planistycznych realizuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami na czele którego stoi Naczelnik Wydziału. Stanowisko to sprawuje Pani Jolanta Jankowiak.

Zgodnie z § 29 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu Miasta Leszna do zadań Wydziału Gospodarki Nieruchomościami należą:

1. w zakresie gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność gminy i Skarbu Państwa:

- 1) gospodarowanie zasobem nieruchomości miasta i Skarbu Państwa poprzez:
 - a) prowadzenie ewidencji nieruchomości,
 - b) zapewnienie wyceny tych nieruchomości,
 - c) sporządzenie planu wykorzystania zasobu,
 - d) zapewnienie zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - e) podejmowanie czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie oraz wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej,
 - f) przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem i użyczenie nieruchomości stanowiących własność gminy,
 - g) przygotowywanie projektów zarządzeń Prezydenta Miasta w sprawie sprzedaży,

oddania w użytkowanie wieczyste, najem i użyczenie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa,

- h) prowadzenie czynności wynikających z procedury realizacji zarządzeń,
 - 2) przygotowywanie projektów uchwał w sprawie zasad nabywania, zbywania, wydzierżawiania i obciążania nieruchomości gminy,
 - 3) współpraca z Komisją Inwentaryzacyjną w zakresie nabywania mienia na podstawie przepisów ustawy z dnia 13 października 1998r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną do zasobu nieruchomości powiatu poprzez:
 - a) sporządzanie kart inwentaryzacyjnych,
 - b) wykładaniu ich do publicznego wglądu,
 - c) przesyłanie prawomocnych decyzji do Sądu Rejonowego – Wydziału Ksiąg Wieczystych celem wpisu do księgi wieczystej,
 - 4) nabywanie prawa własności lub prawa wieczystego użytkowania w zasób gminy:
 - a) w drodze umowy cywilno-prawnej na cele rozwojowe gminy i działalności inwestycyjnej,
 - b) w drodze pierwokupu,
 - c) w drodze darowizny, zrzeczenia, zamiany, podziału,
 - 5) wykonywanie czynności związanych z zarządzaniem nieruchomościami udostępnionymi z zasobu w wieczyste użytkowanie, trwałe zarząd, najem, dzierżawę, użytkowanie poprzez:
 - a) naliczanie należności i współdziałanie z Wydziałem Finansów z ich windykacją,
 - b) rozwiązywanie prawa wieczystego użytkowania, dzierżawy, najmu oraz wygaszanie trwałego zarządu,
 - c) wydawanie decyzji przekształcających prawo wieczystego użytkowania przysługujące osobom fizycznym w prawo własności,
 - d) uwłaszczanie osób prawnych i fizycznych,
 - 6) przygotowywanie decyzji administracyjnych w sprawie wywłaszczania nieruchomości osób fizycznych lub prawnych na rzecz Skarbu Państwa lub gminy w celu realizacji celu publicznego,
 - 7) zwrot wywłaszczonych lub nabytych przez Skarb Państwa lub gminę na podstawie przepisów prawa nieruchomości w stosunku do których prowadzone jest postępowanie regulacyjne,
 - 8) prowadzenie wszelkich czynności związanych z załatwianiem spraw osób, które w związku z wojną rozpoczętą w 1939 r. pozostawiły nieruchomości na terenach nie wchodzących w skład obecnego obszaru państwa.
2. w zakresie ustalania opłat adiacenckich i planistycznych:
- 1) przygotowywanie projektów uchwał w sprawie wysokości stawek procentowych służących do naliczania opłat adiacenckich,
 - 2) ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku pobudowania urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków jednostek samorządu terytorialnego lub Skarbu Państwa,
 - 3) ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału nieruchomości,
 - 4) ustalanie opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku scalenia i podziału nieruchomości,
 - 5) ustalanie jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu Miasta Leszna zadania z zakresu geodezji,

kartografii i katastru realizuje Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru na czele którego stoi Naczelnik Wydziału, pełniący jednocześnie funkcję Geodety Miejskiego. Stanowisko to sprawuje Pan Kazimierz Narloch.

Do zakresu działania Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru należy:

1. Prowadzenie spraw związanych z geodezją, kartografią i katastrem, a w szczególności:
 - 1) prowadzenie ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
 - 2) udostępnianie danych z ewidencji gruntów i budynków,
 - 3) wystawianie Dokumentów Obliczenia Opłaty za sporządzanie i wydawanie wypisów oraz wyrysów z operatu ewidencji gruntów i budynków,
 - 4) przygotowywanie decyzji administracyjnych w sprawach ewidencji gruntów i budynków oraz gleboznawczej klasyfikacji gruntów,
 - 5) prowadzenie spraw związanych z ewidencją nieruchomości, ulic i adresów,
 - 6) ustalanie numerów porządkowych budynków mieszkalnych oraz innych budynków przeznaczonych do stałego lub czasowego przebywania ludzi,
 - 7) przygotowywanie projektów uchwał dotyczących nazewnictwa ulic,
 - 8) zakładanie i prowadzenie w systemie teleinformatycznym bazy danych miasta obejmującej zbiór danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej ewidencji miejscowości, ulic i adresów,
 - 9) dla zbiorów danych objętych bazą danych o której mowa w 8) oraz dla związanych nimi usług tworzenie metadanych opisujących te zbiory i usługi,
 - 10) prowadzenie spraw związanych z ochroną gruntów rolnych,
 - 11) przygotowywanie decyzji administracyjnych w sprawach dotyczących wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej,
 - 12) prowadzenie spraw związanych z podziałem nieruchomości,
 - 13) przygotowywanie decyzji administracyjnych zatwierdzających podziały nieruchomości,
 - 14) przeprowadzanie rozgraniczeń nieruchomości,
 - 15) przygotowywanie decyzji o rozgraniczeniach nieruchomości,
 - 16) planowanie prac geodezyjnych i kartograficznych oraz środków budżetowych niezbędnych na ich realizację,
 - 17) zlecanie, nadzór oraz odbiór prac geodezyjnych i kartograficznych realizowanych z budżetu miasta oraz dotacji Wojewody,
 - 18) prowadzenie rejestru cen i wartości nieruchomości,
 - 19) prowadzenie spraw związanych z powszechną taksacją nieruchomości,
 - 20) opracowywanie i prowadzenie map taksacyjnych nieruchomości,
 - 21) prowadzenie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
 - 22) wykonywanie czynności związanych z koordynacją usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
 - 23) wystawianie Dokumentów Obliczenia Opłaty za czynności związane z uzgadnianiem usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
 - 24) zakładanie osnów szczegółowych,
 - 25) prowadzenie spraw dotyczących ochrony znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych, wykonywanie czynności związanych z prowadzeniem krajowego systemu informacji o terenie.

- 2 Prowadzenie miejskiego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w ramach miejskiego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, a w szczególności:

- 1) tworzenie, prowadzenie i udostępnianie w systemach teleinformatycznych baz danych miasta obejmujących zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej dotyczące ewidencji gruntów i budynków, rejestru cen i wartości nieruchomości, geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu, szczegółowych osnów geodezyjnych oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500 – 1:5000,
- 2) dla zbiorów danych objętych bazami danych o których mowa w 1) oraz dla związanych z nimi usług tworzenie metadanych opisujących te zbiory i usługi,
- 3) tworzenie i udostępnianie standardowych opracowań kartograficznych utworzonych na podstawie odpowiednich zbiorów danych zawartych w bazach danych tj. map ewidencyjnych, map zasadniczych,
- 4) przyjmowanie i rejestracja zgłoszeń prac geodezyjnych i kartograficznych,
- 5) udostępnianie materiałów zasobu w związku ze zgłoszeniem prac geodezyjnych i kartograficznych,
- 6) przeprowadzanie weryfikacji zbiorów danych oraz innych materiałów przekazywanych do zasobu,
- 7) przyjmowanie opracowań geodezyjnych i kartograficznych do zasobu,
- 8) nadawanie klauzul urzędowych dokumentom będących rezultatem geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych,
- 9) udostępnianie materiałów zasobu w związku ze złożonym wnioskiem,
- 10) wydawanie licencji dotyczącej możliwości wykorzystywania udostępnionych materiałów zasobu,
- 11) wystawianie Dokumentów Obliczenia Opłaty za udostępnianie materiałów zasobu, uwierzytelnianie dokumentów opracowanych przez wykonawców prac geodezyjnych, wysłanie materiałów zasobu pod wskazany adres oraz udostępnianie rzeczoznawcom majątkowym do wglądu zbiorów aktów notarialnych oraz orzeczeń sądowych i decyzji administracyjnych będących podstawą wpisu w ewidencji gruntów i budynków,
- 12) archiwizacja i wyłączenie materiałów z zasobu.

Załącznik nr 1

W ramach czynności kontrolnych uzyskano oświadczenie Pani Jolanty Jankowiak – Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, że Prezydent Miasta Leszna nie prowadził postępowań na podstawie:

- art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233, ze zm.),
- art. 19a dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (t.j. Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78, ze zm.),
- art. 24 ust. 4 oraz 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, ze zm.),
- art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 700).

Załącznik nr 5

EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI

Zgodnie z art. 7d ustawy z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520) 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 Kazimierz Narloch - Geodeta Miejski, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

1. „Zgodnie z § 44 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r. poz. 542) zadaniem Prezydenta Miasta jest utrzymanie operatu ewidencyjnego w stanie aktualności tj. zgodności z dostępnymi dla organu dokumentami i materiałami źródłowymi.

Zgodnie z § 46 w/w rozporządzenia dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek osób, organów i jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z art. 24 ust.2a pkt.1. ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520) z urzędu aktualizacja operatu ewidencyjnego wykonywana jest, jeżeli zmiany informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków wynikają z przepisów prawa, dokumentów o których mowa w art. 23 ust. 1-4 w/w ustawy (przekazywanych Prezydentowi przez Sądy, Notariuszy oraz organy administracji publicznej), materiałów zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz w wyniku wykrycia błędnych informacji. Natomiast w myśl art. 24 ust.2a pkt. 2 w/w ustawy aktualizacja operatu ewidencyjnego wykonywana jest na wniosek podmiotów ewidencyjnych lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

Wobec faktu, że do Prezydenta Miasta - organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków na bieżąco napływają dokumenty stanowiące podstawę do aktualizacji operatu ewidencyjnego z urzędu oraz wnioski podmiotów ewidencyjnych o sprostowanie danych w operacie ewidencyjnym, aktualizacja operatu ewidencyjnego wykonywana jest w sposób ciągły z zachowaniem terminów określonych w art. 23 ust.7 w/w ustawy oraz § 47 w/w rozporządzenia.

Aktualizację ewidencji gruntów i budynków wykonują pracownicy Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Urzędu Miasta Leszna zatrudnieni na stanowiskach ds. ewidencji gruntów i budynków posiadający stosowne upoważnienie Prezydenta Miasta w tym zakresie.

2. *Nadzór nad prawidłowością i rzetelnością wprowadzanych danych do ewidencji gruntów i budynków realizowany jest w następujący sposób:*

- wykonywana jest kontrola bieżąca wprowadzanych danych do operatu ewidencyjnego sprawowana poprzez zastosowany system do obsługi informatycznej ewidencji gruntów i budynków – (...) posiadający szereg wbudowanych mechanizmów pozwalających wykryć nieprawidłowe dane, szczególnie dotyczące powierzchni, rodzaju użytku, oznaczenia księgi wieczystej, położenia nieruchomości,

- o dokonanych zmianach w operacie ewidencyjnym zgodnie z § 49 w/w rozporządzenia, Prezydent Miasta zawiadamia między innymi właściwe podmioty ewidencyjne, osoby, jednostki organizacyjne i organy.

Przesyłane zawiadomienia zawierają między innymi zestawienia odpowiednich danych ewidencyjnych przed i po zmianie danych pozwalające wykryć ewentualne błędy oraz dokonać stosowej ich korekty,

- nadzór nad prowadzeniem operatu ewidencyjnego sprawuje również zgodnie z art. 7b w/w ustawy Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Poznaniu, który w szczególności realizowany jest poprzez wykonywane w tym zakresie kontrole problemowe dotyczące aktualizacji operatu ewidencyjnego.

3. *Komputerowa baza danych ewidencji gruntów i budynków będąca częścią operatu ewidencyjnego prowadzona jest w systemie (...) oraz (...)*

Archiwizacja danych zgromadzonych w bazie danych ewidencji gruntów i budynków Miasta Leszno prowadzona jest w następujący sposób:

- *kopia bazy wykonywana jest na bieżąco na dysku znajdującym się w serwerze na którym umieszczona jest baza ewidencji gruntów i budynków,*

- *w pomieszczeniu, w którym umieszczony jest serwer znajduje się streamer – urządzenie w którym, na pamięci taśmowej archiwizowana jest kopia bazy danych ewidencji gruntów i budynków,*

- *w pomieszczeniu zlokalizowanym w innym budynku Urzędu Miasta niż serwer obsługujący bazę danych ewidencji gruntów i budynków na szyfrowanym dysku zewnętrznym wykonywana jest codziennie kopia bazy ewidencji gruntów i budynków (klucz szyfrujący umieszczony jest w sejfie w siedzibie Urzędu Miasta Leszno), pomieszczenia w których umieszczony jest serwer oraz dysk zewnętrzny zabezpieczone są w systemy antywłamaniowe, alarmowe, przeciwpożarowe oraz klimatyzacyjne, w pełni spełniające odpowiednie warunki wymagane w tym zakresie,*

- *w okresach półrocznych, zgodnie z art.7b ust.4 w/w ustawy wykonywane są kopie zabezpieczające bazy danych ewidencji gruntów i budynków, które przekazywane są celem przechowywania do Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Poznaniu.”*

Załączniki nr: 6, 7

Zgodnie z art. 4 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) zdefiniowano pojęcie zasobu nieruchomości, a w art. 21 wskazanej wyżej ustawy określono, jakie nieruchomości wchodzi 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 Kazimierz Narloch - Geodeta Miejski, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru udzielił w tej kwestii następujących wyjaśnień:

„Ewidencja gruntów i budynków prowadzona jest w systemie informatycznym –(...) oraz (...) w związku z tym:

- program pozwala wyodrębnić nieruchomości Skarbu Państwa, w stosunku do których Prezydent, 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,

- 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.”

Załączniki nr: 6, 7

W pozostałym zakresie wyjaśnień udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

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

„Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa pozwala określić liczbę i powierzchnię wszystkich nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa poprzez wygenerowanie z programu bazy danych (...) rekordów do pliku(...). Następnie przy wykorzystaniu prostej formuły „suma” można określić liczbę i powierzchnię nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa. Poprzez analizę danych wygenerowanych z bazy danych, można dokonać podziału na nieruchomości nieudostępniowane (bez automatycznego podawania powierzchni nieudostępniowanej – tylko poprzez analizę bieżących udostępnień nieruchomości z zasobu), nieruchomości udostępniowane, w tym odpłatnie (według tytułów prawnych) i nieodpłatnie oraz nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (poprzez brak uzupełnienia w kolumnie pod nazwą „KW”). W posiadanej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa wszystkie występujące nieruchomości gruntowe mają przypisaną księgę wieczystą.”

2. Czy prowadzona ewidencja zawiera dane określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami?

„Prowadzona przez tut. Wydział Gospodarki Nieruchomościami ewidencja zawiera dane określone w art. 23 ust. 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Załączono przykładowy wydruk poszczególnych zakładek z przykładem podanych wszystkich informacji z art. 23 ust. 1 c wraz z:

- a) zgłoszonymi roszczeniami do nieruchomości,
- b) informacjami o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.”

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

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

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

„Prowadzona ewidencja jest powiązana z planem wykorzystania zasobu nieruchomości zakresem informacji, który jest podany w planie.”

Załączniki nr: 6, 8

Zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Do kontroli przedstawiono 8 próbek z ewidencji, obejmujących:

- działkę nieudostępnioną (załącznik nr 9a),
- działkę oddaną w trwały zarząd (załącznik nr 9b),
- działkę oddaną w użyczenie (załącznik nr 9c),
- działkę oddaną w najem (załącznik nr 9d)
- 4 działki oddane w użytkowanie wieczyste (załączniki nr: 9e, 9f, 9g, 9h), z czego jedna działka jest zwolniona z opłaty (załącznik nr 9f), na przykładzie jednej działki zaprezentowano fakt wypełniania rubryki roszczenia (załącznik nr 9g) i postępowania administracyjne i sądowe (załącznik nr 9h).

We wszystkich przypadkach rubryki: oznaczenie według księgi wieczystej, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, pow. działki zostały wypełnione. W przypadku wymaganego przez powyższy przepis oznaczenia według katastru dostarczone dane zawierają: ark. mapy i nr działki. W ewidencji nie ma informacji w kwestii obrębu i jednostki rejestrowej. W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd w ewidencji wskazano datę aktualizacji opłaty. Dostarczone próbki wskazują, że w przypadku zgłoszenia roszczeń do nieruchomości Skarbu Państwa albo prowadzenia postępowań administracyjnych i sądowych dotyczących tych nieruchomości odpowiednie rubryki w ewidencji były wypełniane.

Zgodnie z § 5 – 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2015 r., poz. 542) podstawowymi jednostkami powierzchniowymi podziału kraju dla celów ewidencji są: jednostka ewidencyjna, obręb ewidencyjny i działka ewidencyjna, przy czym jednostkę ewidencyjną stanowi teren gminy, teren miasta a w miastach w których zostały utworzone dzielnice jednostką ewidencyjną może być obszar dzielnicy lub kilku sąsiadujących ze sobą dzielnic. Ponadto dopuszcza się stosowanie pomocniczej jednostki powierzchniowej podziału kraju dla celów ewidencji jaką jest arkusz ewidencyjny. Wobec powyższego oznaczenie nieruchomości według katastru powinno zawierać jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki.

Nieprawidłowość:

Opis nieruchomości występujący w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa jest niekompletny, bowiem oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości nie zawiera ani obrębu ani jednostki ewidencyjnej.

Wyjaśnień tej w kwestii udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„W Wydziale Gospodarki Nieruchomościami prowadzona jest ewidencja nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa zgodnie z art. 23 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2014.518 ze zm.). W prowadzonej w tut. Wydziale ewidencji nieruchomości wg katastru nieruchomości oznaczona jest działką i numerem arkusza mapy i po arkuszach mapy możemy identyfikować obręby, którym to arkuszom są przyporządkowane poszczególne obręby w granicach administracyjnych miasta Leszna:

- (...) arkusze mapy (...);
- (...) arkusze mapy(...);
- (...) arkusze mapy (...);
- (...) arkusze mapy (...);
- (...) arkusze mapy (...).

Zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm) zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4 oraz art. 60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności m. in. ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości. Zawarte w art. 23 ust. 1 nie tylko określają zadania starosty, ale też mówią, co wchodzi w zakres gospodarowania nieruchomościami, które zdefiniowane tu zostało poprzez sformułowanie czynności, jakie się nań składają. Należy wskazać, iż prowadzona przez Prezydenta Miasta Leszna ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa zawiera wszystkie elementy wskazane w art. 23 ust. 1c.

Gospodarowanie nieruchomościami SP obejmuje po pierwsze ewidencjonowanie nieruchomości. Ewidencjonowanie to ma przebiegać zgodnie z katastrem nieruchomości. Zgodnie z art. 2 pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 520) kataster nieruchomości to obecnie ewidencja gruntów i budynków, która stanowi jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych władających tymi gruntami, budynkami i lokalami.

W odniesieniu do lokali – stosownie do art. 20 ust. 1 pkt 3 p.g.k. – zawiera informacje o ich położeniu, funkcjach użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

Zgodność ewidencji nieruchomości SP z katastrem nieruchomości oznacza, iż ewidencja ma być prowadzona w taki sposób aby umożliwić zidentyfikowanie danej nieruchomości z jej tożsamym odpowiednikiem w katastrze nieruchomości.

Prezydent Miasta Leszna jako starosta, prowadzi ewidencje dla obszaru miasta Leszna. Identyfikator jednostki ewidencyjnej dla miasta Leszna przyjmuje postać nr (...), a dalsza część złożona jest z obrębu, arkusza mapy i nr działki. Zatem powoływanie identyfikatora jednostki ewidencyjnej w ewidencji NSP prowadzonej przez Prezydenta Miasta Leszna nie ma sensu z praktycznego punktu widzenia, gdyż poszczególne części składowe są wiadome dla poszczególnych działek. Należy również wskazać, iż rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. (Dz. U z 2015 r., poz. 542) stanowi akt wykonawczy do ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. Zatem rozporządzenie to zawiera enumeratywnie wyliczone, konieczne elementy katastru - ewidencji gruntów i budynków prowadzonej w tut. Organie przez Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru.

Powołanie w art. 23 ust. 1c ugn, iż ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa ma być prowadzona zgodnie z katastrem, oznacza, że dane o nieruchomości zawarte w katastrze mają odpowiadać informacjom o nieruchomości zawartym w ewidencji NSP. Zatem ewidencja NSP musi odpowiadać danym w katastrze na tyle, aby można było zidentyfikować i utożsamić konkretną działkę gruntu opisaną w katastrze z działką gruntu opisaną w ewidencji NSP. Identyfikator jednostki ewidencyjnej, nie jest elementem który w niniejszym przypadku pomaga w identyfikacji danej działki, gdyż omawiana baza zawiera dane m.in. o arkuszu mapy oraz o numerze działki. Zgodność oznacza, iż ewidencja nie musi zawierać danych identycznych z katastrem, określonych w rozporządzeniu, które są elementami koniecznymi katastru, tylko oznacza zgodność w takim zakresie, w jakim umożliwi identyfikację i utożsamienie działki znajdującej się obu bazach.”

Załączniki nr: 10 - 12

Powyższe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, bowiem art. 23 ust. 1c pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, że ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa obejmuje oznaczenie nieruchomości według katastru, co wymaga by dane zawarte w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa były tożsame z danymi zawartymi w katastrze, tj. aby opis nieruchomości stosowany w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa uwzględniał wszystkie podstawowe jednostki powierzchniowe podziału kraju dla celów ewidencji: jednostkę ewidencyjną, obręb ewidencyjny i nr działki. W ocenie organu przywołany przepis wymaga by w zakresie oznaczenia działki istniała pełna zgodność danych ujętych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa z tymi stosowanymi w katastrze, a nie jedynie zgodność umożliwiająca identyfikację działki i jej odnalezienie w każdej z przedmiotowych baz.

W toku kontroli sporządzony został wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków, 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	467.0327
2	1.1 grunty wchodzące w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa	261.8392
3	1.2 grunty w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe	177.2909
4	1.3 grunty w trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych z wyłączeniem PGL	18.7927
5	1.4 grunty wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z wyłączeniem gruntów przekazanych w trwały zarząd	0.0000
6	1.5 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Agencji Mienia Wojskowego	0.7253
7	1.6 grunty Skarbu Państwa przekazane do zagospodarowania Wojskowej Agencji Mieszkaniowej	5.8958
8	1.7 pozostałe grunty Skarbu Państwa spośród gruntów zaliczanych do 1 grupy	2.4888
9	2 grunty Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste	208.0844
10	2.1 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych	24.8351
11	2.2 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym państwowych osób prawnych	84.3659
12	2.3 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowych	0.0000
13	2.4 grunty Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	98.8834

Załączniki nr: 13, 14

Minimalna ilość błędów materialnych w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa powoduje, że działania Prezydenta Miasta Leszna w przedmiotowym zakresie ocenia się pozytywnie.

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością zaleca się uzupełnienie prowadzonej przez Prezydenta Miasta Leszna ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o wskazanie obrębu i jednostki ewidencyjnej dla każdej nieruchomości ujętej w przedmiotowej bazie danych.

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 2012 - 2014 oraz plan wykorzystania zasobu na lata 2015 – 2017. W ocenie organu zawartość merytoryczna prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, zawartej w planie wykorzystania zasobu na lata 2012 – 2014, jest niewystarczająca.

W przedmiotowej prognozie wskazano, że „aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu będzie przeprowadzana sukcesywnie w przypadku kiedy aktualna wartość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i w trwały zarząd będzie znacznie odbiegać od wartości rynkowej tych nieruchomości, lecz nie później niż raz na 3 lata. W 2012 r. dokonano 37 aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu”.

W prognozie dotyczącej aktualizacji opłat zawartej w planie wykorzystania zasobu na lata 2012 – 2014 r. nie wskazano ani minimalnej liczby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu planowanych do przeprowadzenia w latach 2013 – 2014, ani orientacyjnego kosztu przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w każdym z trzech lat objętych planem.

W prognozie dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego zawartej w planie wykorzystania zasobu na lata 2015 – 2017 wskazano, że w 2015 r. planuje się wykonanie 20 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a w latach 2016 - 2017 planuje się wykonać od 15 do 20 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. W przypadku wolnych środków finansowych Prezydent Miasta Leszna planuje dokonywać większej liczby aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto w przedmiotowej prognozie wpisano, że co roku będzie przeprowadzana jedna aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu.

Nieprawidłowość:

Prognoza aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, zawarta w planie wykorzystania zasobu na lata 2012 - 2014 nie wprowadza konkretnych rozwiązań, nie jest wystarczająco szczegółowa.

Wyjaśnień w tej sprawie udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„W planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowanym na lata 2012-2014 dot. aktualizacji opłat nieruchomości z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu wskazano, że aktualizacja będzie przeprowadzona jeżeli wartość nieruchomości wzrośnie jednak nie później niż raz na 3 lata. Brak podania konkretnej liczby nieruchomości jaką należałoby zaktualizować wynikała z faktu iż na etapie tworzenia planu organ nie miał konkretnej wiedzy co do ilości środków, które są przyznawane ustawą budżetową na dany rok na poszczególne zadania.

Zaplanowano po 20 aktualizacji na lata 2015-2017 bowiem w chwili tworzenia planu wykorzystania zasobu na lata 2015-2017 nie była znana kwota środków jakie zostaną przyznane ustawą budżetową w danym roku ani też nie był znany koszt jednostkowy operatu szacunkowego bowiem wybór rzeczoznawcy majątkowego nastąpił w dniu 17 marca 2015 r. (podpisana umowa z tym dniem) i został ustalony koszt operatu szacunkowego sporządzonego dla celów aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, który w roku 2015 będzie wynosił (...) zł co przy posiadanych środkach na ten cel będzie oznaczało około 30 aktualizacji, a w przypadku gdyby udało się pozyskać środki na powyższe zadanie z rezerwy celowej zapisanej w ustawie budżetowej (decyzją Ministra Finansów) liczba nieruchomości przyjętych do aktualizacji wzrośnie.”

Załączniki nr: 15 -17, 10 - 11

Powyższe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, bo zarówno w przypadku tworzenia planu wykorzystania zasobu na lata 2012 - 2014 jaki i planu wykorzystania zasobu na lata 2015 – 2017 Prezydent Miasta Leszna nie posiadał wiedzy jaka kwota zostanie przyznana ustawą budżetową na to konkretnie zadanie w poszczególnych latach obowiązywania planu wykorzystania zasobu, a mimo to prognoza dotycząca aktualizacji zawarta w późniejszym

planie wykorzystania posiada bardziej szczegółowe rozwiązania niż przedmiotowa prognoza zawarta we wcześniejszym planie.

Minimalna ilość błędów materialnych występująca w planach wykorzystania zasobu powoduje, że działania Prezydenta Miasta Leszna w przedmiotowym zakresie należy ocenić pozytywnie.

Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa został wykonany prawidłowo.

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością zaleca się przygotowywanie szczegółowej prognozy dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, która stanowi integralną część planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

II. ZBYWANIE MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oświadczyła, *„iż w okresie objętym kontrola Prezydent Miasta Leszna nie zawarł żadnej umowy zamiany nieruchomości pomiędzy skarbem Państwa a osobami trzecimi.”*

Załącznik nr 18

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące zbywania nieruchomości Skarbu Państwa. Zarejestrowano 26 spraw będących przedmiotem kontroli, z czego 4 sprawy dotyczyły zniesienia współwłasności. 18 spraw zostało zakończonych, a 8 spraw pozostaje w toku.

Załączniki nr: 19 -23

Kontrolą objęto wszystkie sprawy.

Lp	nr sprawy	temat sprawy	wniosek – data wpływu	podjęte dalsze kroki	stan sprawy	uwagi
1						

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

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 2 marca 2015 r. zawarto 15 umów sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia zbytych nieruchomości wyniosła 1.3156 ha (nie przeliczano udziałów w nieruchomości na pow.).

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

Działania Prezydenta Miasta Leszna w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się pozytywnie.

III. NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI NA RZECZ SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Zarejestrowano jedną sprawę będącą przedmiotem kontroli. Sprawa została zakończona.

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

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 2 marca 2015 r. zawarto jedną umowy darowizny nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie nie zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia nabytej nieruchomości wyniosła 0.0743 ha.

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

Nieprawidłowość:

W sprawie (...) brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na nabycie w drodze darowizny od Miasta Leszna udziału w wysokości (...) części w nieruchomości położonej w (...) przy

ul.(...), dz. nr (...) o pow. (...) ha.

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Kwestia darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego została uregulowana w art.13 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który to przepis nie wymaga uzyskania zgody wojewody w przypadku przyjęcia darowizny przez Skarb Państwa. Zgoda wojewody jest wymagana w przypadku darowania nieruchomości Skarbu Państwa - art. 13 ust. 2a tej ustawy.

Prezydent darował udział w nieruchomości z udziału nieruchomości Miasta Leszna w wysokości udziału jaki przysługiwał Skarbowi Państwa na nieruchomości przyległej, oznaczonej działką nr (...), poł. przy ul. (...).

Dokonanie darowizny było nieodzowne w związku ze zniesieniem współwłasności zabudowanej nieruchomości, oznaczonej działką nr (...) ark. mapy (...), na co Prezydent otrzymał zgodę Wojewody Wielkopolskiego zarządzeniem Nr (...) z dnia (...)r.

Identyczna sytuacja zachodzi w odniesieniu do nieruchomości, poł. w (...) przy ul. (...), oznaczonej działkami nr (...), i (...). Dokonanie darowizny było nieodzowne w związku ze zniesieniem współwłasności zabudowanej nieruchomości, oznaczonej działkami nr (...) i (...) ark. mapy (...) na co Prezydent otrzymał zgodę Wojewody Wielkopolskiego zarządzeniem Nr (...) z dnia (...) r.

Nieruchomości, które były objęte zniesieniem współwłasności nie posiadały dostępu do drogi publicznej dlatego konieczne było dokonanie darowizny nieruchomości przyległej zapewniającej ten dostęp. W przypadku nie dokonania tych darowizn nie byłoby możliwe wykonanie powyższych zarządzeń Wojewody Wielkopolskiego.”

Załączniki nr: 10 – 11, 24

Powyższe wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie. W przedmiotowym przypadku Prezydent Miasta Leszna powołując się na art. 13 ust. 2a u.g.n. uznał, że nabycie przez Skarb Państwa udziałów w ww. gruntach nie wymaga uzyskania zgody Wojewody Wielkopolskiego. Jednakże przywołany przez niego przepis jest jednym z wielu regulujących materię gospodarowania nieruchomościami zarówno Skarbu Państwa jak i samorządu terytorialnego. Prezydent Miasta Leszna reprezentujący z jednej strony interesy Skarbu Państwa, a z drugiej strony jednostkę samorządu terytorialnego, dokonał darowizn z pominięciem art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n., który to przepis wskazuje na konieczność uzyskania przez starostę (w tym wypadku prezydenta miasta na prawach powiatu) zgody Wojewody Wielkopolskiego na zbycie lub nabycie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

„W doktrynie i orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego utrwalony jest pogląd, że starosta, dokonujący czynności cywilnoprawnych w postaci nabywania lub zbywania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, musi uzyskać zgodę wojewody, o czym stanowi art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n. Z art. 11 ust. 1 u.g.n. wynika, że ograniczenia kompetencji starosty do reprezentowania Skarbu Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami mogą wynikać z ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź z ustaw

odrębnych. Ograniczenia te w szczególności polegają na konieczności uzyskiwania przez starostę uprzedniej zgody innego organu administracji rządowej” (art. 11 ust. 2 u.g.n, G. Bieniek, aktualizacja G. Matusik, red. S. Kalus, Ustawa o gospodarce nieruchomościami, Komentarz, Lexis Nexis 2012, s. 107 -109).

Wyjaśnienia złożone przez Panią Jolantę Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wskazują, że przedmiotowa nieprawidłowość miała miejsce nie tylko w sprawie założonej w 2014 r., ale również w sprawie wszczętej i zakończonej w 2013 r.

Nabycie udziałów w ww. nieruchomościach w drodze darowizny na rzecz Skarbu Państwa, z pominięciem uzyskania zgody Wojewody Wielkopolskiego stanowi rażące naruszenie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na dokonanie czynności prawnej, w sytuacji gdy jest ona wymagana, w każdym przypadku skutkuje negatywną oceną częściową.

Działania Prezydenta Miasta Leszna w zakresie nabywania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa ocenia się negatywnie.

W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością zaleca się, by stosownie do wymogów wynikających z art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nabywanie na rzecz Skarbu Państwa, w drodze darowizny, udziałów w nieruchomościach było poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w drodze zarządzenia.

IV. NAJEM

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące oddawania w najem i dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa oraz sytuacje bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa.

Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oświadczyła, *„iż w okresie objętym kontrolą Prezydent Miasta Leszna nie zawarł umów dzierżawy gruntów oraz nieznane są sytuacje bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.”*

Załącznik nr 25

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 2 marca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 11 umów najmu. Kontroli poddano wszystkie z nich.

Załącznik nr 26

Wykaz umów zawiera poniższa tabela.

Lp	Umowa zawarta z	Data zawarcia umowy	Okres na jaki zawarta została umowa	Przedmiot umowy	Aneksy do umowy	Data zawarcia aneksu	Okres na jaki została przedłużona umowa	Sposób wyłonienia najemcy	Zgoda wojewody	Uwagi
1										

Nieprawidłowość:

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy najmu (art. 23 ust.1 pkt 7a u.g.n.) z następującymi najemcami:

- 1) (...),
- 2) (...)
- 3) (...).

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Nieruchomość położona w (...) przy ul. (...) została przejęta od (...) po wygaszeniu trwałego zarządu w (...) r. a następnie rozpoczęto procedurę podziału nieruchomości oznaczonej działką nr (...) ark. mapy(...) by przygotować ją na zbycie. Jednocześnie by nieruchomość nie generowała strat a przynosiła dochód Skarbu Państwa zanim zostanie przeprowadzona procedura jej sprzedaży została zawarta umowa najmu: z Panem (...) na garaż i pomieszczenie użytkowe na okres oznaczony do 3 miesięcy umowa nie dotyczyła całej nieruchomości tylko dwóch pomieszczeń. Wobec przedłużającego się postępowania w przedmiocie podziału przedmiotowej nieruchomości na wniosek (...) zawarto umowę na ww. pomieszczenia na okres oznaczony do lat 3 uznając, że jest to pierwsza umowa zawarta na okres oznaczony do lat 3.

Nieruchomość położona w (...) przy (...), na której posadowiony jest budynek garażowy została przejęta zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje Prezydent Miasta Leszna od Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu po wygaszeniu przez Ministra Skarbu Państwa trwałego zarządu. Na nabycie przedmiotowej nieruchomości wniosek złożył Zarząd Powiatu Leszczyńskiego zatem Prezydent wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zbycie ww. nieruchomości na rzecz Powiatu Leszczyńskiego. By nieruchomość przynosiła dochód Skarbu Państwa wynajęto pomieszczenia garażowe, a nie całą nieruchomość na okres do 3 miesięcy

- (...),
- (...)
- (...)

które to umowy najmu były sporządzane wg innej procedury nie sporządzało się wykazu nieruchomości, który podlegałby wywieszeniu na okres 21 dni.

Następnie w wyniku przedłużającej się procedury zbycia przedmiotowej nieruchomości na rzecz Powiatu Leszczyńskiego przeprowadzono procedurę wynajęcia ww. garaży na okres do 3 lat uznając, że jest to pierwsza umowa na okres do 3 lat.”

Załączniki nr: 10 - 11

W powyższych sprawach umów najmu nie można podzielić stanowiska Prezydenta Miasta Leszna, a co z tym idzie również nie można uwzględnić złożonych wyjaśnień. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a starostowie wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Zauważyć należy, iż w pierwszej kolejności zawierane były umowy na czas określony 3 miesięcy, a następnie umowy na czas określony do 3 lat. Zatem umowy zawarte na czas określony do 3 lat są umowami kolejnymi, na których zawarcie Prezydent Miasta Leszna powinien uzyskać zgodę Wojewody Wielkopolskiego. Bez wpływu na konieczność uzyskania ww. zgody pozostaje również fakt, iż dla umów zawieranych na okres do 3 miesięcy nie ma konieczności sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia.

Ponadto dla umowy najmu z dnia 29 listopada 2013 roku zawartej z Panem (...) zgoda Wojewody Wielkopolskiego powinna zostać uzyskana w zakresie dalszego najmu pomieszczeń objętych umową z dnia 31 lipca 2013 roku.

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na dokonanie czynności prawnej, w sytuacji gdy jest ona wymagana, w każdym przypadku skutkuje negatywną oceną częściową.

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy powoduje, że działania Prezydenta Miasta Leszna w zakresie wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić negatywnie.

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością zaleca się, by zawarcie kolejnej umowy najmu w rozumieniu art. 23 ust.1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami było poprzedzone, stosownie do wymogu wynikającego z przywołanego przepisu, uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w drodze zarządzenia.

V. UŻYCZENIE

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 2 marca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywała jedna umowa użyczenia. Została ona poddana kontroli.

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	Sposób wyłonienia najemcy	Zgoda wojewody	Uwagi

Nieprawidłowość:

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy użyczenia z (...).

Wyjaśnień w tej kwestii udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

„Użyczono dwa garaże na okres do 3 miesięcy na ww. nieruchomości (...) jednostce państwowej jednostce organizacyjnej. Wobec braku zarządzenia Wojewody Wielkopolskiego o wyrażeniu zgody na zbycie przedmiotowej nieruchomości na rzecz Powiatu Leszczyńskiego na wniosek zainteresowanych zostały przygotowane umowy na okres oznaczony do 3 lat uznając, że jest to pierwsza umowa zawarta na okres do lat 3.”

Załączniki nr: 10 – 11, 28

W powyższej sprawie umowy użyczenia nie można podzielić stanowiska Prezydenta Miasta Leszna, a co z tym idzie również nie można uwzględnić złożonych wyjaśnień.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a starostowie wydzierżawiają, 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.

Zauważyć należy, iż w pierwszej kolejności zawierane były umowy na czas określony 3 miesięcy, a następnie umowy na czas określony do 3 lat. Zatem umowy zawarte na czas określony do 3 lat są umowami kolejnymi, na których zawarcie Prezydent Miasta Leszna powinien uzyskać zgodę Wojewody Wielkopolskiego.

Bez wpływu na konieczność uzyskania ww. zgody pozostaje również fakt, iż dla umów zawieranych na okres do 3 miesięcy nie ma konieczności sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia.

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na dokonanie czynności prawnej, w sytuacji gdy jest ona wymagana, w każdym przypadku skutkuje negatywną oceną cząstkową.

Brak zgody Wojewody Wielkopolskiego na zawarcie kolejnej umowy powoduje, że działania Prezydenta Miasta Leszna w zakresie użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić negatywnie.

W związku ze stwierdzoną nieprawidłowością zaleca się, by zawarcie kolejnej umowy użyczenia w rozumieniu art. 23 ust.1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami było poprzedzone, stosownie do wymogu wynikającego z przywołanego przepisu, uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w drodze zarządzenia.

VI. TRWAŁY ZARZĄD

W okresie od 1 stycznia 2014 r. do 2 marca 2015 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa 20 jednostek sprawowało trwały zarząd.

Załącznik nr 29

Kontroli poddano wszystkie wyżej wymienione sprawy.

Lp	sprawujący trwały zarząd	decyzja	podstawa ustalenia opłaty rocznej	okres sprawowania trwałego zarządu	data ostatniej aktualizacji opłat rocznych	uwagi
1						

Załącznik nr 28

W badanym okresie trwały zarząd sprawowano na podstawie 30 decyzji i 1 aktu notarialnego. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o operaty szacunkowe, sporządzone w celu ustalenia po raz pierwszy opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu lub aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu.

22 opłaty zostały zaktualizowane i obowiązują od:

1. 2014 r. – 1 opłata,
2. 2013 r. – 1 opłata,
3. 2007 r. – 9 opłat,
4. 2006 r. – 1 opłata,
5. 2005 r. – 1 opłata,
6. 2003 r. – 8 opłat,
7. 2002 r. – 1 opłata.

8 opłat zostało ustalonych po raz pierwszy i obowiązuje nieprzerwanie od:

1. 2010 r. - 1 opłata,
2. 2007 r. - 1 opłata,
3. 2006 r. - 2 opłaty,
4. 2005 r. - 1 opłata,
5. 2004 r. - 1 opłata,
6. 2003 r. - 1 opłata,
7. 1998 r. - 1 opłata.

Nieprawidłowości:

1. Decyzja z dnia (...) 2003 r. o aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez (...) w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) powinna być poprzedzona decyzją o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd, podczas gdy znajdująca się w aktach decyzja o oddaniu przedmiotowej nieruchomości w trwały zarząd (...) jest datowana na (...) 2006 r.
2. Brak zawiadomienia z art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego:
 - poprzedzającego wydanie decyzji z dnia (...) o oddaniu w trwały zarząd (...) działek nr: (...), (...)
 - poprzedzającego wydanie decyzji z dnia (...) o oddaniu w trwały zarząd (...) działki nr: (...)
 - poprzedzającego wydanie decyzji z dnia (...) o oddaniu w trwały zarząd (...) działek nr (...), (...).

Wyjaśnień udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

Ad 1

Decyzja z dnia (...) r. dot. aktualizacji opłaty rocznej za trwały zarząd w odniesieniu do działki nr (...) o pow. (...) ha ark. mapy (...) winna dotyczyć (...), który został powołany w miejsce (...), któremu została przekazana działka nr (...), z której po podziale powstała działka nr (...).

(...) wnioskiem z dnia (...) r. Nr (...) zwrócił się do Prezydenta Miasta Leszna o wydanie decyzji ustanawiającej trwały zarząd na rzecz (...) w Poznaniu na działce nr (...) ark. mapy (...) uzasadniając wniosek faktem, iż działka nr (...) została przejęta przez (...), od (...) na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane dnia (...) r. (w protokole jako podstawa przekazania powołana jest decyzja (...) z dnia (...)., decyzja ta jest wyszczególniona w dziale II księgi wieczystej Nr (...), prowadzonej dla działki nr (...) przed podziałem), który to (...) został „rozformowany z dniem (...) r. na podstawie zarządzenia (...) z dnia (...) r. a w jego miejsce został powołany (...). Z kolei na podstawie Decyzji Nr (...) (...) z dnia (...) r. rozformowany został (...). Decyzją Nr (...) z dnia (...) r. w sprawie (...) powołał (...)”. Zgodnie z ww. wnioskiem Prezydent Miasta Leszna decyzją z dnia (...) r. znak: (...) orzekł o oddaniu w trwały zarząd na czas nieoznaczony (...) działkę nr (...) ark. mapy (...).

Ad 2

Zgodnie z art. 61 §3 Kodeksu postępowania administracyjnego datą wszczęcia postępowania na żądanie strony jest dzień doręczenia żądania organowi administracji publicznej. Z orzecznictwa sądowego administracyjnego wynika, że w sprawach wszczynanych na wniosek strony, rolą wydającego orzeczenie w sprawie jest jedynie ustalenie tegoż przedmiotu i wydanie rozstrzygnięcia w sprawie (wyrok WSA w Rzeszowie z dnia 29.09.2011 r. sygn. akt II SA/Rz 525/11).

W dniu (...) r. do Prezydenta Miasta Leszna wpłynęło pismo (...) przekazującej swój wniosek z dnia (...) r. znak (...), a w dniu (...) r. wniosek (...) znak: (...) o przekazaniu na rzecz (...) trwałego zarządu sprawowanego przez (...) w związku ze zmianami organizacyjnymi tych jednostek. Zatem wszczęcie postępowania nastąpiło w (...)r.

W dniu (...) r. wpłynął wniosek z dnia (...) r. Nr (...) (...) o oddaniu w trwały zarząd na rzecz (...) działki nr (...). Wpływ wniosku wszczyna postępowanie.

W dniu (...) r. wpłynęło pismo z dnia (...) r. znak: (...) (...) przekazujący wniosek (...) wraz z wymaganą zgodą (...) na przekazanie trwałego zarządu na rzecz (...). Wszczęcie postępowania poprzedzającego wydanie decyzji z dnia (...) r. o oddaniu w trwały zarząd na rzecz (...) nastąpiło z dniem (...) r. z chwilą wpłynięcia wniosku strony.

Wyjaśnienia zostały częściowo uwzględnione (pkt 1). Natomiast odnośnie pkt 2 należy zauważyć, że Prezydentowi Miasta Leszna zarzucono naruszenie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego, podczas gdy udzielone wyjaśnienia koncentrują się wokół art. 61 § 3 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Nie ulega wątpliwości, że brak zawiadomienia o wszczęciu postępowania, w sytuacji gdy postępowanie administracyjne zostało wszczęte na wniosek strony oraz dotyczy praw i obowiązków tylko jednej strony, nie skutkuje brakiem świadomości strony o toczącym się postępowaniu i nie przesądza o pozbawieniu jej udziału w toczącym się postępowaniu. Brak takiego zawiadomienia jest uchybieniem formalnym, które nie ma wpływu na poprawność wydanego w ramach postępowania rozstrzygnięcia. Brak zawiadomienia o wszczęciu postępowania wywołuje jedynie ten skutek, że pozbawia wnioskodawcę informacji zwrotnej w kwestii skuteczności doręczenia podania organowi, potwierdzenia faktu uzyskania statusu strony postępowania i zdolności organu do rozpatrzenia sprawy, wynikającej z posiadanej przez organ właściwości rzeczowej, miejscowej i instancyjnej. Brak zawiadomienia o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sytuacji może wywoływać u wnioskodawcy stan niepewności w zakresie skuteczności wszczęcia postępowania, co stanowi wystarczające uzasadnienie dla wynikających z przywołanego przepisu gwarancji procesowych. Skoro ustawodawca w sposób jednoznaczny nie przesądził o braku konieczności zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego na wniosek strony, w sytuacji gdy postępowanie administracyjne dotyczy wyłącznie praw i obowiązków wnioskodawcy, to znaczy, że także i w tym przypadku zawiadomienie o wszczęciu postępowania powinno mieć miejsce.

Załączniki: 10 -11, 30

Minimalna ilość błędów formalnych w sprawach z zakresu trwałego zarządu powoduje, że działania Prezydenta Miasta Leszna w tym zakresie ocenia się pozytywnie.

W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się:

- poprzedzanie wydania decyzji o oddaniu nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i decyzji o aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu wydaniem zawiadomieniem o wszczęciu postępowania,**
- poprzedzanie wydania decyzji o aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu wydaniem decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd.**

VII. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Dostarczony przez Panią Jolantę Jankowiak – Naczelnika

Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wykaz użytkowników wieczystych był prowadzony według działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego, a nie według podmiotów będących użytkownikami wieczystymi. Z uwagi na fakt, iż w wykazie są działki będące przedmiotem współużytkowania wieczystego kilku podmiotów oraz wielu użytkowników wieczystych, zwłaszcza przedsiębiorców, dysponuje prawem użytkowania wieczystego więcej niż jednej działki, zaniechano ustalania rzeczywistej liczby użytkowników wieczystych. Ogólna liczba działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego wynosiła 709. Badanie przeprowadzono na próbie 178 działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego 36 użytkowników wieczystych, co stanowi około 25% wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

Załącznik nr 31

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

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

Stwierdzono, że 11 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywało nieustannie o

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2013 r. – 2 opłaty, | 4. 2006 r. – 3 opłaty, |
| 2. 2010 r. – 1 opłata, | 5. 2005 r. – 2 opłaty, |
| 3. 2008 r. – 2 opłaty, | 6. 2002 r. – 1 opłata. |

Pozostałe 40 opłat zostało wypowiedziane w:

- | | |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2014 r. – 8 opłat, | 6. 2008 r. – 8 opłat, |
| 2. 2012 r. – 3 opłaty, | 7. 2007 r. – 5 opłat, |
| 3. 2011 r. – 1 opłata, | 8. 2004 r. – 1 opłata. |
| 4. 2010 r. – 5 opłat, | 9. 2002 r. – 1 opłata, |
| 5. 2009 r. – 8 opłat, | |

z czego 3 opłaty zostały ustalone w wyniku ugody przed SKO.

Ponadto jeden użytkownik wieczysty w odniesieniu do dwóch działek został zwolniony z opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

Nieprawidłowości

1. Naliczenie opłaty skarbowej za udostępnienie kserokopii operatu szacunkowego w związku z wypowiedzeniem dnia (...) r. (...) dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do działek nr:
- (...), (...), (...),
- (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...).
2. Doręczenie (...) wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej w sposób powodujący, że nowa opłata roczna powinna obowiązywać od 1 stycznia 2012 r. zamiast 1 stycznia 2011 r. (odbiór korespondencji dnia 3.01.2011 r.).

Wyjaśnień udzieliła Pani Jolanta Jankowiak – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami:

Ad 1

Podstawa prawna do naliczenia opłaty skarbowej za wykonanie uwierzytelnionych kopii operatu szacunkowego z dnia (...) r. na wniosek (...) – art.1 ust.1 pkt 1 lit. a) Załącznik część II pkt 4 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. (Dz.U.2012.1282 ze zm.). Wart. 156 ust.1a wyżej cyt. ustawy o gospodarce nieruchomościami mowa jest, iż osoba której interesu prawnego dotyczy treść operatu szacunkowego może żądać wydania jej z operatu uwierzytelnionych odpisów jednakże strona we wniosku nie

zażądała odpisu z operatu lecz kserokopii operatu. Z uwagi na fakt, że Urząd nie świadczy usług kserograficznych, co związane byłoby z pobieraniem opłat za tego rodzaju usługę, dlatego uznano, iż załatwiając powyższy wniosek strony należało pobrać opłatę skarbową za dokonanie czynności urzędowej na wniosek (poświadczenie zgodności kserokopii z oryginałem operatu).

Powyższe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Wprawdzie art. 1 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 1628 ze zm.) stanowi, że w sprawach indywidualnych z zakresu administracji publicznej opłacie skarbowej podlega dokonywanie czynności urzędowych na podstawie zgłoszenia lub na wniosek, jednakże przedmiotowy przepis należy rozpatrywać łącznie z art. 2 przywołanej ustawy, który wprowadza zwolnienia przedmiotowe od opłaty skarbowej. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 lit. h ustawy o opłacie skarbowej nie podlega opłacie skarbowej dokonywanie czynności urzędowej w sprawie załatwianej na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego odbywa się na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, dlatego dokonywanie czynności urzędowych w tych sprawach nie podlega opłacie skarbowej.

Wojewoda Wielkopolski nie neguje możliwości pobierania opłaty za usługę kopiowania operatu szacunkowego, jednakże, z uwagi na istniejące w sprawach prowadzonych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami zwolnienie od opłaty skarbowej, nieuprawnionym jest nazywanie takiej opłaty opłatą skarbową.

Ad 2

Zgodnie z art. 78 ust.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami <<właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. (...)>>. Wysokość dotychczasowej opłaty rocznej została wypowiedziana i złożona oferta nowej wysokości opłaty rocznej przez Prezydenta Miasta Leszna w dniu 29.12.2010r. (data stempla pocztowego na potwierdzeniu odbioru) zatem termin ustawowy został zachowany i nowa opłata roczna obowiązuje od 1 stycznia 2011 r. natomiast 3.01.2011 r. to termin odbioru pisma przez stronę.

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Interpretacja art. 78 ust. 1 zastosowana przez Prezydenta Miasta Leszna jest nieprawidłowa. Wypowiedzenie opłaty rocznej wywołuje skutki prawne dopiero od skutecznego jego doręczenia. Wypowiedzenie dokonuje zmiany wysokości obowiązującej opłaty dopiero z dniem 1 stycznia roku następującego po tym, w którym nastąpiło jego skuteczne doręczenie. Skoro doręczenie wypowiedzenia nastąpiło w styczniu 2011 r., to nowa opłata obowiązuje od 1 stycznia 2012 r., a nie jak utrzymuje Prezydent Miasta Leszna od 1 stycznia 2011 r. W doktrynie przedmiotowa kwestia nie budzi najmniejszych wątpliwości:

„Wypowiedzenie powinno być dokonane <<do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego>>. Jak

sama nazwa wskazuje, opłata roczna jest świadczeniem okresowym uiszczanym co roku, dokładnie do dnia 31 marca każdego roku z góry za dany rok (art. 71 ust. 4 u.g.n.). Tak też jej wypowiedzenie musi nastąpić z odpowiednim wyprzedzeniem. Wypowiedzenie może odnieść skutek jedynie od następnego roku. Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje zawsze od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym wypowiedziano wysokość dotychczasowej opłaty (art. 79 ust. 5 w zw. z art. 78 ust. 4 in fine u.g.n.). Nie ma więc znaczenia, czy w danym roku wypowiedzenia dokonano przed dniem 31 marca, czy też po tym dniu. Okolicznością miarodajną dla oceny momentu wypowiedzenia jest dzień doręczenia wypowiedzenia. To on zasadniczo wyznacza rok, od którego obowiązywać będzie nowa wysokość opłaty.

Przykład

Pod koniec grudnia 2013 r. właściciel nadał wypowiedzenie opłaty rocznej w placówce pocztowej wyznaczonego operatora. Adresat odebrał pismo z początkiem stycznia 2014 r. Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązywać więc będzie od 2015 r.”

(Gabriel Węgrzyn, Postępowanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej wywołane wypowiedzeniem dokonany przez właściciela - zagadnienia ogólne, komentarz praktyczny LEX/el. 2013, do art. 78 ugn)

Załączniki nr: 10 – 11, 32

Działania Prezydenta Miasta Leszna w zakresie użytkowania wieczystego ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się:

- nieobciążanie użytkownika wieczystego opłatą skarbową za sporządzenie kserokopii operatu szacunkowego,**
- doręczanie wypowiedzeń opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sposób zapewniający obowiązywanie zaktualizowanej opłaty od 1 stycznia następnego roku kalendarzowego.**

PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014 r. do dnia kontroli tj. do 2 lutego 2015r.) sprawy dotyczące przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6826, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z oświadczeniem pracownika organu kontrolowanego w 2014 roku ujawniono 19 spraw natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 2 lutego 2015r. zarejestrowano 1 sprawę z ww. kategorii spraw.

Załącznik nr 33

Suma spraw tej kategorii wynosi 20, zatem mieści się w przedziale od 16 do 20 spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 15, badanie kontrolne w tym zakresie należy przeprowadzić według następujących zasad:

- od 16 do 20 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 80 % spraw,
- od 21 do 30 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 60 % spraw,
- od 31 do 40 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 40 % spraw,
- od 41 do 60 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 30 % spraw,
- od 61 do 100 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 20% spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 100, badaniem kontrolnym w tym zakresie należy objąć 20 spraw.

Doboru próby do badania dokonano przy zastosowaniu losowania systematycznego, który polega na wyborze do próby elementów populacji oddalonych od siebie o stałą wartość k , zwaną interwałem losowania.

- interwał losowania: $k = N/n$

gdzie

- N – liczba spraw
- n - żądana liczebność próby
- wybór należy rozpocząć od sprawy nr 1
- jeśli interwał losowania nie jest liczbą całkowitą, należy go zaokrąglić w dół

Spośród spraw z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności badaniem objęto 16 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

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

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

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

Organ kontrolujący wskazuje również na kwestie formalne w tym proceduralne wymagające zmiany.

Po pierwsze, organ kontrolowany w żadnej ze spraw nie zastosował instytucji zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianej w art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.), zgodnie z którym o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. **Skuteczne wniesienie podania obliguje organ administracji publicznej do zawiadomienia wszystkich ustalonych stron w tym także wnioskodawcy, że pismo inicjujące postępowanie zostało poddane wstępnej kontroli i nie dostrzeżono w nim żadnych braków wymagających uzupełnienia.** W sytuacji, gdy obowiązek zawiadomienia nie został wykonany należy stwierdzić, że prowadzone postępowanie jest obciążone wadą. Przy czym nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że instytucja zawiadomienia o wszczęciu postępowania stanowi realizację, wynikającą z art. 9 k.p.a., zasady informowania stron.

Tym samym, wszystkie bez wyjątku osoby będące stronami w sprawie muszą o fakcie wszczęcia postępowania być zawiadomione przez doręczenie im odpowiedniego pisma, zgodnie z art. 61 § 4 k.p.a.

Drugą kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 k.p.a. 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 organ kontrolowany w większości spraw uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów.

Po trzecie, w żadnej ze spraw objętych kontrolą nie zostało wydane postanowienie o powołaniu biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego.

Powołując się na treść art. 123 k.p.a., w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie spraw, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Natomiast zgodnie z art. 84 § 1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego (w tym wypadku rzeczoznawcy majątkowego) lub biegłych o wydanie opinii.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych z *okolicznościami sprawy biegły powołany stosownym postanowieniem zapoznaje się w toku postępowania na wyraźne żądanie organu. Jest w zasadzie "włączany" do toczącego się postępowania dopiero z chwilą jego powołania i to powołania w odpowiedniej wymaganej przepisami prawa procesowej formie (a mianowicie w formie postanowienia – przy. własny)*. Do chwili owego "włączenia" nie ma nic wspólnego ze sprawą ani ze stanem faktycznym. (por. Wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013r. I SA/Op 487/13).

Wojewoda Wielkopolski wskazuje więc, iż w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem.

Kolejną nieprawidłowością na którą Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę jest brak konsekwencji w oznaczaniu stron postępowania w wysyłanej korespondencji ((...), (...), (...),(...)). Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak złożyła następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii: „*Wcześniejsze pisma były kierowane do Pana (...) jako do wnioskodawcy oraz pełnomocnika Pani (...) natomiast z chwilą wysłania zawiadomienia z art. 10 k.p.a. o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań i w dalszej procedurze postępowania dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność oraz w doręczonej stronom decyzji pisma kierowane były do Pana (...) i Pani (...).*”

Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę, iż w aktach ww. spraw brak jest pełnomocnictwa p. (...) z którego wynikałoby, iż umocowała swojego męża p. (...) do występowania w jej imieniu. Tak więc **od chwili wszczęcia postępowania wszystkie pisma dotyczące danej sprawy powinny być kierowane do wszystkich stron postępowania a więc zarówno do p. (...) jak i do p. (...).**

W piątej kolejności należy wskazać, że organ kontrolowany w sposób lakoniczny orzekł o wartości dowodowej operatu szacunkowego. Zgodnie z definicją zawartą w art. 75 k.p.a. operat szacunkowy jako sformalizowana prawnie opinia rzeczoznawcy majątkowego może zostać uznany za dowód. Na podstawie art. 77 i art. 80 k.p.a. organ administracji publicznej jest obowiązany w sposób wyczerpujący rozpatrzyć cały zebrany materiał i dokonać jego oceny pod względem wartości dowodowej. Operat szacunkowy, jak każdy dowód w sprawie,

podlega ocenie organu. W decyzjach sporządzanych przez Prezydenta Miasta Leszna, organ nie uzasadnia dokładnie dlaczego dopuszcza dany operat jako dowód w sprawie. **Przy podejmowaniu decyzji organ jest zobowiązany do wyczerpującego zbadania materiału dowodowego i należytego uzasadnienia dlaczego uznaje dany operat w sprawie za wiarygodny dowód.** Zgodnie z art. 8 art. 11 k.p.a. organ winien dokładnie objaśnić zasadność przesłanek, którymi się kierował przy wydaniu decyzji.

Szóstą kwestią wymagającą wyjaśnienia są liczne błędy w metrykach spraw. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak złożyła w tej kwestii wyjaśnienia następującej treści:

dla sprawy (...) „*W metryce sprawy dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości prowadzonego pod numerem (...) omyłkowo została podana inna nieruchomość niż wnioskowana do przekształcenia.*”;

dla sprawy (...) „*W metryce sprawy dot. działki nr (...) ark. mapy (...) omyłkowo podano oznaczenie sprawy (...) a winno być (...)*”;

dla sprawy (...). „*W metryce sprawy prowadzonej dla tej nieruchomości omyłkowo podano numer (...) zamiast (...)*”;

dla sprawy (...) „*W metryce sprawy omyłkowo wpisano nr (...) zamiast numeru (...) pod którym to numerem była prowadzona przedmiotowa sprawa.*”.

Kolejnym zagadnieniem, na które należy zwrócić uwagę, jest zastosowanie w trzech sprawach ((...), (...), (...)) niewłaściwego pouczenia o możliwości wniesienia środków zaskarżenia od decyzji wydawanych w toku postępowania o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zgodnie z treścią art. 3 ust. 1a ustawy z 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do spraw objętych zakresem ustawy, prowadzonych przez starostę wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej oraz dotyczących nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa organem wyższego stopnia jest wojewoda. Stąd też organem właściwym do rozpoznania środków zaskarżenia od orzeczeń Prezydenta Miasta Leszna jest **Wojewoda Wielkopolski w Poznaniu a nie Wojewoda Wielkopolski w Lesznie.**

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak na pytanie dlaczego w metryce (znak sprawy(...)) znajdują się dwie sprawy złożyła następujące wyjaśnienia: „*Początkowo sprawa dotyczyła trzech wnioskodawców –(...) (rodzice) oraz (...) (syn), które zostało umorzone decyzją za względu na bezprzedmiotowość. Następnie po dokonaniu umowy darowizny (...) zbył swoją część w nieruchomości na rzecz(...). Z racji, iż wniosek dotyczył tej samej nieruchomości i była kontynuacja prowadzonej sprawy, pozostawiono taką samą sygnaturę.*” Wojewoda Wielkopolski poucza, iż sprawie powinien być nadany nowy znak pozwalający na rozróżnienie jej w spisie spraw.

Po dziewiąte, w sprawach (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) Wojewoda Wielkopolski wskazuje na brak konsekwencji w oznaczaniu pism należących do tej samej sprawy jednakowym znakiem.

Zgodnie z §5 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 2011r. nr 14 poz. 67) **znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy a dokumentacja która została przyporządkowana do sprawy i otrzymała znak sprawy to dokumentacja tworząca akta sprawy.** Tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy otrzymuje

identyczny znak.

Znak sprawy zawiera następujące elementy:

- 1) oznaczenie komórki organizacyjnej;
- 2) symbol klasyfikacyjny z wykazu akt;
- 3) kolejny numer sprawy, wynikający ze spisu spraw;**
- 4) cztery cyfry roku kalendarzowego, w którym sprawa się rozpoczęła.

Z uwagi na powyższe należy wskazać, iż każde pismo dotyczące tej samej sprawy powinno być oznaczone identycznym znakiem.

Dziesiątą kwestią wymagającą omówienia jest prowadzenie postępowania ((...), (...), (...), (...)) pomimo braku odpowiedzi wnioskodawcy na pismo organu z którego treści wynika **zobowiązanie wnioskodawcy do potwierdzenia** chęci przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak złożyła następujące wyjaśnienia dotyczące tej kwestii: *„Strona nie udzieliła pisemnej odpowiedzi na pismo (...) więc uznano, iż podtrzymuje swój wniosek o przekształcenie.”*

Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na to, iż z treści pisma wynika obowiązek potwierdzenia chęci przekształcenia nie zaś jak organ kontrolowany wywodzi „milczącego” wyrażenia zgody.

Następnym zagadnieniem są braki w aktach. Sprawa (...) została zarejestrowana w spisie spraw pod znakiem(...). Wszystkie pisma w sprawie opatrzone są ww. znakiem, jednakże należy zważyć, że postępowanie zarejestrowane pod znakiem (...) zostało zakończone dwiema odrębnymi decyzjami, o różnych znakach sprawy ((...) oraz (...)).

W niniejszym przypadku, organ kontrolowany prawidłowo wydał dwie odrębne decyzje, nadając im odrębne znaki, pozwalające na rozróżnienie ich w spisie prowadzonych spraw jednakże podkreślić należy, iż decyzje te **stanowią nowe sprawy** a skoro tak, to powinny być przyporządkowane im akta sprawy i tak jest w sprawie o znaku (...) natomiast w sprawie o znaku (...) brak jest w aktach wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz pisma wnioskodawców w przedmiocie rezygnacji z możliwości przekształcenia tegoż prawa. **Wojewoda Wielkopolski poucza, iż w aktach sprawy powinny się w tym przypadku znaleźć potwierdzone za zgodność z oryginałem kopie przedmiotowych pism.**

Zgodnie z §5 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14 poz. 67) **znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy a dokumentacja która została przyporządkowana do sprawy i otrzymała znak sprawy to dokumentacja tworząca akta sprawy.** Tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy otrzymuje identyczny znak.

Po dwunaste Wojewoda Wielkopolski zwraca uwagę na brak decyzji w przedmiocie umorzenia postępowania co do działek nr (...) oraz (...) (znak sprawy (...)).

Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak tłumaczy brak wydania przedmiotowej decyzji w ten sposób: *” W przypadku kiedy strona wycofuje swój wniosek wówczas nie ma przedmiotu sprawy i nie wydaje się decyzji o umorzeniu*

postępowania (...)"

Zgodnie z treścią art. 105 k.p.a.:

"§1. Gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania.

§2. Organ administracji publicznej może umorzyć postępowanie, jeżeli wystąpi o to strona, na której żądanie postępowanie zostało wszczęte, a nie sprzeciwiają się temu inne strony oraz gdy nie jest to sprzeczne z interesem społecznym."

Celem postępowania administracyjnego jest załatwienie sprawy przez wydanie decyzji, rozstrzygającej ją co do istoty, temu powinna służyć działalność orzecznicza administracji publicznej zmierzająca do konkretyzacji praw i obowiązków przepisów prawa. Ten cel nie zawsze może być osiągnięty z przyczyn różnego charakteru. Podobnie jak w procesie cywilnym również w postępowaniu administracyjnym może nastąpić zastój postępowania chwilowy, powodujący jego zawieszenie, albo też zastój trwały i ostateczny wyrażający się w umorzeniu postępowania; umorzenie postępowania traktowane jest „jako środek ostateczny, niweczący dotychczasowe wyniki postępowania.”

Umorzenie postępowania zamyka drogę do konkretyzacji praw lub obowiązków stron i kończy bieg postępowania w określonej instancji administracyjnej, stanowiąc załatwienie sprawy w "inny sposób", w rozumieniu art.104 §1. **Umorzenie postępowania następuje przez wydanie decyzji, która jest poddana kontroli w toku instancji oraz kontroli sądu administracyjnego** (Dawidowicz, Postępowanie administracyjne).

Zważywszy na to, iż strona wycofała swój wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności co do działek nr (...) oraz (...) **organ powinien zakończyć postępowanie w danej instancji przez jego umorzenie.** Tak więc Prezydent Miasta Leszna w w/w sprawie uchybił obowiązkowi wynikającemu z art. 105 k.p.a.

Ponadto w ww. sprawie organ I instancji winien działki nr (...) oraz (...) wyłączyć do odrębnego postępowania i nadać im odrębny znak, pozwalający na rozróżnienie ich w spisie spraw.

Następnym uchybieniem na które Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak dała odpowiedź jest kwestia błędnej wysokości opłaty za wydanie decyzji pobranej w sprawie o znaku (...):

" Opłata powinna być pobrana w wysokości 20,00 zł bowiem wnioskodawca złożył wniosek dot. dwóch nieruchomości uregulowanych w księgach wieczystych nr (...) i nr (...) a zatem wniosek miał dotyczyć wydania dwóch decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność (...)"

Na koniec należy wskazać, iż Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami - Pani Jolanta Jankowiak złożyła wyjaśnienia w przedmiocie błędów w metryce (znak sprawy(...)) wyjaśniając, iż : „*Metryka niniejszej sprawy omyłkowo została opatrzona znakiem (...) ((... – dop. własny). Treść metryki opowiada przedmiotowi prowadzonej sprawy, zatem należałoby uznać niniejszy błąd jako omyłkę.*” i dalej „*Tytuł niniejszej sprawy omyłkowo został określony błędnie. Treść metryki odpowiada przedmiotowi prowadzonej sprawy, zatem należałoby uznać niniejszy błąd jako omyłkę przy tworzeniu metryki na podstawie wzoru.*”

Wojewoda Wielkopolski zwraca również uwagę na brak tożsamości między spisem spraw a tym czego opatrzone danym znakiem sprawy w rzeczywistości dotyczyły.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Prezydenta Miasta Leszna jest pozytywna z nieprawidłowościami.

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

- organ winien każdorazowo wnikliwie zbadać czy wnioskodawca jest jedynym uprawnionym do składania wniosku z żądaniem przekształcenia;
- 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 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;
- w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno każdorazowo nastąpić postanowieniem;
- z chwilą wszczęcia postępowania administracyjnego wszelkie pisma dotyczące danej sprawy powinny być kierowane do wszystkich stron postępowania;
- przy rozpoznawaniu sprawy organ zobowiązany jest do zbadania całego materiału dowodowego zebranego w sprawie, w tym operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości. Przy rozpoznawaniu sprawy organ winien poddać operat dogłębnej analizie pod względem formalnym i ocenić czy został sporządzony w sposób prawidłowy i zgodnie z zasadami wskazanymi w przepisach;
- zamieszczać w pouczeniu informację o możliwości wniesienia odwołania do Wojewody Wielkopolskiego;
- znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy, tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy powinno otrzymać identyczny znak;
- jeżeli z treści pisma skierowanego przez organ do wnioskodawcy wynika zobowiązanie do potwierdzenia chęci przekształcenia prawa użytkowania wieczystego, organ może kontynuować postępowanie dopiero po uzyskaniu zgody dotyczącej ww. kwestii;
- każde pismo dotyczące tej samej sprawy otrzymuje ten sam znak. Jeżeli pismo dotyczy kilku spraw wówczas w aktach powinna się w tym przypadku znaleźć kopia przedmiotowego pisma opatrzone potwierdzeniem zgodności z oryginałem;
- gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe, organ administracji publicznej ma obowiązek wydać decyzję o umorzeniu postępowania;
- organ winien dbać o to aby zachowana była tożsamość między spisem spraw a tym czego opatrzone danym znakiem sprawy w rzeczywistości dotyczyły;
- treść metryk winna być jednolita z zawartością akt sprawy;
- dla każdej sprawy powinien być nadany nowy znak pozwalający na rozróżnienie jej w spisie spraw;
- za każdą wydaną decyzję organ winien pobierać opłatę w wysokości 10 zł.

WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli tj. do 2 lutego 2015 r.) sprawy dotyczące wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6821, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw oraz na podstawie informacji uzyskanych od Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami p. Jolanty Jankowiak w 2014 roku ujawniono 3 sprawy, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 2 lutego 2015 r. nie zarejestrowano żadnej z ww. kategorii spraw.

Załącznik nr 34

Spośród spraw z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, badaniem objęto więc wszystkie sprawy.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości związanych z niewłaściwym zastosowaniem przepisów prawa materialnego.

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie proceduralne wymagające zmiany.

Po pierwsze, organ kontrolowany niekonsekwentnie stosował instytucję zawiadomienia o wszczęciu postępowania przewidzianą w art. 64 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.), zgodnie z którym o wszczęciu postępowania z urzędu lub na żądanie jednej ze stron należy zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie. W jednej sprawie była ona wykorzystana, natomiast w drugiej nie. Skuteczne wniesienie podania obliuguje 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 k.p.a., zasady informowania stron.

Drugą kwestią na którą należy zwrócić uwagę jest fakt, iż nie we wszystkich postępowaniach organ kontrolowany stosował zawiadomienie o możliwości wypowiedzenia się co do zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji, wynikające z treści art. 10 k.p.a. 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.

Po trzecie, sprawa (...) została zarejestrowana w spisie spraw pod znakiem (...). Wszystkie pisma w sprawie opatrzone są ww. znakiem, jednakże należy zważyć, że postępowanie zarejestrowane pod znakiem (...) r. zostało zakończone dwiema odrębnymi decyzjami, o różnych numerach sprawy.

Otóż decyzja z (...) r. oznaczona jest innym znakiem a mianowicie (...). W niniejszym przypadku, organ kontrolowany prawidłowo wydał dwie odrębne decyzje, nadając im odrębne znaki, pozwalające na rozróżnienie ich w spisie prowadzonych spraw jednakże sądzić należy, iż decyzja ta **stanowi nową sprawę** czego potwierdzeniem jest spis spraw, gdzie figuruje ona jako odrębna a skoro tak, to powinny być przyporządkowane jej akta sprawy których brak.

Zgodnie z §5 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14 poz. 67) **znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy a dokumentacja która została przyporządkowana do sprawy i otrzymała znak sprawy to dokumentacja**

tworząca akta sprawy. Tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy otrzymuje identyczny znak.

Znak sprawy zawiera następujące elementy:

- 5) oznaczenie komórki organizacyjnej;
- 6) symbol klasyfikacyjny z wykazu akt;
- 7) **kolejny numer sprawy, wynikający ze spisu spraw;**
- 8) cztery cyfry roku kalendarzowego, w którym sprawa się rozpoczęła.

Na koniec należy wskazać, iż Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w Lesznie p. Jolanta Jankowiak złożyła wyjaśnienia w przedmiocie błędów w metryce (znak sprawy(...)) wyjaśniając, iż : „*Metryka niniejszej sprawy omyłkowo została opatrzona znakiem (...) ((...)- dop. własny). Treść metryki opowiada przedmiotowi prowadzonej sprawy, zatem należałoby uznać niniejszy błąd jako omyłkę.*” i dalej „*Tytuł niniejszej sprawy omyłkowo został określony błędnie. Treść metryki odpowiada przedmiotowi prowadzonej sprawy, zatem należałoby uznać niniejszy błąd jako omyłkę przy tworzeniu metryki na podstawie wzoru.*”

Reasumując wyniki kontroli w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Prezydenta Miasta Leszna jest pozytywna z nieprawidłowościami.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie prowadzenia powyższych spraw dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości, należy podjąć następujące działania:

- w postępowaniach wszczynanych na wniosek, po zbadaniu formalnej prawidłowości żądania, należy każdorazowo zawiadomić wnioskodawcę i pozostałe strony o jego wszczęciu z podaniem przedmiotu postępowania;
- przed wydaniem decyzji bądź innego rozstrzygnięcia kończącego sprawę należy umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań;
- treść metryk winna być jednolita z zawartością akt sprawy;
- znak sprawy jest stałą cechą rozpoznawczą całości akt danej sprawy, tak więc każde pismo dotyczące tej samej sprawy powinno otrzymać identyczny znak.

USTALANIE I WYPŁATA ODSZKODOWAŃ ZA NIERUCHOMOŚCI, W TYM ODSZKODOWAŃ ZA ZAJĘCIE NIERUCHOMOŚCI POD DROGI PUBLICZNE

W okresie kontrolowanym (od 1 stycznia 2014r. do dnia kontroli) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod symbolem klasyfikacyjnym 6833, zgodnie z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011r. nr 14, poz. 67).

Zgodnie z rejestrem spraw w 2014 roku ujawniono 134 sprawy, natomiast w 2015 roku od dnia 1 stycznia 2015r. do dnia kontroli tj. do 2 lutego 2015r. nie zarejestrowano żadnej z ww. kategorii spraw.

Suma spraw tej kategorii wynosi 134, zatem przekracza liczbę 100.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 15, badanie kontrolne w tym zakresie należy przeprowadzić według następujących zasad:

- od 16 do 20 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 80 % spraw,
- od 21 do 30 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 60 % spraw,
- od 31 do 40 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 40 % spraw,
- od 41 do 60 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 30 % spraw,
- od 61 do 100 spraw, badaniem kontrolnym należy objąć 20% spraw.

W przypadku gdy liczba spraw z danej kategorii przekracza 100, badaniem kontrolnym w tym zakresie należy objąć 20 spraw.

Doboru próby do badania dokonano przy zastosowaniu losowania systematycznego, który polega na wyborze do próby elementów populacji oddalonych od siebie o stałą wartość k , zwaną interwałem losowania.

- interwał losowania: $k = N/n$
gdzie
 - N – liczba spraw
 - n - żądana liczebność próby
- wybór należy rozpocząć od sprawy nr 1
- jeśli interwał losowania nie jest liczbą całkowitą, należy go zaokrąglić w dół

Spośród spraw z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, badaniem objęto 20 spraw.

Załącznik nr 35

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

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

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu 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.

Natomiast organ kontrolujący wskazuje na kwestie formalne w tym proceduralne wymagające zmiany.

Pierwszą kwestią, na którą należy zwrócić uwagę jest terminowość w realizacji zadań i prowadzeniu postępowań administracyjnych. Wojewoda Wielkopolski kontrolując sprawy w tym zakresie nie badał szybkości załatwiania wniosków, 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. Podkreślić należy, iż tylko w jednej ze spraw ((...)) objętych kontrolą Prezydent Miasta Leszna uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów a termin został przekroczony jedynie minimalnie (6 dni) i tym samym nie miał charakteru rażącego naruszenia przepisów.

Po drugie, w żadnej ze spraw objętych kontrolą nie zostało wydane postanowienie o powołaniu biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego.

Powołując się na treść art. 123 k.p.a., w toku postępowania organ administracji publicznej wydaje postanowienia. Postanowienia dotyczą poszczególnych kwestii wynikających w toku postępowania, lecz nie rozstrzygają o istocie spraw, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Natomiast zgodnie z art. 84 § 1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego (w tym wypadku rzeczoznawcy majątkowego) lub biegłych o wydanie opinii.

Zgodnie z orzecznictwem sądów administracyjnych „(...) z okolicznościami sprawy biegły powołany stosownym postanowieniem zapoznaje się w toku postępowania na wyraźne żądanie organu. Jest w zasadzie "włączany" do toczącego się postępowania dopiero z chwilą jego powołania i to powołania w odpowiedniej wymaganej przepisami prawa procesowej formie (a mianowicie w formie postanowienia – przy. własny). Do chwili owego "włączenia" nie ma nic wspólnego ze sprawą ani ze stanem faktycznym.” (por. Wyrok WSA w Opolu z dnia 4 grudnia 2013r. I SA/Op 487/13).

Wojewoda Wielkopolski wskazuje więc, iż w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem.

Reasumując wyniki kontroli w zakresie ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Prezydenta Miasta Leszna jest pozytywna z nieprawidłowościami.

W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych w zakresie prowadzenia powyższych spraw dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne, 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

zalatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;
- w toku postępowania powołanie biegłego w osobie rzeczoznawcy majątkowego powinno nastąpić postanowieniem.

NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU

W Urzędzie Miejskim w Lesznie obowiązuje instrukcja w sprawie trybu postępowania w zakresie podatków i opłat oraz niepodatkowych należności budżetowych pobieranych przez Urząd Miasta Leszna. Instrukcja została wprowadzona zarządzeniem nr 451/2012 z 9 listopada 2012 roku Prezydenta Miasta Leszna a następnie zmieniona zarządzeniem nr 453/2013 z 13 grudnia 2013 roku. W instrukcji przedstawiony został sposób postępowania w przypadku wystąpienia zaległości z tytułu podatków, opłat i niepodatkowych należności budżetowych mających charakter publicznoprawny oraz w przypadku wystąpienia zaległości z tytułu należności cywilnoprawnych.
Załączniki nr: 36 - 38

Podczas kontroli przekazano kontrolerom wykaz zaległości na 31.12.2014 r., z którego wynika, że kwota zaległości wraz z odsetkami wynosiła 785.102,28 zł, w tym:
- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 378.350,61 zł,
- kwota zaległości z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości wynosiła 54.643,13 zł,
- kwota odsetek od nieterminowych wpłat wynosiła 352.108,54 zł.

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

Przedstawiony wykaz zaległości zawiera ponadto wyszczególnienie poszczególnych dłużników oraz opis podjętych działań windykacyjnych.
Załącznik nr 39

Ponadto przedstawiono kontrolerom wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 1.01.2014r., które wynosiły 351.004,54 zł.
Załącznik nr 40

oraz wykaz zaległości nieściągalnych wg stanu na 31.12.2014 r., które wynosiły 382.692,56 zł.
Załącznik nr 41

W 2014 roku Urząd Miejski w Lesznie wysłał 102 wezwania do zapłaty, na ogólną kwotę 185.105,02 zł.

W efekcie wysłanych wezwań do zapłaty, w 2014 roku dłużnicy dokonali wpłat zaległych sum na kwotę 155.640,24 zł.
Załącznik nr 42

W roku 2014 Urząd Miejski w Lesznie uzyskał 3.530,10 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 2014 roku 785,10 tys. zł, (w tym 382,69 tys. zł stanowiły należności nieściągalne).

Urealniona kwota należności (zredukowana o należności nieściągalne) wynosi 402,41 tys. zł.

Kwota ta stanowi 11% uzyskanych dochodów, co pozwala pozytywnie ocenić realizowaną przez jednostkę politykę windykacyjną należności pieniężnych.

Prowadzoną przez Prezydenta Miasta Leszna politykę windykacyjną należności pieniężnych ocenia się pozytywnie.

MONITORING WYKONANIA ZALECEŃ Z POPRZEDNIEJ KONTROLI

W wyniku kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Leszna w dniach od 28 lutego do 11 marca 2011 r. zalecono, co następuje:

1. Pilne podjęcie czynności mających na celu ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego oraz zapewnienie realizacji ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.
2. Przestrzeganie zarządzeń Wojewody Wielkopolskiego wydanych na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Przedłużanie terminów załatwiania spraw w przypadkach ich niezakończoności w terminie określonym w art. 35 k.p.a.
4. Prawidłowe adresowanie korespondencji celem jej doręczenia każdej ze stron postępowania.
5. Nieobciążanie stron kosztami, które zgodnie z ustawą ponosi starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, a co za tym idzie zostają mu na ten cel przyznane dotacje z budżetu państwa.
6. Zmodyfikowanie formularza wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności poprzez wykreślenie obowiązku uiszczenia przez wnioskodawców opłaty za sporządzenie operatu szacunkowego.

Pismem z dnia 5 maja 2011 r. Prezydent Miasta Leszna zobowiązał się do przestrzegania zaleceń pokontrolnych. Z uwagi na zmianę zakresu kontroli w czasie ponownej kontroli nie sprawdzano wykonania zalecenia nr 1. Zalecenia nr: 2, 4 - 6 zostały zrealizowane. Zalecenie nr 3 nie zostało wykonane.

Załącznik nr 43

Niewykonanie jakiegokolwiek zalecenia z poprzedniej kontroli stanowi błąd skutkujący brakiem możliwości przyznania pozytywnej oceny częściowej.

Z uwagi na niewykonanie jednego z pięciu zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli ocena działań Prezydenta Miasta Leszna w przedmiotowym zakresie jest pozytywna z nieprawidłowościami.

OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam negatywnie funkcjonowanie jednostki kontrolowanej w obszarze gospodarowania przez Prezydenta Miasta Leszna nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywania przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami. Ocena ogólna jest konsekwencją 13 ocen częściowych.

W toku czynności kontrolnych wykonanie 5 obowiązków:

1. ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa,
 2. sporządzanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
 3. zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa,
 4. trwałe zarząd,
 5. efektywność wykonania dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa,
- zostało ocenione pozytywnie.

W odniesieniu do 5 poniższych obowiązków przyznano ocenę pozytywną z nieprawidłowościami:

1. użytkowanie wieczyste
2. wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości,
3. ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne,
4. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
5. monitoring zaleceń z poprzedniej kontroli,

Wykonanie 3 obowiązków wskazanych poniżej obowiązków zostało ocenione negatywnie:

1. nabywanie nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa,
2. wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa,
3. użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) Prezydent Miasta Leszna 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 86 stron.

Podpis:

Poznań, dnia.....

.....
(Kierownik jednostki kontrolującej)

Wykaz załączników:

1. Płyta CD:

- 1a) Statut Leszna zatwierdzony uchwałą nr XI/113/99 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 maja 1999 r. ze zm. wynikającymi z:
 - uchwały nr XXXVI/374/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 27 września 2001 r.,
 - uchwały nr XXXVII/384/2001 Rady Miejskiej Leszna z dnia 25 października 2001 r.
 - uchwały nr XLV/482/2002 Rady Miejskiej Leszna z dnia 19 września 2002 r.,
 - uchwały nr XI/96/2003 Rady Miejskiej Leszna z dnia 28 sierpnia 2003 r.,
 - uchwały nr X/111/2007 Rady Miejskiej Leszna z dnia 14 czerwca 2007 r.
 - uchwały nr XXXI/361/2009 Rady Miejskiej Leszna z dnia 31 marca 2009 r.,
- 1b) Regulamin Organizacyjny Urzędu Miasta Leszna, stanowiący załącznik do Zarządzenia nr 486/2013 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 30 grudnia 2013 r.
2. Wybór Prezydenta Miasta Leszna, powołanie Wiceprezydentów Miasta Leszna (2010 – 2014):
 - 2a) Wyciąg z Protokołu I inauguracyjnej sesji Rady Miejskiej Leszna nr I/2010 z dnia 2 grudnia 2010 r. dotyczący ślubowania Prezydenta Miasta Leszna Tomasza Malepszego,
 - 2b) Zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej w Lesznie z dnia 22 listopada 2010 r.,
 - 2c) Zarządzenie nr 2/2002 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 20 listopada 2002 r. w sprawie powołania zastępcy Prezydenta Miasta Leszna,
 - 2d) Zarządzenie nr 30/2011 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 2 lutego 2011 r. w sprawie powołania II Zastępcy Prezydenta Miasta Leszna.
3. Wybór Prezydenta Miasta Leszna, powołanie Wiceprezydentów Miasta Leszna (2014 – 2018):
 - 3a) Wyciąg z Protokołu II sesji Rady Miejskiej Leszna VII kadencji Nr II/2014 z dnia 4 grudnia 2014 r. dotyczący ślubowania Prezydenta Miasta Leszna Łukasza Borowiaka,
 - 3b) Zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej w Lesznie z dnia 2 grudnia 2014 r.
 - 3c) Zarządzenie nr K/520/2014 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 18 grudnia 2014 r.
 - 3d) Zarządzenie nr K/519/2014 Prezydenta Miasta Leszna z dnia 18 grudnia 2014 r.
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 19 lutego 2015 r. KN-II.0030.119.2015.1
5. Oświadczenie o nieprowadzeniu postępowań na podstawie:
 - art. 3a dekretu z dnia 8 sierpnia 1946 r. o wpisywaniu w księgach hipotecznych (gruntowych) prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej (Dz. U. Nr 39, poz. 233, ze zm.),
 - art. 19a dekretu z dnia 18 kwietnia 1955 r. o uwłaszczeniu i uregulowaniu innych spraw związanych z reformą rolną i osadnictwem rolnym (t.j. Dz. U. z 1959 r., Nr 14, poz. 78, ze zm.),
 - art. 24 ust. 4 oraz 16 ust. 3 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1187, ze zm.),
 - art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 26 marca 1982 r. o scaleniu i wymianie gruntów (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 700).
6. Prośba o sporządzenie informacji na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków.
7. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków od Geodety Miejskiego.
8. Informacja na temat sposobu i zasad prowadzenia ewidencji gruntów i budynków od Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
9. Wydruki z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, załączniki od 9a do 9h,
10. Prośba o wyjaśnienia z sprawie nieprawidłowości.

11. Wyjaśnienia z dnia 23 marca 2015 r.
12. Wyjaśnienia uzupełniające z dnia 8.04.2015 r.
13. Prośba o udostępnienie informacji w przedmiocie zestawienia powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe
14. Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.
15. Prośba o udostępnienie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
16. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2012 – 2014.
17. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015 – 2017.
18. Oświadczenie o niezawarciu w okresie objętym kontrolą żadnej umowy zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a osobami trzecimi.
19. Rejestr spraw 6840. 2014.
20. Rejestr spraw 6840. 2015.
21. Rejestr spraw 7125.2014
22. Rejestr 7125.2015
23. Wykaz: Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa.
24. Dokumentacja dot. umów darowizny
25. Oświadczenie o niezawarciu w okresie objętym kontrolą żadnej umowy dzierżawy oraz braku informacji o bezumownym korzystaniu z nieruchomości Skarbu Państwa.
26. Wykaz najemców.
27. Dokumentacja dot. umów najmu.
28. Dokumentacja dot. umowy użyczenia.
29. Wykaz trwałych zarządców.
30. Dokumentacja dot. trwałego zarządu.
31. Wykaz użytkowników wieczystych.
32. Dokumentacja dot. użytkowania wieczystego.
33. Dokumentacja dot. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności
34. Dokumentacja dot. wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości
35. Dokumentacja dot. ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.
36. Zarządzenie Prezydenta Miasta Leszna nr 451/2012
37. Zarządzenie Prezydenta Miasta Leszna nr 453/2013
38. Schematy.
39. Stan zaległości (należności wymagalne) na 31.12.2014 r.
40. Wykaz zaległości nieściągalnych na 1.01.2014 r.
41. Wykaz zaległości nieściągalnych na 31.12.2014 r.
42. Działania windykacyjne prowadzone w 2014 r. przez Urząd Miasta Leszna
43. Informacja o wynikach kontroli.