



SN-V.431.10.2021.2

**Pan**  
**Dionizy Jaśniewicz**  
**Starosta Wrzesiński**  
ul. Chopina 10  
62-300 Września

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 16 ust. 1, 2, 4 w związku z art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464 z późn. zm.) kontrolerzy:

- 1) Julia Duda – inspektor wojewódzki Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 2) Rafał Dobrowolski – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
- 3) Szymon Pecyna – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu - kierownik zespołu kontrolującego,

przeprowadzili, na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.192.2021.1, w dniach od 18 października do 16 grudnia 2021 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym we Wrześni, ul. Chopina 10, 62-300 Września.

Przedmiot kontroli obejmował gospodarowanie przez Starostę Wrzesińskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywanie innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

W związku z powyższym, na podstawie art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej, przekazuję niniejsze wystąpienie pokontrolne.

Kontrolą objęto okres od 30 września 2017 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym we Wrześni były prowadzone sprawy należące do 13 z 17 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

Nazwa obszaru	Ocena cząstkowa
Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna
Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa	Pozytywna

Nabywanie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa	<b>Pozytywna</b>
Bezumowne korzystanie	<b>Negatywna</b>
Trwały zarząd	<b>Negatywna</b>
Użytkowanie wieczyste	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
Ujawnianie prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w księgach wieczystych	<b>Pozytywna</b>
Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	<b>Pozytywna</b>
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	<b>Pozytywna</b>
Monitoring zaleceń	<b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b>
Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	<b>Negatywna</b>

**Mając na uwadze powyższe**

**oceniam pozytywnie z nieprawidłowościami**

**gospodarowanie przez Starostę Wrzesińskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywanie przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.**

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości oraz przyczyny i skutki ich powstania:

- w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa:

- 1) Przekazana kontrolerom ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa nie obejmuje działek będących przedmiotem trwałego zarządu, w stosunku do których pod sygn. NG.6844.1.17.2017, NG.6844.1.18.2017, NG.6844.1.19.2017, NG.6844.1.20.2017, NG.6844.1.21.2017 oraz NG.6844.1.23.2017 toczyły się sprawy z zakresu aktualizacji trwałego zarządu.**

Starosta Wrzesiński wyjaśnił, iż „W toku niniejszej kontroli przedłożono ewidencję nieruchomości, którymi gospodaruje Starosta. Ewidencję tę prowadzi (...). Natomiast, co do nieruchomości, które oddane są w trwały zarząd (odpłatnie, nieodpłatnie), czyli w trwałą formę władania jednostkom Skarbu Państwa, taka ewidencja jest prowadzona osobno przez (...), który m. in. prowadzi sprawy związane z oddawaniem, wygaszaniem trwałego zarządu. Działki będące przedmiotem trwałego zarządu, pod sygn. NG.6844.1.17.2017, NG.6844.1.18.2017, NG.6844.1.19.2017, NG.6844.1.20.2017, NG.6844.1.21.2017, NG.6844.1.23.2017 są ujęte w ewidencji nieruchomości, które oddano w trwały zarząd. W załączeniu przesyłam.”

Udzielone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.), starostowie ewidencjonują nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Do zasobu tego, zgodnie z art. 21 u.g.n. należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Nie ulega zatem wątpliwości, iż nieruchomości znajdujące się w trwałym zarządzie, będące jednocześnie przedmiotem

własności, albo przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Dla porządku dodać należy, iż nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, zgodnie z art. 23 ust. 1b u.g.n., również podlegają obowiązkowi ewidencjonowania.

W toku kontroli kontrolerzy zwrócili się o nadesłanie zarówno ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, jak i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. W odpowiedzi przekazane zostały pliki arkuszy kalkulacyjnych o nazwach „zasób Skarbu Państwa 2021” oraz „ewidencja gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste”. Zarówno pierwszy z wyżej wymienionych dokumentów, jak i (co zrozumiałe) „ewidencja gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste” nie zawierają znajdujących się w trwałym zarządzie działek objętych postępowaniami o podanych wyżej sygnaturach. Plik arkusza kalkulacyjnego o nazwie „zasób trwały zarząd 2021”, zawierający te działki, został nadesłany dopiero w odpowiedzi na pismo zespołu kontrolującego z dnia 5 listopada 2021 r., w którym zwrócono się o ustosunkowanie do stwierdzonych nieprawidłowości. Fakt prowadzenia przez inną osobę ewidencji nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie, nie może stanowić uzasadnienia dla ich pomijania w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Jednocześnie jednak, z uwagi na niestwierdzenie innych nieprawidłowości w badanym obszarze, jego ogólna ocena jest pozytywna.

- w zakresie nabywania nieruchomości:

**2) Nieprzekazanie wojewodzie przewidzianej w art. 23 ust. 4 u.g.n. informacji o umowach związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.**

Nieprawidłowość stwierdzono w sprawach prowadzonych pod sygn. NG.6822.1.25.2017, NG.6822.1.27.2017, NG.6822.1.29.2017, NG.6822.1.30.2017 oraz NG.6822.1.31.2017.

Ustosunkowując się do stwierdzonej nieprawidłowości Starosta Wrzesiński podniósł, że „sprawy prowadzone pod sygnaturami: NG.6822.1.25.2017, NG.6822.1.27.2017, NG.6822.1.29.2017, NG.6822.1.30.2017, NG.6822.1.31.2017, wszczęte zostały na wniosek Wielkopolskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu w wyniku zawartych przez WZMiUW protokołów rokowań. Wykupy nieruchomości miały być sfinansowane z dotacji przewidzianej w rocznym „Programie Inwestycji Melioracyjnych i Gospodarki Wodnej w Województwie Wielkopolskim”. Starosta Wrzesiński nie przesłał informacji do Wojewody Wielkopolskiego z uwagi na treść przepisu art. 23 ust 4 ugn, który stanowi: „Starosta, wykonujący zadanie z zakresu przepisu art. 23 ust. 4 ugn, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13.

Zatem według art. 23 ust. 4 ugn. starosta zobowiązany jest do przekazywania do wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych, o którym mowa w art. 13, związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. Chodzi tu wg organu o wszystkie rodzaje czynności wymienione w art. 13 ugn. W związku z czym można domniemać, że jest to katalog czynności dla nieruchomości już będących w zasobie Skarbu Państwa, podlegających różnym formom udostępnienia oraz obrotu, ale odnoszących się do działań właścicielskich Starosty.

Niemniej jednak, z uwagi na stwierdzenie nieprawidłowości w toku kontroli w w/w zakresie, w dniu 19 listopada br. Przesłano Wojewodzie Wielkopolskiemu informację o zawartych umowach dotyczących nabycia przez Skarb Państwa nieruchomości.”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie nieprawidłowości. Art. 13 u.g.n. do którego odwołuje się art. 23 ust. 4 u.g.n. w zakresie definicji obrotu nieruchomościami, w ust. 1 wskazuje, iż: „Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania

w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.” Należy zauważyć, iż jest to szeroka definicja obrotu nieruchomościami, użycie zaś zwrotu „w szczególności” wskazuje, iż przytoczone przez ustawodawcę czynności prawne nie stanowią katalogu zamkniętego. Niemniej jednak, pośród czynności prawnych wymienionych w cytowanym przepisie znajduje się również sprzedaż. W sprawach zarejestrowanych pod sygnaturami: NG.6822.1.25.2017, NG.6822.1.27.2017, NG.6822.1.29.2017, NG.6822.1.30.2017, NG.6822.1.31.2017, w następstwie umów sprzedaży doszło do nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Tym samym zaistniał obowiązek przewidziany w art. 23 ust. 4 u.g.n. Fakt, iż Skarb Państwa był w tym wypadku nabywcą nieruchomości, w żaden sposób nie wyłącza obowiązku informowania wojewody o dokonanej czynności prawnej. Nabycie nieruchomości w drodze umowy sprzedaży z całą pewnością mieści się w pojęciu „obróć nieruchomościami”.

- w zakresie trwałego zarządu:

**3) W zawiadomieniach informujących o niezatawieniu sprawy w ustawowym terminie, nie zawarto pouczenia o prawie do wniesienia ponaglenia, naruszając tym samym art. 36 § 1 Kpa.**

Nieprawidłowość stwierdzono w sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tyt. trwałego zarządu, prowadzonych pod sygn. NG.6844.1.21.2017, NG.6844.1.20.2017, NG.6844.1.17.2017, NG.6844.1.18.12017, NG.6844.1.19.2017, NG.6844.1.23.2017

Odnosząc się do stwierdzonych nieprawidłowości Starosta Wrzesiński wyjaśnił, iż „Wymóg ten jest stosowany przez tut. organ w przypadku zawiadomień informujących o niezatawieniu sprawy w ustawowym terminie.”

Udzielone wyjaśnienie nie może zostać uwzględnione, gdyż stoi w sprzeczności ze zgromadzonymi w toku kontroli i poświadczonymi za zgodność z oryginałem przez pracownika Starostwa Powiatowego we Wrześni, kopiami sporządzonych w wyżej wymienionych sprawach zawiadomień z dnia 2 marca 2018 r.

**4) Wszczęcie postępowania dotyczącego aktualizacji opłaty rocznej z tyt. trwałego zarządu oraz poniesienie związanych z nim kosztów, w sytuacji gdy na mocy przepisów odrębnych, prawo to wygasło z dniem stanowiącym jednocześnie najwcześniejszy dzień od którego mogła zacząć obowiązywać zaktualizowana opłata. Stanowi to naruszenie zasad prawidłowej gospodarki wyrażonych w art. 12 u.g.n.**

Niniejsza nieprawidłowość dotyczy aktualizacji opłaty z tyt. trwałego zarządu na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. W przedmiotowej sprawie wszczęto postępowanie dnia 20 listopada 2017 r., podczas gdy ustawa Prawo wodne, na mocy której od dnia jej wejścia w życie, tj. od dnia 1 stycznia 2018 r., prawo trwałego zarządu ustanowione na rzecz regionalnych zarządów gospodarki wodnej wygasło, została opublikowana w Dzienniku Ustaw 23 sierpnia 2017 r. Biorąc pod uwagę fakt, iż nowa opłata roczna, zgodnie z art. 87 ust. 3 u.g.n., obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku po którym decyzja ustalająca nową opłatę stała się ostateczna, należy uznać, iż wszczęcie przedmiotowego postępowania i poniesienie związanych z nim kosztów było bezcelowe i w konsekwencji dokonane z naruszeniem zasad prawidłowej gospodarki wyrażonych w art. 12 u.g.n.

Ustosunkowując się do nieprawidłowości Starosta Wrzesiński podniósł, iż „procedura dotycząca aktualizacji opłat z tyt. trwałego zarządu podjęta w 2017 roku dotyczyła wszystkich nieruchomości oddanych odpłatnie w trwałe zarząd jednostkom organizacyjnym Skarbu Państwa, w tym również na rzecz Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu. Na dzień wszczęcia przez tut. organ postępowania ws. aktualizacji opłat –

20 listopada 2017 r., przepisy Prawa wodnego odnoszące się do trwałego zarządu ustanowionego na rzecz regionalnych zarządów gospodarki wodnej – obowiązywały. Z dniem 1 stycznia 2018 r. prawo trwałego zarządu ustanowione na rzecz RZGW, wygasło (na podstawie nowej ustawy Prawo wodne). Wydanie decyzji umarzającej postępowanie ws. aktualizacji opłaty z tyt. trwałego zarządu było konieczne.”

Udzielone wyjaśnienia nie mogą zostać uwzględnione. W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż organ kontrolny w przedmiotowej sprawie nie kwestionował zasadności wydania decyzji umarzającej postępowanie ws. aktualizacji opłaty z tyt. trwałego zarządu. Nieprawidłowością jest sam fakt wszczęcia tego postępowania, w sytuacji gdy z treści opublikowanego już w Dzienniku Ustaw aktu prawnego, tj. ustawy Prawo wodne (por. art. 531 ust. 1 w zw. z art. 574), wynikało wprost, iż przedmiotowy trwały zarząd wygaśnie w dniu, od którego najwcześniej mogłaby obowiązywać zaktualizowana opłata. Tym samym wszczęcie i prowadzenie tego postępowania nie mogło doprowadzić do ustanowienia opłaty rocznej w nowej wysokości i w konsekwencji było bezcelowe.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

**5) Nieprawidłowe pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, co stanowi naruszenie art. 78 ust 1 w zw. z art. 78 ust. 2 u.g.n.**

Nieprawidłowość polegała na pominięciu informacji, że wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego składa się za pośrednictwem Starosty Wrzesińskiego. Stwierdzono ją w sprawach dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego, prowadzonych pod sygn. NG.6843.542.2017, NG.6843.550.2017, NG.6843.556.2017, NG.6843.5.2018 oraz NG.6843.8.2018.

W udzielonych wyjaśnieniach Starosta Wrzesiński wskazał, iż do pominięcia przedmiotowych informacji doszło przez omyłkę i jednocześnie zapewnił, iż przedmiotowy obowiązek informacyjny jest przez niego realizowany.

Ustalenia zespołu kontrolnego potwierdzają fakt zamieszczania poprawnej informacji w postępowaniach wszczętych w późniejszym okresie, niemniej jednak wśród spraw wytypowanych do kontroli znalazły się postępowania, w których nie dopełniono tego obowiązku. Tym samym złożone wyjaśnienia nie mogą zostać uwzględnione.

**6) dokonanie 42,5% aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których stawka procentowa wynosi 3%, przed 2016 r., co stanowi naruszenie art. 12 u.g.n.**

Starosta Wrzesiński wyjaśnił, że „corocznie w ramach przyznanych środków finansowych na ten cel dokonuje aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa.

Przyznawane dotacje celowe na realizację zadań z zakresu administracji rządowej były niewystarczające na wykonywanie wszystkich zadań zleconych przypisanych ustawą. W pierwszej kolejności, dotacja celowa, wykorzystywana jest na realizację zadań w ramach prowadzonych postępowań administracyjnych. Corocznie, w miarę możliwości Starosta występował o przyznanie dodatkowych środków finansowych pochodzących z rezerwy celowej na wykonanie operatów szacunkowych niezbędnych do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

I tak w 2017 roku na ten cel przeznaczono:

- z dotacji Wojewody Wielkopolskiego: 3056,50 zł,

- z rezerwy: 5000 zł,

wykonano 14 operatów szacunkowych,

W 2018 roku:

- z rezerwy: 4674 zł,

wykonano 8 operatów szacunkowych,

W 2019 roku:

- z dotacji Wojewody Wielkopolskiego: 142 zł,

- z rezerwy: 6500 zł,

wykonano 11 operatów szacunkowych,

W 2020 roku:

- z dotacji Wojewody Wielkopolskiego: 738 zł,

- z rezerwy: 6471 zł,

wykonano 10 operatów szacunkowych.

*Przyznanie środków z rezerwy Skarbu Państwa czasami odbywało się w połowie lub po połowie roku budżetowego, co wręcz ograniczało czasowo, podjęcie wszystkich niezbędnych czynności (tj. wyboru rzeczoznawców majątkowych, procedury zlecenia im wykonania operatów szacunkowych, weryfikacji przedłożonych operatów, przygotowywania wypowiedzeń opłat), w celu pełnej realizacji wypowiedzeń."*

*Dlatego, przy składaniu wniosków o przyznanie dodatkowych środków finansowych na dokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, przede wszystkim brana była pod uwagę realna możliwość wywiązania się z realizacji zadania w danym roku kalendarzowym."*

Złożone przez Starostę Wrzesińskiego wyjaśnienia nie mogą zostać uwzględnione. Podnoszony przez kontrolowanego brak środków na aktualizację opłat z tyt. użytkowania wieczystego nie znajduje odzwierciedlenia w faktach. Starosta Wrzesiński w latach 2017-2020 otrzymywał środki z rezerwy celowej na aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, każdorazowo w wysokości równej kwocie wnioskowanej. Rezerwa ta w kolejnych latach przyznawana była odpowiednio: 17 kwietnia 2017 r., 16 marca 2018 r., 20 maja 2019 r., 20 maja 2020 r. oraz 3 marca 2021 r. Twierdzenie, że środki są przyznawane najwcześniej w połowie roku oraz że są ograniczone, nie polega na prawdzie. Nie istniały i nie istnieją nadal przeszkody, aby w ramach rezerwy celowej wnioskować i otrzymać na ten cel wyższą kwotę, pozwalającą na zintensyfikowanie aktualizacji opłat rocznych.

- w zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa:

**7) Brak działań prowadzących do likwidacji bezumownego korzystania.**

**8) Długotrwałość bezumownego korzystania przekraczająca okres jednego roku.**

Nieprawidłowości stwierdzono w odniesieniu do bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr 3 położonego we Wrześni przy ul. (...) oraz bezumownego korzystania z budynku trafostacji położonej we Wrześni przy ul. (...).

W pierwszym przypadku stan bezumownego korzystania powstał przed przejściem nieruchomości na własność Skarbu Państwa, co miało miejsce dnia 28 sierpnia 2020 r., w następstwie odwołania darowizny nieruchomości. Od tej chwili gospodarujący obiektem Starosta Wrzesiński nie podjął żadnych czynności zmierzających do likwidacji stanu bezumownego korzystania. Ograniczono się do obciążania osoby zajmującej lokal opłatami z tyt. bezumownego korzystania oraz innymi opłatami wynikającymi z zajmowania lokalu. W udzielonych wyjaśnieniach jako przyczynę tego stanu rzeczy wskazano fakt, iż w odniesieniu do przedmiotowej nieruchomości toczy się przed Wojewodą Wielkopolskim postępowanie administracyjne w trybie przepisów art. 60 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. - przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. W jego następstwie istnieje możliwość przejścia nieruchomości ponownie na własność Powiatu Wrzesińskiego. W ocenie organu kontrolującego okoliczność ta nie stanowi usprawiedliwienia dla tolerowania stanu bezumownego korzystania. Do chwili wydania ostatecznej decyzji w przedmiotowej sprawie, organem gospodarującym nieruchomością pozostaje Starosta Wrzesiński i winien on, kierując się zasadami prawidłowej gospodarki,

dążyć do zakończenia niekorzystnego z punktu widzenia interesu Skarbu Państwa stanu bezumownego korzystania. Drugi przypadek dotyczy bezumownego korzystania z budynku trafostacji położonej we Wrześni przy ul. (...) przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...). Jak wynika z przedstawionej w toku kontroli dokumentacji, umowa dzierżawy zawarta z tym podmiotem wygasła z dniem 31 grudnia 2013 r. Od tego czasu trwa okres bezumownego korzystania, a ostatnie znajdujące potwierdzenie w dokumentacji działania zmierzające do jego zakończenia, zostały podjęte w 2017 r. Jednocześnie zauważyć należy, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi także przedmiot bezumownego korzystania (...).

Odnosząc się do stwierdzonych nieprawidłowości Starosta Wrzeński przedstawił obszernie wyjaśnienia, w zdecydowanej większości odnoszące się jednak do działań podejmowanych wobec spółki (...). Wyjaśnienia te zostały uwzględnione przez organ kontrolujący. Podziela on stanowisko Starosty Wrzeńskiego, iż uregulowanie sprawy bezumownego korzystania z nieruchomości przez spółkę (...) możliwe będzie jedynie na drodze sądowej. Konieczna jest jednak intensyfikacja działań w tym względzie. Wyjaśnienia w przedmiocie bezumownego korzystania przez (...), ograniczyły się jedynie do wskazania, iż podmiot ten odmówił wydania zajmowanej bezumownie części nieruchomości oraz poinformowania, iż z tytułu bezumownego korzystania obciążony jest on comiesięcznymi opłatami. Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Wymiana korespondencji, która zakończyła się przesłaniem stanowiska (...) ws. odmowy wydania nieruchomości, miała miejsce w 2017 r. Od tego czasu nie podejmowano wobec tego podmiotu żadnych działań zmierzających do usunięcia stanu bezumownego korzystania.

- w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości:

**9) W sprawie znak NG.6821.36.2021 brak w aktach sprawy zawiadomienia z art. 36 k.p.a. w przedmiocie przedłużenia terminu do rozpoznania sprawy (od 30 czerwca 2021 r. do chwili przeprowadzania kontroli).**

W odniesieniu do powyższego Starosta Wrzeński wskazał, że: „Zawiadomienie z art. 36 k.p.a. w przedmiocie przedłużenia terminu do rozpoznania sprawy znak NG.6821.36.2021 zostało wysłane w dniu 19 października br. Powyższe wyniknęło z przeoczenia”.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin zakończenia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia. Natomiast art. 36 § 2 k.p.a. wskazuje, iż ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w zakończeniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu. Żadne okoliczności nie zwalniają organu administracji publicznej od uczynienia zadość obowiązkowi wynikającemu z art. 36 k.p.a.

**10) W sprawie znak NG.6821.1.4.2018 brak w aktach sprawy zawiadomienia z art. 36 k.p.a. w przedmiocie przedłużenia terminu do rozpoznania sprawy (między 31 grudnia 2020 r. a 30 czerwca 2021 r.).**

W odniesieniu do powyższego Starosta Wrzeński wskazał, że „W sprawie znak NG.6821.1.4.2018 zawiadomienie w przedmiocie przedłużenia terminu do rozpoznania sprawy zostało wysłane w dniu 30 czerwca br. Powyższe wyniknęło z przeoczenia”.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin zakończenia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia. Natomiast art. 36 § 2 k.p.a. wskazuje, iż ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej

również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu. Żadne okoliczności nie zwalniają organu administracji publicznej od uczynienia zadość obowiązkom wynikającym z art. 36 k.p.a.

- w obszarze należności za nieruchomości udostępniane z zasobu:

- 11) Nieefektywność dochodów wynikająca z udziału należności ściąganych w dochodach ogółem wynoszącego 203,8 % (nominalna wartość należności ściąganych jest przeszło dwukrotnie wyższa niż dochody osiągnięte w 2020 r.).**
- 12) Dynamika należności ściąganych przejawiająca się w minimalnym wzroście należności ściąganych na przestrzeni 2020 r. o 0,4 pkt procentowe.**

Wyjaśnienia kontrolowanego:

*„...W skład należności wykazanych w RB-27ZZ na 31.12.2020 roku w wysokości 3.949.906,09 zł wchodzi pięciu największych dłużników, którzy zalegają z opłatami na łączną kwotę 3.547.891,48 zł, co stanowi 89,82% wszystkich należności. Starosta Wrzesiński informuje, że znaczny udział w należnościach Skarbu Państwa posiada przedsiębiorstwo (...). Kwota zadłużenia 2.343.372,09 zł stanowi 59,33% wszystkich należności w tym odsetki w wysokości 1.447.566,53 zł. ...Starosta Wrzesiński występował do organów państwowych (Minister Skarbu Państwa, Ministerstwo Rozwoju i Finansów) z apelem o podjęcie działań w kierunku wyłonienia likwidatora majątku pozostałego po przedsiębiorstwie, w tym zakończenia likwidacji spółki. Skarb Państwa posiada w tej spółce ok.8% akcji....Mimo wielokrotnych pisemnych próśb, niestety odmawiano wyłonienia nowych organów spółki i tym samym podjęcia czynności w celu dokończenia procesu likwidacji spółki. ...Niestety można wskazać, że nastąpił swojego rodzaju impas i bez podjęcia działań ze strony akcjonariuszy spółki nie dojdzie do szybkiego zakończenia jej bytu prawnego, tym samym, zaprzestania narastania należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, które nie są do odzyskania. Pozostały majątek (jego wartość) nie zaspokoi zadłużenia spółki. Mimo to Starosta Wrzesiński występuje z pozwami o zapłatę przeciwko spółce.... Kolejnymi co do wielkości zadłużenia jest firma (...) z należnością 645.235,20 zł (w tym odsetki 337.731,50 zł), Przedsiębiorstwo (...) z należnością w wysokości 62.842,25 zł (w tym odsetki 22.562,81 zł), (...) z należnością w wysokości 36.827,71 zł w tym odsetki 14.174,65 zł). W stosunku do tych dłużników wydano postanowienie o umorzeniu egzekucji wobec stwierdzenia o jej bezskuteczności. Natomiast na należności Państwa (...) w wysokości 459.614,23 zł (w tym odsetki 197.562,47 zł) prowadzona jest egzekucja na nieruchomości dłużników - licytacja. ...zespół radców prawnych występował do sądu powszechnego z pozwami o nakaz zapłaty, a następnie komorników w celu wyegzekwowania należności. Niestety w wielu przypadkach komornicy umarziali postępowanie egzekucyjne z uwagi na ich bezskuteczność. Wobec powyższego należy z pełną stanowczością stwierdzić, że czynności egzekucyjne (podejmowane przez komorników) wobec w/w podmiotów nie przynoszą żądanego efektu, mimo podejmowanych działań, na których powodzenie Starosta Wrzesiński nie ma wpływu.”*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostają uwzględnione. Ocena negatywna wynika z zastosowania zobiektywizowanych mierników kontroli, stanowiących podstawę oceny każdej kontrolowanej jednostki. Zarówno efektywność wykonania dochodów jak i dynamika stanu należności ściąganych kształtują się na poziomie, który powoduje, iż skuteczność pobierania należności z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostwo Powiatowe we Wrześni zostaje oceniona negatywnie.



- w zakresie monitoringu wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli:

**13) niezrealizowanie 3 z 10 zaleceń pokontrolnych z poprzedniej kontroli.**

W czasie kontroli w Starostwie Powiatowym we Wrześni przeprowadzonej w 2017 r. zalecono m.in.:

1. intensyfikację działań zmierzających do usunięcia stanu bezumownego korzystania z nieruchomości;
2. wskazywanie w wydawanych rozstrzygnięciach prawidłowego trybu wnoszenia środka zaskarżenia;
3. intensyfikowanie działań zmierzających do skutecznego egzekwowania powstałych należności;

W czasie kontroli przeprowadzonej w roku 2021, stwierdzono, że zalecenia te nie zostały zrealizowane.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. objęcie ewidencją nieruchomości Skarbu Państwa wszystkich nieruchomości mieszczących się w zasobie określonym w art. 21 u.g.n. i niewyłączonych z tego zasobu na podstawie art. 21a u.g.n.;
2. przekazywanie do wojewody, przewidzianej w art. 23 ust. 4 u.g.n. informacji, o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa;
3. w postępowaniach dot. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, zawieranie w zawiadomieniach informujących o niezafatwieniu sprawy w ustawowym terminie pouczenia o prawie do wniesienia ponaglenia (zgodnie z art. 36 § 1Kpa);
4. niepodjęcie postępowania dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tyt. trwałego zarządu, w sytuacji gdy na mocy przepisów odrębnych, prawo to wygasa;
5. prawidłowe pouczanie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, poprzez informowanie, że wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnosi się za pośrednictwem Starosty Wrzesińskiego;
6. zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%;
7. zintensyfikowanie działań zmierzających do usunięcia stanu bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa;
8. w postępowaniach administracyjnych dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotów nieruchomości, terminowe zawiadamianie stron o każdym przypadku niezafatwienia sprawy w terminie, wraz z podaniem przyczyn zwłoki, wskazaniem nowego terminu zafatwienia sprawy oraz pouczeniem o prawie do wniesienia ponaglenia, bez względu na przyczynę zwłoki w terminowym zafatwieniu sprawy (zgodnie z art. 36 Kpa);
9. zintensyfikowanie działań zmierzających do skutecznego egzekwowania powstałych należności ścigalnych.

Proszę o przekazanie informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Wojewoda Wielkopolski

*Michał Zieliński*

.....  
*(podpis kierownika jednostki kontrolującej  
lub pracownika upoważnionego do  
podpisywania w jego imieniu wystąpień  
pokontrolnych)*