

SN-V.431.11.2021.2

**Pani
Beata Hanyżak
Starosta Szamotulski**
ul. Wojska Polskiego 4
64-500 Szamotuły

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) Barbara Antkowiak – starszy 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.0030.217.2021.1, w dniach od 17 listopada 2021 r. do 19 stycznia 2022 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Szamotułach, ul. Wojska Polskiego 4, 64-500 Szamotuły.

Przedmiot kontroli obejmował gospodarowanie przez Starostę Szamotulskiego 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 14 marca 2017 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Szamotułach były prowadzone sprawy należące do 9 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 z nieprawidłowościami
Trwały zarząd	Negatywna
Użytkowanie wieczyste	Pozytywna z nieprawidłowościami
Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości	Pozytywna z nieprawidłowościami
Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości,	Pozytywna z nieprawidłowościami

w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne	
Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Pozytywna
Monitoring zaleceń	Pozytywna
Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu	Pozytywna z nieruchomościami

**Mając na uwadze powyższe
oceniłam pozytywnie z nieprawidłowościami**

gospodarowanie przez Starostę Szamotulskiego 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) Brak wskazania w prowadzonej ewidencji dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (zwanej dalej u.g.n.).** Nieprawidłowość stwierdzono w przypadku działki nr 450/3 o pow. 0.0100 ha położonej w obrębie Sędzinko.

Wyjaśnienia Starosty Szamotulskiego ograniczają się do konstatacji, iż „*wskazana nieruchomość stanowi rów i nie posiada założonej księgi wieczystej.*”

Wyjaśnienie to nie zostało uwzględnione. Zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 3 u.g.n., w przypadku braku księgi wieczystej, w ewidencji należy wskazać inny dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości. Jednocześnie zaznaczyć należy, iż w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z art. 21 u.g.n., mieszczą się te nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. Jeżeli natomiast nieruchomość, na mocy art. 21a u.g.n. nie wchodzi w skład wyżej opisanego zasobu, wówczas nie podlega ona obowiązkowi ewidencjonowania i nie powinna znaleźć się w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez starostę.

Pomimo stwierdzenia nieprawidłowości, z uwagi na nieujawnienie innych nieprawidłowości w badanym obszarze, jego ogólna ocena jest pozytywna.

- w zakresie zbywania nieruchomości:

- 2) Nierzetelne i niegospodarne przeprowadzenie procedury zmierzającej do zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, co stanowi naruszenie art. 12 u.g.n.**

Nieprawidłowość stwierdzono w sprawach prowadzonych pod sygn. GN.6840.4.2019 oraz GN.6840.2.2020.

W sprawie prowadzonej pod sygn. GN.6840.4.2019, zlecono sporządzenie operatu szacunkowego, uzyskano zarządzenie wojewody wyrażające zgodę na sprzedaż nieruchomości, pozyskano klauzulę potwierdzającą ważność operatu szacunkowego, a następnie wystąpiono do KAS o wydanie interpretacji indywidualnej w sprawie opodatkowania transakcji podatkiem VAT. Po podjęciu tych wszystkich kroków i poniesieniu istotnych kosztów, nie uzupełniono braków formalnych wniosku do KAS i pozostawiono sprawę bez dalszego biegu.

Ustosunkowując się do stwierdzonej nieprawidłowości Starosta Szamotulski obszernie wyjaśnił, iż wystąpienie do KAS z wnioskiem o sporządzenie interpretacji indywidualnej podyktowane było wątpliwościami co do opodatkowania sprzedaży zabudowanej nieruchomości podatkiem VAT. Następnie wskazał, że „*Starosta Szamotulski we wniosku do KAS opisał wątpliwości oraz przedstawił swoje stanowisko. Jednakże wezwanie do uzupełnienia wniosku zawierało pytania o kwestie, co do których tutejszy organ miał wątpliwości interpretacyjne (w tym celu organ opisał historię nabycia i stan nieruchomości). Biorąc powyższe pod uwagę, uznano, że uzupełnienie wniosku jest bezcelowe.*”

Złożone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i wskazują na istnienie nieprawidłowości. Występowanie do KAS o sporządzenie interpretacji indywidualnej, a także podejmowanie innych czynności zmierzających do wyjaśnienia wątpliwości pojawiających się przy zbywaniu nieruchomości Skarbu Państwa jest niewątpliwie działaniem zasługującym na aprobatę. Niemniej jednak, sytuacja, w której pomimo kosztów poniesionych chociażby na sporządzenie operatu szacunkowego, do przygotowywanej sprzedaży nie dochodzi, ze względu na nieuzupełnienie wniosku ws. wyjaśnienia wątpliwości interpretacyjnych, nie może być oceniona inaczej niż negatywnie. Postępowanie ws. zbycia nieruchomości powinno być prowadzone sprawnie, a ewentualne wątpliwości winny być wyjaśniane na możliwie wczesnym etapie. Pozwoli to uniknąć zbędnych wydatków i niepotrzebnego nakładu pracy. Należy też zauważyć, iż w przypadku nieruchomości zabudowanej nieukończonym budynkiem (a taka sytuacja ma miejsce w rozpatrywanym przypadku), upływ czasu niekorzystnie wpływa na stan techniczny i w konsekwencji wartość nieruchomości. Racjonalnie gospodarujący właściciel powinien w tej sytuacji dążyć do możliwie szybkiego jej zbycia albo znalezienia innego sposobu zagospodarowania.

Zbliżona do wyżej opisanej sytuacja miała miejsce w sprawie prowadzonej pod sygn. GN.6840.2.2020. W niej również poniesiono koszty, tak osobowe, jak i finansowe, przygotowania dokumentacji do sprzedaży nieruchomości, uzyskano zarządzenie wojewody wrażliwe na sprzedaż, po czym dopuszczono do sytuacji, w której operat szacunkowy określający wartość nieruchomości stał się nieaktualny.

Odnosząc się do nieprawidłowości Starosta poinformował, że „*nieruchomość położona w Obrzycku, oznaczona jako działka nr 985/B o powierzchni 0,0422 ha, zabudowana jest garażami, które były przedmiotem bezumownego korzystania. Osoby je użytkujące twierdziły, że garaże są ich własnością, ponieważ zostały wybudowane z ich środków. W związku z tym, że w terminie określonym w wykazie nie zostały złożone wnioski przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości (również osoby korzystające z garaży nie przedłożyły dokumentów potwierdzających ich prawa do nieruchomości), organ zobowiązał użytkowników do opróżnienia garaży. Po otrzymaniu informacji o opróżnieniu garaży organ przystąpił do organizacji przetargu. W tym celu zwrócił się do rzeczoznawcy majątkowego o potwierdzenie operatu szacunkowego. Odpowiadając na powyższe rzeczoznawca majątkowy stwierdził, że wartość określona w operacie z kwietnia 2020 r. nie odpowiada obecnym cenom garaży w obrocie wolnorynkowym, w związku z czym nie jest możliwe sporządzenie klauzuli aktualności. W zaistniałej sytuacji, w związku z utratą ważności operatu szacunkowego, odstąpiono od organizacji przetargu.*”

Udzielone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione i potwierdzają zaistnienie nieprawidłowości. Procedurę zmierzającą do sprzedaży nieruchomości rozpoczęto bez pełnego rozeznania stanu nieruchomości, a następnie prowadzono ją opieszale, co spowodowało utratę ważności przez operat szacunkowy.

- w zakresie trwałego zarządu:

3) Aktualizacja opłaty z tyt. trwałego zarządu jedynie na podstawie wartości nieruchomości gruntowej, z pominięciem wartości przekazanych w trwałą zarząd budynków, co stanowi

naruszenie art. 83 ust. 1 poprzez błędne zastosowanie art. 88 ust. 1 u.g.n.

Nieprawidłowość stwierdzono w sprawie dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tyt. trwałego zarządu, sprawowanego przez Komendę Wojewódzką Policji w Poznaniu w odniesieniu do działki nr 2220/2 położonej we Wronkach przy ul. Dworcowej 11.

Udzielając wyjaśnień dotyczących aktualizacji opłat rocznych, Starosta Szamotulski poinformował, iż *„we wskazanych postępowaniach dokonano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu stosownie do art. 88 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) w oparciu o operaty szacunkowe określające wartość gruntu bez nakładów, biorąc pod uwagę uzgodnienia z trwałymi zarządcami dokonane przy ustalaniu pierwotnych opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości (w załączeniu kopie dokumentów o ustaleniu opłat).”*

Udzielone wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Zgodnie z art. 88 ust. 1 u.g.n., jeżeli jednostka organizacyjna poniosła nakłady na wybudowanie budynków i innych urządzeń trwale związanych z gruntem, położonych na nieruchomości oddanej w trwałe zarząd, wartości tych nakładów nie uwzględnia się w cenie nieruchomości będącej podstawą do ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu.

Jak wynika z nadesłanej dokumentacji, do ustanowienia prawa zarządu (które następnie uległo przekształceniu z mocy prawa w prawo trwałego zarządu) nieruchomością położoną we Wronkach przy ul. Dworcowej 11, na rzecz poprzednika Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu, tj. Wojewódzkiego Urzędu Spraw Wewnętrznych w Pile, doszło na podstawie decyzji Naczelnika Miasta i Gminy Wronki z dnia 3 lutego 1986 r., Nr G.8224-1/86. Zgodnie z tą decyzją oraz protokołem zdawczo–odbiorczym, poprzednik dzisiejszego trwałego zarządcy objął w zarząd m.in. budynek administracyjny nr 11 o pow. użytkowej 593,42 m², wybudowany w 1903 r. Nie można zatem przyjąć by budynek ten został wzniesiony nakładem Komendy Wojewódzkiej Policji w Poznaniu, czy też jej poprzedników w postaci Wojewódzkiego Urzędu Spraw Wewnętrznych albo jednostki organizacyjnej Milicji Obywatelskiej. Kontrolowany nie przedstawił ponadto żadnych dokumentów, które potwierdzałyby poniesienie przez trwałego zarządcę nakładów uzasadniających nieuwzględnianie wartości budynków przy ustalaniu opłat z tytułu trwałego zarządu. Brak jest w związku z tym podstaw do zastosowania art. 88 ust. 1 u.g.n.

- 4) Brak pouczenia o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania w decyzjach dotyczących udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tyt. trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 107 § 1 pkt 7 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego – zwanej dalej K.p.a. (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.).** Niniejsza nieprawidłowość miała miejsce w decyzjach z dnia 15 czerwca 2020 r. oraz z dnia 11 maja 2021 r., sygn. GN.6844.5.2020.

Ustosunkowując się do nieprawidłowości Starosta Szamotulski poinformował, iż doszło do niej w wyniku niedopatrzenia i obecnie we wszystkich decyzjach poucza się strony o treści art. 107 § 1 pkt 7 K.p.a.

Udzielone wyjaśnienia wskazują, co prawda, na usunięcie nieprawidłowości w aktualnej praktyce organu, potwierdzają jednak jej zaistnienie w okresie objętym kontrolą i nie mogą zostać uwzględnione.

- 5) Ustalenie opłaty rocznej z tyt. trwałego zarządu w oparciu o wartość nieruchomości ustaloną na podstawie nieaktualnego operatu szacunkowego, co stanowi naruszenie art. 83 ust. 1 w zw. z art. 156 ust. 3 u.g.n.**

Nieprawidłowość miała miejsce w decyzji z dnia 30 listopada 2018 r., GN.6844.8.2018, wygaszającej trwały zarząd Aresztu Śledczego w Szamotułach oraz ustanawiającej z dniem 1 grudnia 2018 r. trwały zarząd na rzecz Zakładu Karnego we Wronkach.

Odnosząc się do stwierdzonej nieprawidłowości Starosta Szamotulski przekazał następujące wyjaśnienia: „Dyrektor Zakładu Karnego we Wronkach poinformował Starostę Szamotulskiego, „(...) iż z dniem 30.11.2018 r. znosi się Areszt Śledczy w Szamotułach, który od 01.12.2018 r. staje się Oddziałem Zewnętrznym w Szamotułach podległym Dyrektorowi Zakładu Karnego we Wronkach”. Do powyższego pisma załączono Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24.08.2018 r. w sprawie zniesienia Aresztu Śledczego w Szamotułach (ogłosz. Dz. Urz. Ministra Sprawiedliwości z 30.08.2018 r. poz. 249) oraz Zarządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 24.08.2018 w sprawie utworzenia w Szamotułach Oddziału Zewnętrznego Zakładu Karnego we Wronkach (ogłosz. Dz. Urz. Ministra Sprawiedliwości z 30.08.2018 r. poz. 251).

W zaistniałej sytuacji zastosowanie miał art. 49 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami.

Biorąc powyższe pod uwagę Starosta Szamotulski decyzją znak: GN.6844.8.2018, z dnia 30 listopada 2018 r., orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu w udziale wynoszącym 5813/8513 w nieruchomości położonej w Szamotułach, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 2868, o powierzchni 0,8513 ha, ustanowionego na rzecz Aresztu Śledczego w Szamotułach, z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz Zakładu Karnego we Wronkach, w związku z przejściem zadań likwidowanej jednostki.

Jak stanowi art. 208 §3 ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny wykonawczy (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r., poz. 53 ze zm.) areszty śledcze mogą być tworzone jako samodzielne areszty lub jako wyodrębnione oddziały zakładów karnych. Minister Sprawiedliwości, w drodze zarządzenia, tworzy i znosi areszty śledcze, mając na względzie istniejące potrzeby w tym zakresie (art. 208 §5).

W związku z tym, że wygaszenie trwałego zarządu nieruchomości nastąpiło w wyniku przekształceń organizacyjnych – dotychczasowy Areszt Śledczy w Szamotułach stał się Oddziałem Zewnętrznym Zakładu Karnego we Wronkach (z równoczesnym przejściem praw i zobowiązań likwidowanej jednostki) niezasadne było zlecenie wyceny nieruchomości w celu ustanowienia nowej opłaty.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają zaistnienie nieprawidłowości i nie mogą zostać uwzględnione. Stanowiący podstawę wydania przedmiotowej decyzji art. 49 ust. 2 u.g.n. wskazuje, iż w przypadku gdy likwidacja jednostki organizacyjnej następuje w wyniku przekształceń organizacyjnych, właściwy organ orzeka o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej albo o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz jednostek organizacyjnych utworzonych w wyniku tych przekształceń lub na rzecz jednostek przejmujących zadania jednostki likwidowanej. Przepis ten w żaden sposób nie odnosi się do kwestii opłat z tytułu trwałego zarządu. Tym samym zastosowanie znajduje tu art. 83 ust. 1 u.g.n., zgodnie z którym opłaty z tytułu trwałego zarządu ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3, a więc nie niższej niż jej wartość. Wartość zaś nieruchomości, zgodnie z art. 7 u.g.n. określana jest przez rzeczoznawcę majątkowego, który to rzeczoznawca, zgodnie z art. 156 ust. 1 u.g.n., opinie o wartości nieruchomości sporządza w formie operatu szacunkowego. Dokument ten, co do zasady, może być wykorzystywany do celu dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Po upływie tego okresu operat może zostać wykorzystany jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (art. 156 ust. 3 i 4 u.g.n.). W przedmiotowej decyzji z dnia 30 listopada 2018 r. posłużono się operatem szacunkowym z dnia 12 lipca 2017 r. Operat ten nie został opatrzony klauzulą aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego i w konsekwencji jego wykorzystanie nastąpiło z naruszeniem art. 156 ust. 3 u.g.n.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

6) 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 Szamotulskiego. Stwierdzono ją w sprawach dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tyt. użytkowania wieczystego, prowadzonych pod sygn. GN.6843.141.2018, GN.6843.139.2018 (dz. nr 3072/5), GN.6843.139.2018 (dz. nr 4310/2), GN.6843.104.2017 oraz GN.6843.154.2018.

W udzielonych wyjaśnieniach Starosta Szamotulski wskazał, iż „w latach 2017-2018 w wypowiedzeniach opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego stosowano wzór generowany z programu Geo-Info Sigma. We wzorze tym faktycznie zamiast wskazania organu, za pośrednictwem którego użytkownik wieczysty może złożyć do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, wpisywano tak jak w brzmieniu przepisu art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. za pośrednictwem właściwego organu.

Obecnie w wypowiedzeniach wskazuje się, że wniosek do SKO składa się za pośrednictwem Starosty Szamotulskiego.”

Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n., w wypowiedzeniu należy pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Ograniczenie się w tym względzie do cytowania przepisu ustawy, bez jasnego skonkretyzowania za pośrednictwem jakiego organu należy złożyć wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości, jest w ocenie organu kontrolującego niewystarczające i nie wypełnia obowiązku przewidzianego w art. 78 ust. 1 u.g.n.

Ustalenia zespołu kontrolnego potwierdzają zamieszczanie wyczerpującej 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.

7) dokonanie 22,25% 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 Szamotulski wyjaśnił, że „(...) sukcesywnie, w ramach posiadanych środków, dokonuje aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa. W kontrolowanym okresie aktualizacją objęto 181 nieruchomości. Aktualizacja wartości nieruchomości przy ustalaniu opłat z tytułu użytkowania wieczystego odbywa się w sposób planowy. W pierwszej kolejności aktualizowane są opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, których aktualizacja została dokonana najdawniej, zaczynając od nieruchomości, które mają stawkę opłat 3%. Pozostałe nieruchomości, których aktualizacja opłat rocznych została dokonana przed 2016 rokiem, planowane są do aktualizacji na 2022 rok. Należy jednak przy tym wziąć pod uwagę, że w większości tych nieruchomości, w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższała co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, stosownie do treści art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami dopiero w trzecim roku od aktualizacji obowiązywała opłata roczna równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.”

Złożone przez Starostę Szamotulskiego wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Ocena badanego obszaru wynika z zastosowania zobiektywizowanych mierników kontroli, stanowiących podstawę oceny każdej kontrolowanej jednostki. Podkreślić też należy,

iż nie istniały i nie istnieją nadal przeszkody, aby w ramach rezerwy celowej wnioskować i otrzymać wyższą kwotę, pozwalającą na zintensyfikowanie aktualizacji opłat rocznych.

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

8) W sprawach znak GN.6821.39.2017 oraz GN.6821.24.2017, brak w decyzjach kończących postępowania pouczenia stron o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, czyli o treści art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.

Starosta Szamotulski wyjaśnił, iż: „w sprawach znak: (...), GN.6821.39.2017, GN.6821.24.2017 przez niedopatrzenie nie pouczono stron o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania. Obecnie we wszystkich decyzjach poucza się strony o treści art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.”.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdziły istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z treścią art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a. organ I instancji powinien w pouczeniu decyzji poinformować strony postępowania o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, czego zabrakło w powyższych rozstrzygnięciach.

9) W sprawie znak GN.6821.7.2020 brak decyzji kończącej postępowanie.

Starosta Szamotulski wyjaśnił, iż: „sprawę znak: GN.6821.7.2020 zakończono pismem informacyjnym, ponieważ po wstępnej weryfikacji dokumentów znajdujących się w zasobach archiwalnych tutejszego Starostwa stwierdzono, że nieruchomość położona w obrębie Samołęż, gmina Wronki, oznaczona ewidencyjnie jako działka nr 90/2, od założenia katastru stanowiła własność Skarbu Państwa, w związku z czym nie mogła być przedmiotem wywłaszczenia. Biorąc powyższe pod uwagę organ nie znalazł podstaw do wszczęcia postępowania w sprawie zwrotu wywłaszczonej nieruchomości”.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Jeśli organ gromadzi dowody i ustala stan faktyczny lub przeprowadza czynności wyjaśniające, to zakończenie postępowania nie może przybrać formy pisma informującego stronę o poczynionych przez organ ustaleniach. Taka sytuacja miała miejsce w ww. sprawie, ponieważ organ pierwszej instancji, przeprowadził czynności wyjaśniające. Czynności te mogły być podjęte wyłącznie w toku postępowania, a w razie negatywnego wyniku są podstawą do zakończenia postępowania decyzją umarzającą postępowanie w sprawie.

- w zakresie spraw dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne:

10) W sprawach znak GN.683.2.2019, GN.683.15.2017, GN.683.13.2017, GN.683.3.2019, GN.683.2.2018 oraz GN.683.14.2017 brak w decyzjach kończących postępowania pouczenia stron o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, czyli o treści art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.

Starosta Szamotulski wyjaśnił, iż: „w sprawach znak: GN.683.2.2019, GN.683.15.2017, GN.683.13.2017, GN.683.3.2019, GN.683.2.2018, GN.683.14.2017, (...), przez niedopatrzenie nie pouczono stron o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania. Obecnie we wszystkich decyzjach poucza się strony o treści art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.”.

Przedstawione wyjaśnienia potwierdziły istnienie nieprawidłowości. Zgodnie z treścią art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a. organ I instancji powinien w pouczeniu decyzji poinformować strony postępowania o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, czego zabrakło w powyższych rozstrzygnięciach.

- w obszarze należności za nieruchomości udostępniane z zasobu:

11) Efektywność dochodów wynikająca z udziału należności ściąganych w dochodach ogółem wynoszącego 26,6 %.

12) Dynamika należności ściągalnych przejawiająca się we wzroście należności ściągalnych na przestrzeni 2020 r. o 16 pkt procentowych.

Kontrolowany odstąpił od składania wyjaśnień.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. zawarcie w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa dokumentów potwierdzających posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, jeżeli dla nieruchomości nie jest założona księga wieczysta oraz uwzględnianie w tej ewidencji jedynie działek niewyłączonych z zasobu Skarbu Państwa na podstawie art. 21a u.g.n.;
2. rzetelne i gospodarne przeprowadzanie procedury zmierzającej do zbycia nieruchomości Skarbu Państwa;
3. nieuwzględnianie w cenie nieruchomości, będącej podstawą ustalenia opłat z tytułu trwałego zarządu, wartości nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, zgodnie z art. 88 ust. 1 u.g.n., jedynie w sytuacji udokumentowania ich poniesienia przez trwałego zarządcę;
4. zawieranie w pouczeniach decyzji dot. udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu informacji o prawie do zrzeczenia się odwołania i jego skutkach;
5. ustalanie opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w oparciu o wartość nieruchomości określoną na podstawie aktualnego operatu szacunkowego;
6. prawidłowe pouczanie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej, poprzez informowanie, że wniosek do Samorządowego Kolegium Odwoławczego wnosi się za pośrednictwem Starosty Szamotulskiego;
7. zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%;
8. w postępowaniach administracyjnych dotyczących: wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości, ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, zwrotów nieruchomości, a także zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości, pouczanie stron o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania, czyli o treści art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a.;
9. w postępowaniach administracyjnych dotyczących: wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości, zwrotów nieruchomości, a także zezwoleń na czasowe zajęcie nieruchomości, kończenie postępowań w formie decyzji (a nie pisma informującego stronę o poczynionych przez organ ustaleniach);
10. prowadzenie zintensyfikowanych działań w zakresie należności uznanych przez Starostwo Powiatowe w Szamotulach za nieściągalne, również pod kątem możliwości zastosowania form przewidywanych przez art. 12a ust. 2 u.g.n., w przypadku wystąpienia przesłanek do ich zastosowania.

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)*