

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

SN-V.431.5.2013.14

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

z kontroli problemowej przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

**USTALENIA OGÓLNE:**

**1. Jednostka kontrolowana:**

**Starostwo Powiatowe w Gnieźnie  
ul. Jana Pawła II 9/10  
62-200 Gniezno**

Starostwo Powiatowe w Gnieźnie działa na podstawie ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2013 r. , poz. 595 ze zm.), ustawy z dnia 24 lipca 1998 r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej – w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106, poz. 668 ze zm.), ustawy z dnia 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), ustawy z dnia 29 grudnia 1998 r. o zmianie niektórych ustaw w związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126 ze zm.), Statutu Powiatu Gnieźnieńskiego uchwalonego uchwałą nr VI/50/2011 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 31 marca 2011 r. wraz ze zmianami, Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Gnieźnie wprowadzonego uchwałą nr XIV/155/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r. Rady Powiatu Gnieźnieńskiego.

*Załączniki nr 1*

Uchwałą z dnia 1 grudnia 2010 r. nr 1009/2010 Zarządu Powiatu Gnieźnieńskiego uchwalono Regulamin Organizacyjny Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie (zwanego dalej Zarządem), będącym jednostką organizacyjną Powiatu Gnieźnieńskiego, której powierzono zadania rządowe w zakresie gospodarki, którym kieruje Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie.

*Załącznik nr 1*

## 2. Okres objęty kontrolą:

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2012 do 11 września 2013 r.

## 3. Kierownictwo jednostki kontrolowanej.

**Pan Dariusz Pilak** - Starosta Powiatu Gnieźnieńskiego; uchwała nr I/3/2010 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Gnieźnieńskiego.

**Pan Robert Andrzejewski** - Wicestarosta Powiatu Gnieźnieńskiego; uchwała nr I/4/2010 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Gnieźnieńskiego.

*Załączniki nr 2, 3*

## 4. W toku czynności kontrolnych informacji udzielali:

**Pan Sławomir Macioł** - Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie.

**Pan Paweł Maciejewski** - Główny Księgowy

**Pani Aneta Gruszecka** - Geodeta Powiatowy

## 5. Podstawa przeprowadzenia kontroli:

Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego nr KN-II.0030.405.2013.1 z dnia 4 września 2013 r.

*Załącznik nr 4*

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

Od 11 września 2013 r. do 25 września 2013 r.

## 7. Kontrolujący:

**Dawid Michalak** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego – uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 11 września 2013 r., 12 września 2013 r. oraz 25 września 2013 r.,

**Agata Smal** – referent prawny Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 11 września 2013 r., 12 września 2013 r. oraz 25 września 2013 r.,

**Marcin Jarecki** – starszy specjalista Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu, uczestniczący w czynnościach kontrolnych w dniach: 11 września 2013 r., 12 września 2013 r. oraz 13 września 2013 r.,

W dalszej części protokołu Starostwo Powiatowe w Gnieźnie będzie nazywane „*Starostwem*”, a Starosta powiatu Gnieźnieńskiego „*Starostą*”.

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie zadania w zakresie geodezji, kartografii, katastru oraz zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wykonywane są przez Powiatowy Zarząd Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie, na czele którego stoi Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie. Stanowisko to sprawuje Pan Sławomir Macioł.

*Załącznik nr 5*

Do podstawowych zadań Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości, zgodnie z § 4 Regulaminu należą:

1. wykonywanie zadań zleconych przez Starostę określonych ustawą prawo geodezyjne a w szczególności:
  1. prowadzenie powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w tym ewidencji gruntów i budynków, gleboznawczej klasyfikacji gruntów i geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu,
  2. uzgadnianie usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu,
  3. zakładanie osnów szczegółowych,
  4. zakładanie i aktualizacja mapy zasadniczej,
  5. przeprowadzanie powszechnej taksacji nieruchomości oraz opracowanie i prowadzenie map i tabel taksacyjnych dotyczących nieruchomości,
  6. ochrona znaków geodezyjnych, grawimetrycznych i magnetycznych,
  7. prowadzenie powiatowych baz danych wchodzących w skład krajowego systemu informacji o terenie,
2. prowadzenie spraw związanych z gospodarką nieruchomościami, a w szczególności:
  1. spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami wynikających z przepisów prawa o gospodarce nieruchomościami w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa i Powiatu,
  2. spraw związanych z ochroną gruntów rolnych wynikających z obowiązujących przepisów prawa,
  3. bieżącej ewidencji nieruchomości stanowiących własność Powiatu i zasobu Skarbu Państwa,
  4. innych spraw z zakresu gospodarowania nieruchomościami zleconych przez Starostę i Zarząd Powiatu.

*Załącznik nr 1*

## **EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI**

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

elektronicznej, systemie informacji o terenie (...). Jak wyjaśnia p. Aneta Gruszecka – Geodeta Powiatowy:

*„stanowisko geodety powiatowego zostało powołane, wg regulaminu organizacyjnego obowiązującego w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie do zadań wymienionych w załączeniu numer 1 do pisma (zadania nie obejmują gospodarki nieruchomościami), wyżej wymienione zadanie zostało powierzone do wykonywania jednostce pod nazwą Powiatowy Zarząd Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości – załącznik numer 2 do pisma;*

*Baza ewidencji gruntów i budynków aktualizowana jest w sposób ciągły. Aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych. Dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek osób, organów i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 i 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. nr 38, poz. 454). Z urzędu wprowadza się zmiany wynikające z:*

- 1. prawomocnych orzeczeń sądowych, aktów notarialnych, ostatecznych decyzji administracyjnych, aktów normatywnych,*
- 2. opracowań geodezyjnych i kartograficznych, przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych,*
- 3. dokumentacji architektoniczno – budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organ administracji publicznej,*
- 4. ewidencji publicznych prowadzonych na podstawie innych przepisów.*

*Aktualizacja operatu ewidencyjnego dokonuje się niezwłocznie po uzyskaniu przez starostę odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych.*

*Ostatnia zmiana w bazie danych ewidencji gruntów i budynków, dotycząca nieruchomości Skarbu Państwa dokonana została 20 września 2013 r. (załącznik numer 3).*

*Nadzór nad poprawnością wpisów prowadzony jest na bieżąco. Grupy rejestrowe właścicieli nieruchomości i władających prowadzi się zgodnie z § 17 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2001 r. nr 38, poz. 454). Baza danych ewidencji gruntów i budynków udostępniona jest pionowi nieruchomości i administracji w Powiatowym Zarządzie Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości.*

*Dokumentacja stanowiąca podstawę wprowadzania zmian oraz zawiadomienia o wprowadzonych zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków przechowywane są w teczkach aktowych w pomieszczeniach Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie. Kopie baz ewidencji gruntów wykonywane są zgodnie z polityką bezpieczeństwa.*

*Baza ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w zintegrowanym systemie informacji o terenie (...). System ten nie pozwala na wykonanie zestawień według żądanej specyfikacji.*

*Załączniki nr 6,7*

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

W toku kontroli, pomimo zgłoszonego żądania, nie został sporządzony wykaz nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji gruntów i budynków z podziałem na grupy i podgrupy rejestrowe.

Pani Aneta Gruszecka – Geodeta Powiatowy, wskazała, iż:

*„Baza ewidencji gruntów i budynków prowadzona jest w zintegrowanym systemie informacji o terenie (...). System ten nie pozwala na wykonanie zestawień według żądanej specyfikacji.”*

Uzyskano jedynie „rejestr pomocniczy dot. wykazu działek będących w zasobie Skarbu Państwa – stan na dzień 11.09.2013 r.”

*Załączniki nr 7, 8, 9*

**Działania z zakresu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa należy ocenić negatywnie.**

**Zaleca się przeprowadzenie niezbędnych konsultacji z autorem programu i coroczne generowanie za pośrednictwem posiadanej aplikacji zbiorczego zestawienia z ewidencji gruntów stosownie do dyspozycji zawartej w rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. z 2001 r. Nr 38, poz. 454).**

## **UJAWNIANIE W KSIĘGACH WIECZYSTYCH PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA**

Przepisy ustawy z 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1460) nakładają na starostę obowiązki związane z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa oraz poinformowaniem mieszkańców powiatu o potrzebie sprawdzenia zgodności ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym i udzieleniem im pomocy w tym zakresie.

W powyższej kwestii informacji udzielił Pan Sławomir Macioł – Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie wskazując, iż:

*„Ad.1. W roku 2009 starosta przesłał gminom i organom wykonującym prawa właścicielskie w imieniu Skarbu Państwa wykazy nieruchomości Skarbu Państwa ujęte w ewidencji gruntów, o uregulowanym i nieuregulowanym stanie prawnym, z prośbą o wskazanie, które nieruchomości:*

*- z mocy prawa lub na zadania będą przedmiotem wniosków do wojewody o ich przekazanie na mienie gmin,*

*- pozostają w zasobie organu wykonującego prawa właścicielskie w imieniu Skarbu Państwa.*

*Na powyższe, organ starosty nie otrzymał żadnej odpowiedzi. Sytuacja ta powoduje do chwili obecnej, że trudno jest ustalić do końca prawidłowy zasób nieruchomości Skarbu Państwa pozostający w administracji starosty. Przykładowe ksero pism kierowanych do tych organów i gmin w załączeniu do niniejszego pisma.*

*Ad. 2. W latach 2008 – 2013 złożono do sądów rejonowych 511 wniosków (obejmujących 1940 działek ewidencyjnych) o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Według naszej oceny pozostało do złożenia ca 540 wniosków. Ze swojej strony robimy wszystko, aby termin ustawowy dotrzymać. Niemniej, w trakcie regulacji wychodzą nowe sprawy do wyjaśnienia i uregulowania, które trudno było przewidzieć na etapie sporządzania wykazów. Są to czynności pracochłonne, często wymagające uzgodnień z sądem wieczystoksięgowym i rozliczania starych ksiąg wieczystych.*

*Ad. 3. W latach 2011- 2013 złożono i załatwiono siedem wniosków o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa w drodze zasiedzenia.*

*Ad 4. W roku 2008 na tablicach ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gnieźnie i Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie wywieszono informacje o możliwości uzyskania przez mieszkańców pomocy w sprawach związanych z uregulowaniem ich tytułu prawnego do zajmowanych przez nich nieruchomości i konieczności ujawniania ich praw w księgach wieczystych. Pomoc ta wykonywana jest na bieżąco, o ile mieszkańcy z takimi sprawami do działu nieruchomości się zgłaszają. Są to sprawy sporadyczne, gdyż znakomita większość mieszkańców posiada uregulowany stan prawny do zajmowanych przez niech nieruchomości.”*

*Załączniki nr 10, 11*

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

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

## **GOSPODAROWANIE NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

W toku kontroli analizie poddano plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa zawarte w rejestrach o symbolach: GN.N 6845 „przekazywanie nieruchomości do korzystania, w tym dzierżawę lub najem”, GN.N 6840 „sprzedaż nieruchomości”, a także w wykazie trwałych zarządców i użytkowników wieczystych.

*Załącznik nr 12*

### **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. Plany te zostały sporządzone na rok 2012 i 2013.

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa sporządzony został każdorazowo na kolejny rok kalendarzowy a nie na trzy kolejne lata. Ponadto plany te nie zawierają wszystkich elementów określonych w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami a to z uwagi na to, że nie ma w nich programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

*Załączniki nr 13, 14*

**Obowiązek w postaci sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należy uznać za niespełniony.**

**Zaleca się sporządzenie planu wykorzystania zasobu w pełni odpowiadającego wymogom określonym w art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

## II. ZBYWANIE, NABYWANIE I ZAMIANA MAJĄTKU SKARBU PAŃSTWA

W toku kontroli analizie poddano sprawy dotyczące obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 11 września 2013 r. zarejestrowano łącznie 23 sprawy będące przedmiotem kontroli. Spośród skontrolowanych spraw:

- 9 pozostaje w toku,
- 14 zostało zakończonych.

*Załącznik nr 12*

Kontrolą objęto wszystkie sprawy. Wykaz spraw zawiera poniższa tabela:

## ZBYCIA NIERUCHOMOŚCI

<b>Lp</b>	<b>nr sprawy</b>	<b>temat sprawy</b>	<b>wniosek – data wpływu</b>	<b>podjęte dalsze kroki</b>	<b>stan sprawy</b>	<b>uwagi</b>

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 11 września 2013 r. zawarto 3 umowy nabycia nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Nabycie nastąpiło w drodze umowy sprzedaży. Powierzchnia nabytej nieruchomości wynosiła 0.6594 ha.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowych transakcji:

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

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 11 września 2013 r. zawarto 1 umowę darowizny nieruchomości Skarbu Państwa. Zbycie przedmiotowej nieruchomości zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Wielkopolskiego w formie zarządzenia. Powierzchnia darowanej nieruchomości wynosiła 0.3665 ha.

Tabela poniżej zawiera szczegółowe dane dotyczące przedmiotowej transakcji:

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

W toku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości lub poproszono o udzielenie wyjaśnień:

- w sprawie dot. przekazania w trwały zarząd (...) w Gnieźnie nieruchomości Skarbu Państwa (dz. nr (...) o pow. (...)) nie poinformowano wnioskodawcy o niezakończonym w terminie (art. 36 kpa),
- w sprawie dot. zapytania (...) o możliwości rozdysponowania nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) poł. w obrębie (...) w związku z jej oznaczeniem jako Ws – wody stojące, pomimo uzyskania stanowiska Marszałka Województwa Wielkopolskiego nie wystosowano odpowiedzi na zapytanie wnioskodawcy,
- w sprawie dot. sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa (dz. nr (...)) poł. we wsi (...) na rzecz p. (...), nie podjęto regulacji stanu prawnego nieruchomości pomimo upływu ponad roku od dnia informacji (28.05.2012 r.) o takiej potrzebie wnioskodawcy,
- w sprawie dot. wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa poł. we wsi (...), oznaczonej jako działka nr (...) (data wpływ wniosku: 18.02.2013 r.) nie podjęto żadnych działań dot. zbycia nieruchomości.

Niezależnie od powyższego, zwrócono się o wyjaśnienie kto, kiedy, na jakiej podstawie oraz za czyją zgodą dokonał zabudowy nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) o pow. (...), położonej przy ul. (...) i (...) w (...), zapisanej w księdze wieczystej Kw nr (...) pływem w sytuacji, gdy aktualnie trwa postępowanie przed Wojewodą Wielkopolskim dot. zamiany ww. działki.

W wyżej opisanych sprawach Pan Sławomir Macioł – Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie złożył następujące wyjaśnienia:  
*„Ad. 8 Nieruchomość, na której siedzibę posiada (...), w pierwszej kolejności wymagała uregulowania jej stanu prawnego, obecnie dla celu oddania jej w trwały zarząd koniecznym jest*

określenie jej wartości operatem szacunkowym rzeczoznawcy majątkowego. Z roku na rok na zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa przyznawane są nam coraz mniejsze środki budżetowe dlatego też, musimy dokonywać wyboru, które realizować w pierwszej kolejności, aby pozyskać maksimum dochodów, a które przesunąć w czasie. Do tego dochodzą wydatki związane z prowadzonymi postępowaniami administracyjnymi w zakresie ustalania odszkodowań, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości itp. Na chwilę obecną posiadamy niewielkie środki na aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, nie posiadamy żadnych środków na wykonywanie pozostałych zadań zleconych z zakresu administracji rządowej. W tym konkretnym przypadku (...) posiada wiedzę, że jego sprawa zostanie załatwiona w roku przyszłym po otrzymaniu środków budżetowych na rok 2014 r. ”

*Ad. 9* Nie wystosowano odpowiedzi do (...), po uzyskaniu stanowiska marszałka Województwa Wielkopolskiego z uwagi na fakt, iż otrzymał on również do wiadomości egzemplarz pisma marszałka, w którym w sposób wyczerpujący zawarta była odpowiedź na ich zapytanie.

*Ad. 10* Regulacja stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest systematycznie i planowo. Obecnie regulowany jest stan prawny nieruchomości pod drogami publicznymi. Regulacją zajmuje się jeden pracownik, a zakres prac do wykonania jest ogromny. Czy dz. nr (...) położona w (...) stanowi własność Skarbu Państwa okaże się dopiero po przeprowadzeniu badania jej stanu prawnego.

*Ad. 11* Nieruchomość położona w (...) zostanie przeznaczona do sprzedaży w roku 2014, w br. zabrakło środków finansowych na jej wycenę, o ile nie będzie przedmiotem wniosku Gminy (...) do wojewody o jej przekazanie na mienie gminy.

Starosta wnioskiem z 17 września 2012 r. wystąpił do Wojewody Wielkopolskiego w sprawie wyrażenia zgody na zamianę nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a (...). Celem zamiany miało być odzyskanie nieruchomości, stanowiących obecnie własność (...), zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi ze środków budżetu Państwa pod koniec lat 80-tych ubiegłego wieku. Na powyższe, starosta otrzymał odpowiedź wojewody z dnia 16 października 2012 r. z której można wywnioskować o negatywnym stanowisku wojewody co do zamiany nieruchomości. Starosta w odpowiedzi na pismo wojewody, pismem z dnia 23 października 2012 r. ponownie wyjaśnił cel i zakres zamiany i do dnia dzisiejszego nie otrzymał od wojewody żadnej odpowiedzi a zatem, starosta uznał, iż sprawa została załatwiona negatywnie. Trudno jest mówić o prowadzonym postępowaniu w przedmiotowej sprawie, gdy utraciły ważność operaty szacunkowe określające wartość nieruchomości będących przedmiotem zamiany i nie znane jest obecne stanowisko (...) co do zamiany nieruchomości. ”

Jednocześnie Wojewoda Wielkopolski uzyskał umowę użyczenia z dnia 31 stycznia 2013 r., na podstawie której działka nr 166/1 została przekazana Archidiecezji Gnieźnieńskiej w użyczenie. Natomiast umowa ta nie została zarejestrowana w rejestrze GN.N 6845 „przekazywanie nieruchomości do korzystania, w tym dzierżawę lub najem”

Załączniki nr 15, 16, 17

**W odniesieniu do spraw z zakresu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania w tym obszarze należy ocenić pozytywnie.**

**W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami zaleca się by w postępowaniach administracyjnych wszczynanych z urzędu i na wniosek 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.**

### III. NAJEM, DZIERŻAWA, UŻYCZENIE, TRWAŁY ZARZĄD I BEZUMOWNE KORZYSTANIE

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

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 11 września 2013 r., w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, obowiązywało 37 umów dzierżawy oraz 1 umowa użyczenia. Kontroli poddano 23 z nich. Ponadto, w okresie objętym kontrolą, jedna nieruchomość była przedmiotem bezumownego korzystania.

*Załącznik nr 12*

Wykaz umów zawiera poniższa tabela:

<b>Lp</b>	<b>umowa zawarta z</b>	<b>data zawarcia umowy</b>	<b>okres na jaki zawarta została umowa</b>	<b>przedmiot umowy</b>	<b>aneksy do umowy</b>	<b>data zawarcia aneksu</b>	<b>okres na jaki została przedłużona umowa</b>	<b>zgoda wojewody</b>	<b>uwagi</b>
<b>DZIERŻAWA</b>									

**BEZUMOWNE KORZYSTANIE**

<b>Lp</b>	<b>umowa zawarta z</b>	<b>przedmiot umowy</b>	<b>uwagi</b>

W toku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości lub poproszono o udzielenie wyjaśnień:

- zawarto umowę bez wymaganej art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn zgody Wojewody Wielkopolskiego – dotyczy umowy dzierżawy z dnia 7.01.2013 zawartej z Miastem Gniezno (dz. nr (...) o pow. (...)),
- dopuszczono do podpisania umowy przez osobą nieupoważnioną ze strony wydierżawiającego (umowa miała zostać zawarta z p. (...) a umowę podpisała p. (...)) – dot. nieruchomości oznaczonej jako dz. nr (...).

W wyżej opisanych sprawach Pan Sławomir Macioł – Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie złożył następujące wyjaśnienia:

*„Ad. 6 Umowa dzierżawy na grunt zajęty pod tymczasowe targowisko – dz. nr (...) na ark. mapy (...), położony w (...) przy ul. (...) została podpisana kolejno: za okres od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r. z gminą (...) reprezentowaną przez (...), a za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r. z (...) reprezentowanym przez dyrektora. Przedmiot umowy w obu przypadkach był ten sam, ale stroną umowy w drugim przypadku był inny podmiot i płatnik a zatem, nie wystąpiono o zgodę do wojewody, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn.*

*Ad. 7 po uregulowaniu stanu prawnego nieruchomości obejmującej blisko połowę Osiedla (...) w (...) (dz. nr (...) na ark. mapy (...) o pow. ponad (...)) przeprowadzono kontrolę całego terenu celem ustalenia właścicieli garaży i pobierania od nich dzierżawy za grunt. Ustalenie tych właścicieli było bardzo utrudnione, kilkakrotnie wizytowano teren i ustalano właścicieli poszczególnych garaży (było ich kilkudziesięciu), umowy dzierżawy były wypełniane i podpisywane w terenie dlatego też, mogło się zdarzyć, iż w treści umowy wpisano jako dzierżawcę osobę fizyczną, za którą umowę podpisała np. małżonka (była możliwość wpisania jej do umowy jako dzierżawcy gruntu). Okres pobierania dzierżawy był krótki, gdyż teren ten został przekazany decyzją wojewody na mienie gminy (...). Z tego tytułu Skarb Państwa pozyskał określone dochody.”*

Załączniki nr 15, 16, 18

Jednocześnie wskazać należy że wyjaśnienia Pana Sławomira Macioła wskazane w pkt. 6 nie zasługują na uwzględnienie. Przede wszystkim stwierdzić należy, że zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miasta (...) z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie utworzenia jednostki budżetowej Gminy Miasta (...) pod nazwą „Zarząd Gospodarowania Lokalami” oraz nadania jej Statutu – jednostka ta jest jednostką budżetową Miasta (...) nie posiada osobowości prawnej i zgodnie z Rozdziałem III § 3 Statutu przedmiotem działalności Zarządu jest gospodarowanie i zarządzanie zasobem komunalnym Gminy i Miasta Gniezna w tym także, wynajmowanie i, wydierżawianie oraz zawieranie umów cywilnoprawnych (Rozdział III § 3 pkt. 2 ppkt. 3 Statutu). Jednostka działa w imieniu i na rzecz Miasta (...) co potwierdza zapis Rozdziału VI § 6 pkt. 2 zgodnie z którym „Zarząd działa na zewnątrz w imieniu Miasta (...) poprzez Dyrektora, na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez (...)”. W związku z powyższym uznać należy, że umowa z dnia 7 stycznia 2013 r. Została zawarta z Miastem (...) a nie z (...) (co również potwierdzone zostało w komparycji przedmiotowej umowy).

**W sprawach z zakresu: bezumownego korzystania, wydierżawiania, wynajmowania oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, działania Starosty Gnieźnieńskiego, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, należy ocenić pozytywnie.**

W związku z przeprowadzoną kontrolą zaleca się:

- podjęcie odpowiednich działań mając na celu likwidację bezumownego korzystania,
- podpisywanie umów dzierżawy jedynie z osobami upoważnionymi, a nie z małżonkiem osoby upoważnionej nieposiadającym stosownego pełnomocnictwa,
- występowanie do Wojewody Wielkopolskiego o zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu, dzierżawy, użyczenia dotyczącej tej samej nieruchomości i zawieranej pomiędzy tymi samymi stronami z których jedną jest Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Gnieźnieńskiego.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do dnia kontroli odpłatnie trwały zarząd sprawowało 6 jednostek organizacyjnych, wymienionych w tabeli poniżej:

Lp.	sprawujący trwały zarząd	Decyzja	podstawa ustalenia opłaty rocznej	okres sprawowania trwałego zarządu	data ostatniej aktualizacji opłat rocznych	uwag

Załącznik nr 12

W badanym okresie trwały zarząd ustanowiono na podstawie 11 decyzji. Obowiązujące stawki opłat rocznych zostały ustalone w oparciu o 6 operatów szacunkowych sporządzonych w celu aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Opłaty aktualizowano w następujących latach:

- 1 opłatę w 1998 r.

W sprawach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu stwierdzono nieprawidłowość polegającą na:

- braku zawiadomień o wszczęciu postępowania administracyjnego (art. 61 § 4 kpa) oraz o zakończeniu zbierania materiału dowodowego i możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji (art. 10 § 1 kpa) [nieprawidłowość dotyczy spraw z zakresu trwałego zarządu – (...) (decyzja z 5.04.2013 r.), (...) (decyzja z 25.02.2013 r.), (...) (decyzja z 11.01.2013 r.)],
- braku w aktach trwałego zarządcy – (...) operatu szacunkowego na podstawie którego ustalono wysokość opłaty z tytułu trwałego zarządu,
- braku sporządzenia protokołu na podstawie którego objęto nieruchomość w trwały zarząd (art. 45 ust. 3 ugn) – dotyczy (...),

Do powyższych spraw wyjaśnienia złożył Pan Sławomir Macioł – Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie wskazując, że:

„Ad. 3 Wydanie decyzji wskazanych w niniejszym punkcie było formalnością, sprawy nie wymagały od organu starosty gromadzenia i analizowania materiału dowodowego, wnioski stron nie wymagały ich uzupełnienia, zakres żądania stron całościowo uwzględniony, od decyzji żadna ze stron nie złożyła odwołań, decyzje wydano bez zbędnej zwłoki z zachowaniem zasady dbałości o środki publiczne.

Ad 4 W aktach trwałego zarządcy – (...) znajduje się operat szacunkowy z m-ca maja 1998 r. na podstawie którego ustalono opłatę z tytułu trwałego zarządu.

*Ad 5 Nieruchomość oddana w trwały zarząd (...) przy ul. (...) została nabyta przez Ministerstwo (...) od syndyka masy upadłości (...). Po generalnej modernizacji i rozbudowie od blisko 10 lat na przedmiotowej nieruchomości swoją siedzibę posiada Urząd Skarbowy w Gnieźnie. Do czasu wydania decyzji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd w księdze wieczystej w dziale II wypisanym właścicielem był – Skarb Państwa Ministerstwo (...). Na wniosek naczelnika (...), przy akceptacji (...) i Ministerstwa (...), wydano decyzję w przedmiotowej sprawie. Biorąc pod uwagę fakt, iż (...) jest we faktycznym posiadaniu nieruchomości od blisko 10 lat odstąpiono od sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego o objęciu nieruchomości w trwały zarząd, zgodnie z art. 45 ust. 3 ugn.”*

Załączniki nr 15, 16

**W odniesieniu do spraw z zakresu trwałego zarządu, pomimo stwierdzonych nieprawidłowości, działania Starosty Gnieźnieńskiego ocenić należy jako satysfakcjonujące.**

**W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się:**

- **poprzedzanie wydania decyzji administracyjnej wydaniem zawiadomienia o wszczęciu postępowania (art. 61 § 4 kpa) i zawiadomienia o zebraniu całego materiału dowodowego (art. 10 § 1 kpa),**
- **sporządzanie protokołu zdawczo-odbiorczego o objęciu nieruchomości w trwały zarząd stosownie do dyspozycji zawartej w art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.**

#### IV. UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

W toku kontroli analizie poddano dokonywanie aktualizacji opłat rocznych uiszczanych przez użytkowników wieczystych. Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosiła 694. Badanie przeprowadzono na próbie 74 użytkowników wieczystych, co stanowi około 11 % wszystkich użytkowników wieczystych, wymienionych w tabeli poniżej:

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									

*Załącznik nr 12*

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 41 opłat zostało ustalonych na podstawie opłaty wnoszonej przez poprzedniego użytkownika wieczystego i obowiązywały nieustannie od:

- |                        |                         |
|------------------------|-------------------------|
| 1. 2011 r. – 1 opłata, | 7. 2002 r. – 2 opłaty,  |
| 2. 2009 r. – 11 opłat, | 8. 2001 r. – 1 opłata,  |
| 3. 2007 r. – 2 opłaty, | 9. 2000 r. – 4 opłaty,  |
| 4. 2006 r. – 3 opłaty, | 10. 1999 r. – 6 opłat,  |
| 5. 2005 r. – 4 opłaty, | 11. 1997 r. – 2 opłat,  |
| 6. 2004 r. – 4 opłaty, | 12. 1996 r. – 1 opłata, |

Ponadto stwierdzono, że 3 opłaty zostały ustalone po raz pierwszy dla obecnego użytkownika wieczystego i obowiązują nieustannie od:

- |                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| 1. 2009 r. – 2 opłaty, | 2. 2008 r. – 1 opłata. |
|------------------------|------------------------|

Pozostałe 37 opłat zostało wypowiedzianych w:

2012 r. - 8 opłat,	2008 r. - 3 opłaty,
2011 r. - 4 opłaty,	2007 r. - 2 opłaty,
2010 r. - 10 opłat,	2006 r. - 2 opłaty
2009 r. - 7 opłat,	2004 r. - 1 opłata,

z czego:

- 2 opłaty zostały ustalone w wyniku ugody przed SKO (ugoda z: 2009 r., 2011 r.),
- 1 opłata została ustalona orzeczeniem SKO z 2012 r. (aktualizacja była niezasadna),
- 1 opłata została ustalona orzeczeniem Sądu Okręgowego w Poznaniu (aktualizacja była niezasadna),
- w przypadku 1 opłaty wypowiedzianej w 2012 r. w dniu rozpoczęcia kontroli nie było jeszcze rozstrzygnięcia SKO.

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

W czasie kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na:

1. błędnym pouczeniu użytkownika wieczystego o przysługującym mu środku zaskarżenia od wypowiedzenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, Starosta Gnieźnieński:
  - pismem z dnia 16 grudnia 2009 r. znak GN 7226/(...)/09 poinformował Państwa (...) – użytkowników wieczystych nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...),
  - pismem z dnia 16 grudnia 2009 r. znak GN 7226/(...)/09 poinformował (...) - użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) oraz udziału wynoszącego (...) cz. w stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...),
  - pismem z dnia 15 grudnia 2009 r. znak GN 7226/(...)/09 poinformował Pana (...) – użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...) i (...), oznaczonej jako działki nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...),
  - pismem z dnia 17 listopada 2008 r. znak GN 7226/(...)/08 poinformował (...) - użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...),
  - pismem z dnia 27 listopada 2006 r. znak GN 7226/(...)/06 poinformował (...) – użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...),
  - pismem z dnia 6 listopada 2006 r. znak GN 7226/(...)/06 poinformował (...) - użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr: (...), (...), (...),
  - pismem z dnia 12 listopada 2007 r. znak GN 7226/(...)/07 poinformował (...) - użytkownika wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...) i (...) nieruchomości oznaczonej jako działki nr: (...), (...), (...),

- że użytkownikowi wieczystemu kwestionującemu aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, podczas gdy w rzeczywistości użytkownik wieczysty jest uprawniony do złożenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości;
2. dokonaniu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa położonej w (...) przy ul. (...), oznaczonej jako działka nr (...), będącej przedmiotem użytkowania wieczystego (...), na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego dla działki nr (...).

Zgodnie z art. 78 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Zgodnie z art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.

Do powyższych spraw wyjaśnienia złożył Pan Sławomir Macioł – Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, katastru i Nieruchomości w Gnieźnie wskazując, że:

*„ Ad. 1 Prawdą jest, że w sprawach wskazanych w pkt. 1 błędnie wskazywano w pismach kierowanych do użytkowników wieczystych przysługującego im uprawnienia, w sytuacji gdy nie zgadzali się z wysokością aktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w pismach wpisywano „odwołanie...” zamiast „uprawnienie do złożenia wniosku o ustalenie...”. Są to sprawy sprzed 2010 r., nieprawidłowość te stwierdzono i wyeliminowano w roku 2010 powierzając sprawy związane z użytkowaniem wieczystym nowo zatrudnionemu pracownikowi, który prowadzi je do chwili obecnej.*

*Ad 2 Sprawa dotyczy lat 2004 -2005 pracownik na etapie zlecenia rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenia operatu szacunkowego pomylił numer działki ewidencyjnej wpisując w zleceniu działkę przyległą do tej, w stosunku do której planowano zaktualizować opłatę roczną. Po otrzymaniu operatu na działkę przyległą, pracownik naliczył opłatę dla działki, w stosunku do której miała być przeprowadzona aktualizacja. Nieprawidłowość ta jak i te wskazane między innymi w pkt 1. skutkowały zmianą pracownika prowadzącego zagadnienia związane z użytkowaniem wieczystym.”*

Załącznik nr 15, 16, 19

**Pomimo stwierdzonych w czasie kontroli nieprawidłowości, działania Starosty Gnieźnieńskiego w zakresie ustalania opłat z tytułu użytkowania wieczystego należy ocenić pozytywnie.**

**W związku ze stwierdzonymi w czasie kontroli nieprawidłowościami zaleca się:**

- wskazywanie użytkownikom wieczystym kwestionującym aktualizację opłaty z tytułu użytkowania wieczystego takiego sposobu jej zaskarżenia, jaki został przewidziany w art. 78 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- wykorzystywanie operatu szacunkowego sporządzonego w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego jedynie dla ustalenia nowej opłaty dla uwzględnionej w danym operacie szacunkowym działki lub działek.

## **PRZEKSZTAŁCENIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA**

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa gospodarowanymi przez Starostę Gnieźnieńskiego rejestrowane były w 2012 r. pod sygnaturą 6826, natomiast w 2013 r. pod sygnaturą 6825 wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r., nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w 2012 roku zarejestrowano 29 spraw, zaś w 2013 r. zarejestrowano 8 spraw. Kontrolą zostało objętych 40 % losowo wybranych spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>

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

W 2012 r. sprawy z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego rejestrowane były pod sygnaturą 6826 (Służebności gruntowe), zamiast pod sygnaturą 6825 (Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności), wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r., nr 14, poz. 67).

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 o przekształcenia, lecz skupił się na ocenie korzystania przez organ z zawiadomień o terminie rozstrzygnięcia sprawy przewidzianych w art. 35 i art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazane przepisy nakładają na organy administracji publicznej obowiązek informowania stron o niemożności załatwienia sprawy w ustawowym terminie z jednoczesnym wskazaniem przyczyn oraz podaniem nowego terminu rozstrzygnięcia. Pomimo przyjęcia najdalej idącego, dwumiesięcznego terminu rozpoznania sprawy, Starosta Gnieźnieński w części spraw uchybił obowiązkowi wynikającemu z przywołanych przepisów. Ponadto w tych postępowaniach, w których takie zawiadomienia zostały sporządzone, nie zawierały one wszystkich obligatoryjnych elementów jak np. wskazanie podstawy prawnej oraz przyczyn zaistniałego opóźnienia.

Po trzecie, w aktach spraw prowadzonych przez organ kontrolowany brak jest tak istotnych informacji jak wskazanie poprzedników prawnych podmiotów ubiegających się o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, którzy swoje uprawnienia wywodzili z następstwa prawnego po użytkownikach wieczystych dysponujących swoim prawem na dzień 13 października 2005 r. Dane takie są o tyle istotne, iż pozwalają na weryfikację spełnienia przez te podmioty przesłanek ustawowych warunkujących przekształcenia, w szczególności poprzez wykazanie, że są one następcami prawnymi użytkowników wieczystych uprawnionych do przekształcenia swojego prawa w prawo własności.

Po czwarte, Starosta Gnieźnieński uzasadniając podjęte rozstrzygnięcia w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nienależycie oceniał dowód z opinii biegłego – rzeczoznawcy majątkowego, określającego wartość prawa własności i prawa użytkowania wieczystego danej nieruchomości. Zwrócić bowiem uwagę należy, iż choć organ nie może wkraczać w sferę wiadomości specjalnych biegłego, to jednakże ciąży na nim obowiązek weryfikacji sporządzonej wyceny z punktu widzenia przesłanek formalnych. Zatem organ może sprawdzić m.in. czy rzeczoznawca majątkowy przy wycenianiu gruntu posłużył się dopuszczoną przez przepisy metodą, czy dobór transakcji spełnia wymagania co do liczebności próby, czy wnioski płynące z operatu są zgodne z jego ustaleniami.

W nawiązaniu do ww. akapitu, organ kontrolujący pragnie szczególnie negatywnie ocenić sposób ustalenia opłaty za przekształcenie w sprawach o sygnaturach GN.N.6826.(...).2012 oraz GN.N. 6826.(...).2012.

W pierwszym postępowaniu Starosta Gnieźnieński za podstawę ustalenia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) uznał pismo rzeczoznawcy majątkowego (...) z 30 kwietnia 2012 r. odsyłające do sporządzonego przez niego operatu szacunkowego z 20 sierpnia 2011 r. wykonanego dla zupełnie innych działek. Takie działanie nie znajdowało podstawy prawnej, gdyż wszelkie ustalenia co do wartości rynkowej prawa własności nieruchomości czy prawa użytkowania wieczystego winny być oparte o wycenę sporządzoną przez rzeczoznawcę dla konkretnej nieruchomości, a nie dla nieruchomości sąsiedniej, nawet takiej która posiadałaby cechy zbliżone do gruntu będącego przedmiotem zainteresowania organu.

W drugim ze wskazanych postępowań, organ kontrolowany ustalił opłatę za przekształcenie na podstawie uzgodnionego na rozprawie administracyjnej stanowiska dwóch rzeczoznawców majątkowych (jednego powołanego przez organ, drugiego przybranego przez stronę). W ocenie organu kontrolującego takie działanie również nie posiadało podstawy prawnej, gdyż operat szacunkowy winien zostać sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w oparciu o jego własne analizy i wiedzę specjalistyczną. W takiej zaś sytuacji organ w istocie pominął dowód z operatu szacunkowego, a określenie wartości rynkowej prawa własności i prawa użytkowania wieczystego oparł na ustnych ustaleniach dwóch rzeczoznawców majątkowych.

W większości spraw Starosta Gnieźnieński nie stosował zawiadomienia o możliwości wypowiedzenia się co do zgromadzonych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji, wynikającego z art. 10 kodeksu postępowania administracyjnego. Wskazany przepis nakłada na organ administracji publicznej prowadzący postępowanie w danej sprawie, aby przed wydaniem decyzji oraz po zebraniu wszystkich materiałów i przeprowadzeniu niezbędnych dowodów dać stronie możliwość pełnego rozpatrzenia 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.

Kolejną stwierdzoną nieprawidłowością był brak w aktach postępowania metryki sprawy, której obowiązek prowadzenia wynika z art. 66a § 1 kodeksu postępowania administracyjnego.

W kilku sprawach organ kontrolowany naruszył przepisy postępowania administracyjnego dotyczące należytego doręczania korespondencji.

Zgodnie z art. 40 § 2 zd. 1 kodeksu postępowania administracyjnego, jeżeli strona ustanowiła pełnomocnika, pisma doręcza się pełnomocnikowi. W sprawach o sygnaturach: GN.N.6826(...)2012 i GN.N.6826(...)2012, pomimo, iż strony ustanowiły pełnomocników do reprezentowania ich w toczącym się postępowaniu organ wysyłał wszelkie pisma, w tym decyzje, zarówno do stron jak i ich pełnomocników. Bez znaczenia pozostaje przy tym okoliczność, że pisma kierowane były do stron do wiadomości, gdyż kodeks postępowania administracyjnego skutków doręczenia nie uzależnia od wskazania, którzy adresaci otrzymują pismo tylko do wiadomości, a którzy nie.

Natomiast w sprawach o sygnaturach GN.N.6826(...).2012 i GN.N.6826(...).2012, organ doręczając rozstrzygnięcie skierował je tylko do jednego ze współużytkowników wieczystych, dysponujących swoim prawem na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Działanie Starosty Gnieźnieńskiego było w tej sytuacji nieprawidłowe, gdyż zobligowany był on do doręczenia decyzji każdemu ze współużytkowników wieczystych, a nie tylko jednemu z nich.

Kolejnym uchybieniem był brak wstępnej kontroli wniosku złożonego w sprawie o sygnaturze GN.N.6826(...).2012 pod względem należytej reprezentacji użytkownika wieczystego, którym był Kościół (...). Zwrócić bowiem uwagę należy, iż żądanie przekształcenia zostało podpisane przez pastora (...), co w świetle art. 5 ustawy z dnia 30 czerwca 1995 r. o stosunku Państwa do Kościoła (...) (Dz. U. z ...), może budzić uzasadnione wątpliwości odnoszące się do skuteczności tak złożonego oświadczenia woli. Organ winien zatem w pierwszej kolejności zbadać złożony wniosek z punktu widzenia wskazanego powyżej przepisu i ewentualnie wezwać stronę do uzupełnienia braków formalnych podania poprzez należyte jego podpisanie, bądź poczynić inne jeszcze działania procesowe.

Starosta Gnieźnieński we wszystkich postępowaniach z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieprawidłowo stwierdzał datę ostateczności rozstrzygnięcia kończącego sprawę. Otóż zgodnie z art. 57 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Wobec powyższego w przypadku doręczenia decyzji np. 1 czerwca, obliczanie czternastodniowego terminu na wniesienie odwołania należy rozpocząć od dnia 2 czerwca. W przedstawionej sytuacji ostatnim dniem terminu na wniesienie odwołania będzie 15 czerwca, zaś decyzja będzie mogła się stać ostateczna dopiero z dniem 16 czerwca.

Ostatnią ze stwierdzonych nieprawidłowości jest niewypełnianie przez starostę obowiązku wynikającego z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 ze zm.), stanowiącego o konieczności informowania właściwego sądu wieczystoksięgowego o każdorazowej zmianie właściciela nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta. W żadnej z kontrolowanych spraw organ nie zawiadomił sądu o wydaniu decyzji przekształcającej prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, pouczając jedynie strony postępowania o konieczności ujawnienia swojego prawa. Nie zwalnia to jednakże organu od wypełniania obowiązku wskazanego w przywołanym przepisie.

**Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa, generalna ocena działań Starosty Gnieźnieńskiego jest negatywna.**

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:**

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych

terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;

- sprawy z zakresu przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa należy rejestrować pod sygnaturą 6825, wynikającą z jednolitego rzeczowego wykazu akt organów powiatu i starostw powiatowych stanowiącego załącznik nr 3 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r., nr 14, poz. 67);

- w prowadzonych postępowaniach należy w sposób pełny i rzetelny gromadzić materiał dowodowy, ze szczególnym uwzględnieniem tych dowodów, które służą do ustalenia okoliczności istotnej w rozumieniu przepisów kodeksu postępowania administracyjnego. W sprawach dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości należy zebrać dokumenty stwierdzające powstanie prawa użytkowania wieczystego oraz obrazujące obrót nim, aż do momentu wydania decyzji. W szczególności istotne będą te materiały, które wskazywać będą kto był użytkownikiem wieczystym na dzień 13 października 2005 r. oraz kto jest następcą prawnym tego podmiotu na dzień orzekania;

- w prowadzonych postępowaniach należy właściwie przeprowadzać dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego poprzez zlecenie wykonania operatu szacunkowego tam, gdzie należy ustalić wartość rynkową nieruchomości, wstępną ocenę wyceny nieruchomości z punktu widzenia zgodności z zakresem zlecenia oraz podstawowymi warunkami formalnymi (jak np. sposób wyceny, określenie istotnych dat, omyłki pisarskie i rachunkowe, niezbędne załączniki), przeprowadzenie rozprawy administracyjnej z udziałem biegłego, a w ostateczności pełną i rzetelną ocenę operatu szacunkowego w rozstrzygnięciu kończącym postępowanie;

- przed wydaniem decyzji bądź innego rozstrzygnięcia kończącego sprawę należy umożliwić stronom wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań;

- należy prawidłowo doręczać korespondencję, w myśl przepisów rozdziału 8 działu I kodeksu postępowania administracyjnego;

- należy przeprowadzać wstępną kontrolę każdego wniosku, w szczególności pochodzącego od osoby prawnej bądź jednostki organizacyjnej nieposiadającej osobowości prawnej, z punktu widzenia przesłanek formalnych;

- w przypadku wydania decyzji będących podstawą do zmiany właściciela danej nieruchomości należy każdorazowo zawiadamiać właściwy sąd wieczystoksięgowy w myśl przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece;

- należy prawidłowo oznaczać termin ostateczności wydawanych decyzji w oparciu o dyspozycje art. 57 kodeksu postępowania administracyjnego;

- w każdej ze spraw należy prowadzić metrykę sprawy spełniającą wymagania określone w art. 66a kodeksu postępowania administracyjnego i rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 marca 2012 r. w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia metryki sprawy (Dz. U. z 2012 r., poz. 250).

## WYKONYWANIE, OGRANICZANIE, POZBAWIANIE PRAW DO NIERUCHOMOŚCI ORAZ ZWROT NIERUCHOMOŚCI

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

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą zarejestrowano łącznie 5 jednostek, z których żadna nie stanowi postępowania administracyjnego w rozumieniu kodeksu postępowania administracyjnego. W 4 przypadkach zarejestrowano wnioski o udzielenie informacji w zakresie zgłoszonych roszczeń. Natomiast w 1 przypadku zarejestrowano informację Wojewody Wielkopolskiego dotyczącą zwrotu mienia przejętego.

Natomiast 1 sprawę dotyczącą zezwolenia na zakładanie, przeprowadzanie na nieruchomości urządzeń technicznych zarejestrowano pod sygnaturą 6853.

Kontrolą objęto 1 sprawę z ww. zakresu.

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

W sprawie przyjętej do kontroli z zakresu wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości i zwrotów nieruchomości stwierdzono, iż Starosta Gnieźnieński nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 36 kodeksu postępowania administracyjnego i nie poinformował strony o przyczynie przedłużenia postępowania ponad okres, o którym mowa w art. 35 kodeksu postępowania administracyjnego, oraz nie wskazał nowego terminu załatwienia podania.

**Mając na uwadze powyższe, generalna ocena działań Starosty Gnieźnieńskiego w kontrolowanym obszarze jest pozytywna z uwzględnieniem wskazanej wyżej nieprawidłowości.**

*Załącznik nr 20*

W związku ze stwierdzoną w czasie kontroli nieprawidłowością zaleca się by w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wniosek 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.

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

W okresie kontrolowanym (2012 – 2013) sprawy dotyczące ustalania i wypłaty odszkodowań, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne rejestrowane były pod sygnaturą 683 wynikająca z rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 2011 r. w sprawie instrukcji kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych (Dz. U. z 2011 r., nr 14, poz. 67).

Zgodnie ze spisami spraw prowadzonymi pod wyżej wskazaną sygnaturą w 2012 roku zarejestrowano 11 spraw, zaś w 2013 r. zarejestrowano 23 sprawy, z czego 5 spraw (GN.N.683.(...).2012, GN.N.683.(...).2012, GN.N.683.(...).2012, GN.N.683.(...).2012 i GN.N.683.(...).2012) stanowiło kontynuację postępowań zarejestrowanych w 2012 r. Po odliczeniu tych spraw od sumy postępowań prowadzonych w okresie 2012 – 2013, do skontrolowania pozostało 29 spraw, zaś próba 60 % objęła 17 spraw.

Wykaz spraw podlegających kontroli zawiera tabela poniżej.

<b>Lp.</b>	<b>Wnioskodawca</b>	<b>Sygnatura sprawy</b>	<b>Położenie nieruchomości</b>	<b>Decyzja, postanowienie, pismo kończące sprawę</b>	<b>Uwagi</b>

W sprawach przyjętych do kontroli z zakresu ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, Starosta Gnieźnieński nie zastosował się do dyspozycji art. 35, art. 36, art. 40 § 2 zd. 1 oraz art. 66a § 1 kodeksu postępowania administracyjnego, wykraczając poza ustawowe terminy załatwienia sprawy, nie stosując instytucji przedłużenia postępowania, doręczając pisma stronom, pomimo iż ustanowiły one w sprawach swoich pełnomocników oraz nie prowadząc metryki sprawy – o czym była już mowa powyżej.

**Reasumując wyniki kontroli w zakresie prowadzenia powyższych spraw, uznać należy, iż pomimo podniesionych kwestii, generalna ocena działań Starosty Gnieźnieńskiego jest pozytywna z uwzględnieniem podniesionych powyżej nieprawidłowości.**

**W celu usprawnienia prowadzonych postępowań administracyjnych należy podjąć następujące działania:**

- w postępowaniach wszczynanych z urzędu i na wnioski należy przestrzegać terminowości załatwianych spraw tj. tuż przed upływem najdłuższego z możliwych terminów rozstrzygnięcia sprawy (2 miesiące), strony winny być zawiadomione o niemożności jej załatwienia w ww. okresie z podaniem zindywidualizowanych przyczyn. Organ ponadto winien podać nowy termin rozstrzygnięcia, odpowiednio dostosowany do stopnia złożoności sprawy, planowanych czynności procesowych czy też awizowanych doręczeń;
- w prowadzonych postępowaniach należy właściwie przeprowadzać dowód z opinii rzeczoznawcy majątkowego poprzez zlecenie wykonania operatu szacunkowego tam, gdzie należy ustalić wartość rynkową nieruchomości, wstępną ocenę wyceny nieruchomości z punktu widzenia zgodności z zakresem zlecenia oraz podstawowymi warunkami formalnymi (jak np. sposób wyceny, określenie istotnych dat, omyłki pisarskie i rachunkowe, niezbędne załączniki), przeprowadzenie rozprawy administracyjnej z udziałem biegłego, a w ostateczności pełną i rzetelną ocenę operatu szacunkowego w rozstrzygnięciu kończącym postępowanie;
- należy prawidłowo doręczać korespondencję, w myśl przepisów rozdziału 8 działu I kodeksu postępowania administracyjnego;
- w każdej ze spraw należy prowadzić metrykę sprawy spełniającą wymagania określone w art. 66a kodeksu postępowania administracyjnego i rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 6 marca 2012 r. w sprawie wzoru i sposobu prowadzenia metryki sprawy (Dz. U. z 2012 r., poz. 250).

## **NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU**

Zarządzeniem nr 22/2012 Dyrektora Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie z dnia 31 sierpnia 2012 roku wprowadzona została procedura windykacji należności, obowiązująca w Powiatowym Zarządzie Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie.

Przedmiotem procedury jest przedstawienie postępowania windykacyjnego w PZGKKiN w Gnieźnie, zmierzającego do wyegzekwowania niezapłaconych w terminie należności cywilnoprawnych oraz innych należności, do których nie stosuje się przepisów ustawy –

Ordynacja podatkowa, stanowiących dochód Powiatu oraz Skarbu Państwa. Procedurą objęte są czynności windykacyjne należności głównej oraz kosztów ubocznych tj. odsetek od nieterminowych wpłat, kosztów postępowania windykacyjnego.

*Załącznik Nr 21, 22*

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

- kwota zaległości z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wynosiła 399 906,93 zł,
- kwota zaległości z tytułu zwrotu odszkodowania za wywłaszczenie wynosiła 267,26 zł,
- kwota zaległości z tytułu dzierżawy gruntu wynosiła 800,77 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 21, 22*

W 2012 roku wysłanych zostało 326 wezwań do zapłaty, na łączną kwotę 867 337,67 zł.

Na skutek działań egzekucyjnych, w 2012 roku wyegzekwowano należności w kwocie 494 236,73 zł.

*Załącznik Nr 21, 22*

Jednocześnie w minionym roku, skierowano 32 sprawy na drogę postępowania sądowego na łączną kwotę 92 803,57 zł.

*Załącznik Nr 21, 22*

W roku 2012 Starostwo Powiatowe w Gnieźnie uzyskało 3 375,87 tys. zł dochodów z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kwota należności, tj. wymaganych opłat z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa, które nie zostały wpłacone w terminie, wynosiła na koniec 2012 roku 728,84 tys. zł, w tym 45% stanowiły odsetki od nieterminowych wpłat (327,87 tys. zł).

Główną pozycję należności stanowią zaległe opłaty z lat ubiegłych (94% - 688 tys. zł), zaś nieuiszczone opłaty z roku bieżącego w wysokości 41 tys. zł, stanowią zaledwie 6% ogólnej kwoty należności.

Z wykazu należności nieściągalnych (załącznik nr 5) wynika, iż odzyskanie przez Starostwo pewnej części należności będzie niemożliwe, gdyż:

- wobec kilku podmiotów zalegających z zapłatą zakończyło się postępowanie upadłościowe,
- podmiot został wykreślony z KRS po zakończonej likwidacji,
- dłużnik zmarł, nie pozostawiając po sobie majątku.

Kwota zaległości, które można uznać za nieściągalne wynosi 54,6 tys. zł.

Mając powyższe na uwadze należy stwierdzić, iż kwota należności nie jest duża w stosunku do uzyskanych dochodów (20%).

**Windykacja należności w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie jest prowadzona zgodnie z procedurą, która precyzyjnie określa sposób postępowania w przypadku wystąpienia zaległości oraz czynności podejmowane w procesie windykacji, tj. sporządzanie wezwań**

do zapłaty oraz upomnień, sporządzanie i przekazywanie wniosków do radcy prawnego w celu skierowania na drogę postępowania sądowego, sporządzanie i przekazywanie wniosków do radcy prawnego w celu wystawienia tytułów wykonawczych z tytułu niezapłaconych opłat za usługi geodezyjne – w trybie egzekucji administracyjnej.

## **OCENA SKONTROLOWANEJ DZIAŁALNOŚCI**

W świetle ustalonego powyżej stanu faktycznego, oceniam pozytywnie, z uwzględnieniem stwierdzonych nieprawidłowości, funkcjonowanie jednostki kontrolowanej jedynie w niektórych obszarach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które Starosta Gnieźnieński wykonuje jako zadanie zleczone z zakresu administracji rządowej. Pozytywną ocenę uzyskały:

- ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu państwa,
- zbywanie, nabywanie i zamiana majątku Skarbu Państwa,
- wdzierżawianie, wynajmowanie oraz użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa,
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd oraz użytkowanie wieczyste oraz aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego,
- wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości
- ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne,
- windykacja należności za nieruchomości udostępnione z zasobu.

Stwierdzić należy, że tylko część z zaleceń pokontrolnych wystosowanych w dniu 3 grudnia 2008 r. została przez Starostę Gnieźnieńskiego wdrożona. Dlatego też, działalność Starosty Gnieźnieńskiego, w poniżej wymienionych obszarach należy ocenić negatywnie:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa (w dalszym ciągu prowadzona jest ona w sposób uniemożliwiający uzyskanie informacji o nieruchomościach w stosunku do których Starosta Gnieźnieński, na podstawie art. 11 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest organem reprezentującym, które nieruchomości są nieudostępnione oraz które z nieruchomości Skarbu Państwa znajdują się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa,
- sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa.

Zwrócić należy również uwagę, że pomimo ogólnej pozytywnej oceny działania Starosty Gnieźnieńskiego w obszarze wdzierżawianie, wynajmowanie oraz użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono jednostkowe uchybienie polegające na zawarciu kolejnej umowy dzierżawy z tym samym podmiotem, której przedmiotem była ta sama nieruchomość, bez uzyskania zgody Wojewody Wielkopolskiego tj. z naruszeniem art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, co daje podstawę do stwierdzenia, że w tym obszarze Starosta Gnieźnieński również nie wdrożył zalecania z wystosowanego w dniu 3 grudnia 2008 wystąpienia pokontrolnego.

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

wystąpienia pokontrolnego.

Niniejsze wystąpienie pokontrolne liczy 56 stron.

**Podpis:**

Poznań, dnia.....

.....  
(Kierownik jednostki kontrolującej)

### **Wykaz załączników:**

1. Płyta z CD wraz z papierową wersją:
  - uchwała nr VI/50/2011 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie nadania Statutu Powiatu Gnieźnieńskiego,
  - uchwała nr 1009/2010 Zarządu Powiatu Gnieźnieńskiego w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie z dnia 1 grudnia 2010 r.
  - uchwała nr XIV/155/2008 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 24 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Gnieźnie i uchwalenia tekstu jednolitego,
2. Uchwała nr I/3/2010 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Gnieźnieńskiego,
3. Uchwała nr I/4/2010 Rady Powiatu Gnieźnieńskiego z dnia 1 grudnia 2010 r. w sprawie wyboru Wicestarosty Powiatu Gnieźnieńskiego,
4. Upoważnienie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 września 2013 r. Nr KN-II.0030.405.2013.1 do przeprowadzenia kontroli w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie,
5. Dokumenty dot. zatrudnienia Pana Sławomira Macioła na stanowisku Dyrektora Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie,
6. Zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
7. Odpowiedź Pani Anety Gruszeckiej – Geodety Powiatowego na zapytanie o ewidencję gruntów i budynków,
8. Prośba o udostępnienie wyciągu z ewidencji gruntów i budynków,
9. Rejestr pomocniczy dot. wykazu działek będących w zasobie Skarbu Państwa – stan na dzień 11.09.2013 r.
10. Zapytanie o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
11. Odpowiedź na zapytanie w sprawie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,
12. Rejestry kontrolowanych spraw,
13. Prośba o udostępnienie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
14. Plan wykorzystania zasobu,
15. Zapytanie dotyczące stwierdzonych nieprawidłowości,
16. Odpowiedź na stwierdzone nieprawidłowości,
17. Kserokopie z akt – umowa użyczenia,
18. Kserokopie z akt – umowy dzierżawy,
19. Kserokopie z akt użytkowników wieczystych,
20. Kserokopie z akt i spisy spraw,
21. Zapytanie dot. sposobu prowadzenia oraz efektywności windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu
22. Odpowiedź Pana Pawła Maciejewskiego – Głównego Księgowego na zapytanie dot. sposobu prowadzenia oraz efektywności windykacji należności za nieruchomości udostępnione z zasobu