



Bydgoszcz, grudnia 2014 r.

WOJEWODA KUJAWSKO – POMORSKI

WSPN.DT.431.1.2014

**Pan
Miroslaw Graczyk
Starosta Toruński
ul. Towarowa 4-6
87-100 Toruń**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206 ze zm.) oraz art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) w dniach 24.10.2014 r., 28.10.2014 r. i 30.10.2014 r. przeprowadzona została kontrola problemowa w kierowanym przez Pana Starostwie Powiatowym w Toruniu przez ██████████ – starszego inspektora w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, ██████████ – starszego inspektora w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, ██████████ – starszego inspektora w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy oraz ██████████ - inspektora w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy.

Kontrolę przeprowadzono w zakresie realizacji zadań z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.), obejmujących:

- wywłaszczenia, odszkodowania i zwroty nieruchomości,
- aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,
- aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu,
- gospodarowanie zasobem Skarbu Państwa.

Okres objęty kontrolą: 01.01.2013 r. – 31.12.2013 r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli działalność kontrolowana oceniona została pozytywnie z uchybieniami.

Oceny dokonano na podstawie następujących ustaleń:

1. W Starostwie prowadzone są elektroniczne rejestry nieruchomości Skarbu Państwa (program Turbo - Ewid).
2. Rejestr nieruchomości będących przedmiotem trwałego zarządu gruntów Skarbu Państwa prowadzony jest według zarządców. Przedłożony rejestr nieruchomości w trwałym zarządzie wygenerowany z programu Turbo - Ewid zawiera 1028 wpisów. Rejestr ten

zawiera między innymi dane odnośnie nazwy trwałego zarządcy i adresu, położenia nieruchomości, obrębu, typu, numeru nieruchomości, księgi wieczystej i powierzchni.

3. Przedłożony wykaz „Trwały zarząd 2013” zawiera 6 wpisów odnośnie zarządców trwałych. Z rejestru tego wynika, że w 2013 r. w trwałym zarządzie znajdowało się 7 działek, brak oznaczenia numeru księgi wieczystej.
4. Rejestr nieruchomości będących przedmiotem wieczystego użytkowania prowadzony jest według użytkowników wieczystych. Przedłożony rejestr nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wygenerowany z programu Turbo - Ewid zawiera 919 wpisów. Rejestr zawiera między innymi dane odnośnie nazwy użytkownika wieczystego, daty i podstawy prawnej nabycia prawa użytkowania wieczystego, położenia, numeru działki, powierzchni nieruchomości i księgi wieczystej.
5. Przedłożony rejestr użytkowników wieczystych wraz z wykazem należności za rok 2013 zawiera 584 wpisy.
6. W okresie objętym kontrolą:
 - Zgodnie ze spisem spraw w roku 2013 zarejestrowano 4 sprawy w teczce zatytułowanej „Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości”. Trzy sprawy nie zostały zakończone decyzjami ostatecznymi w roku 2013 więc nie podlegały ocenie przez zespół kontrolujący. Jedna sprawa zakończona decyzją z roku 2013 w wyniku wniesionego odwołania była przedmiotem oceny przez Wojewodę Kujawsko-Pomorskiego w administracyjnym toku instancji i została utrzymana w mocy.
 - Zgodnie ze spisem spraw w 2013 r. wszczęto 17 spraw dotyczących odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne.
 - Sześć spraw zostało wyłączonych z kontroli, gdyż cztery z nich prowadzone były na podstawie ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 687 ze zm.) oraz dwie sprawy zostały ostatecznie zakończone w roku 2014.
 - Pozostałe postępowania prowadzone były w przedmiocie ustalenia odszkodowania za grunty zajęte pod drogę w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. nr 133, poz. 872).
 - Zbadano 11 spraw, 9 zakończonych poprzez wydanie decyzji i 2 zakończone pismem.
 - Postępowania odszkodowawcze prowadzone były zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Zastrzeżenie budzi zakończenie 2 spraw pismami.
 - Akta poszczególnych spraw prowadzone są w sposób prawidłowy i chronologiczny, zawierają metryki spraw.
 - Zgodnie z przedłożonym wykazem w 2013 r. sześć jednostek sprawowało trwały zarząd na nieruchomościach Skarbu Państwa.
 - W 2013 r. nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu sprawowanego na nieruchomościach Skarbu Państwa. Ostatnią aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu dokonano w 2011 r.
7. W okresie objętym kontrolą przeprowadzono aktualizację opłat rocznych nieruchomości będących przedmiotem użytkowania wieczystego w stosunku do 13 nieruchomości.
8. Kontrolą objęto wszystkie akta spraw, przedstawione w „Wykazie nieruchomości z aktualizowanymi opłatami rocznymi z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2013”.
9. Wypowiedzeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonano z zachowaniem trybu przewidzianego w art. 78 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

10. Podmiot kontrolny prawidłowo wypowiadał na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty oraz przysyłał ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Wskazywano sposób wyliczenia nowej wysokości opłaty oraz pouczano o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Umożliwiano również zapoznanie się z operatami szacunkowymi.
11. Jednakże należy zauważyć drobne uchybienia tj. w wypowiedzeniach dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego brak jest oznaczenia ksiąg wieczystych, w których zapisane są nieruchomości.
12. Przy poszczególnych sprawach brakuje informacji, że operaty zostały sprawdzone pod względem ich zgodności z przepisami prawa, zupełności, logiczności, czy kompletności.
13. W niektórych przypadkach brakowało zwrotnego potwierdzenia odbioru pism dotyczącego proponowanej zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.
14. W badanych sprawach żaden użytkownik wieczysty nie kwestionował proponowanej przez Starostę nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.
15. Na terenie Powiatu Toruńskiego 21 nieruchomości (tj. 53 działki) znajduje się w zasobie Skarbu Państwa-zgodnie z przedłożonym wykazem „Rejestr nieruchomości znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa”.
16. W starostwie opracowany jest plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013-2016. Plan zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i w trwałe zarząd. Zasób Skarbu Państwa stan na 01 stycznia 2013 roku. Plan wykorzystania zasobu obejmuje 19 nieruchomości.
17. Teczki zawierające akta administracyjne poszczególnych nieruchomości, znajdujących się w użytkowaniu wieczystym nieruchomości Skarbu Państwa zakładane i prowadzone są według kryterium użytkownika wieczystego, a nie według kryterium oznaczeń poszczególnych nieruchomości.

Ponadto wskazuje się następujący zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

1. Prowadzony rejestr nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste jest ułożony według użytkowników wieczystych, a nie nieruchomości. Wobec tego, z rejestru nie wynika wprost ile jest nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Przedłożony rejestr nie pozwala w sposób szybki i przejrzysty ustalić ilości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Należy również wskazać, że rejestr jest niekompletny, brak stawki procentowej, brak opłaty, czy też informacji o zwolnieniu z opłaty (np. dot. PKP S.A.), daty ostatniej aktualizacji oraz przeznaczenia. Tym samym trudno stwierdzić kiedy były aktualizowane opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.
2. W 2013 r. podjęto czynności związane z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Dokonano aktualizacji w stosunku do 13 nieruchomości. Należy uznać te działania za prawidłowe.
3. W wypowiedzeniach dotychczasowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego brak jest oznaczenia ksiąg wieczystych, w których zapisane są nieruchomości, co w przypadku dwóch działek może nasuwać wątpliwości, czy aktualizacja dotyczy dwóch nieruchomości, czy też jednej.
4. Rejestr nieruchomości będących przedmiotem trwałego zarządu gruntów Skarbu Państwa prowadzony jest według zarządców, a nie nieruchomości. Wobec tego, z rejestru tego nie wynika wprost ile jest nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd. Należy wskazać, że rejestr jest niekompletny, nie zawiera opłaty z tytułu trwałego zarządu, czy też informacji o jej zwolnieniu, daty ostatniej aktualizacji, nie we wszystkich pozycjach podany jest numer księgi wieczystej.

5. Przypadki ustalania wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego w oparciu o niesprawdzony i nieoceniony przez organ operat szacunkowy stanowiący dowód w sprawie pozostaje w sprzeczności z przepisami art. 77, art. 80 Kodeksu postępowania administracyjnego, za które odpowiedzialność ponosi Starosta Toruński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.
6. Zakończenie postępowania administracyjnego poprzez wydanie pisma, a nie decyzji stanowi naruszenie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm.).

Za stwierdzone w trakcie kontroli uchybienia i nieprawidłowości odpowiedzialność ponosi Starosta Toruński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 24 listopada 2014 r. przekazany został Staroście Toruńskiemu.

Do ustaleń kontroli zawartych w Projekcie wystąpienia pokontrolnego nie zostały zgłoszone zastrzeżenia do kontroli.

W związku z powyższymi ocenami, uwagami i wnioskami zalecam Panu Staroście podjęcie następujących działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w wyniku kontroli uchybień, nieprawidłowości lub usprawnienia funkcjonowania działalności jednostki kontrolowanej, a w szczególności do:

- Prowadzenia rejestru nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c w związku z art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami. Rejestr ten powinien być prowadzony według nieruchomości, a nie według użytkowników wieczystych.
- Prowadzenia rejestru nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd w sposób odpowiadający przepisom art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz pozwalający w sposób jednoznaczny na określenie ilości nieruchomości, działek i zarządców. Należy zwrócić uwagę, że starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, jest obowiązany do prowadzenia rejestru nieruchomości oddanych w trwałe zarząd, a nie rejestru zarządców nieruchomości.
- Regularnego prowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości i w zależności od niej zwiększania lub zmniejszania częstotliwość zmian opłat.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje kierownik jednostki kontrolowanej, a drugi egzemplarz pozostaje w aktach kontroli.

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oczekuję od Pana w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.