



WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

WSPN.II.0935-5/09

STAROSTWO POWIATOWE W TORUNIU
ul. Towarowa 4-6
tel. 056 662 88 88, fax 056 662 88 89
Data wpływu 10-11-2009
L. dz. 5658 Podpis *Am*

OC. 0911-1/09 Bydgoszcz, dnia 12 listopada 2009r.

p. sekretarz
p. Starosta

Pan
Miroslaw Graczyk
Starosta Toruński

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt. 2 oraz art. 36 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009r. Nr 31, poz. 206) w dniach od 9 września 2009r. do 11 września 2009r. przeprowadzona została kontrola problemowa w kierowanym przez Pana Starostwie Powiatowym w Toruniu.

Tematyka kontroli obejmowała aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz gospodarkę nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa.

Celem kontroli było ustalenie stanu faktycznego, udokumentowanie i ocena działalności podmiotu kontrolowanego w zakresie objętym tematyką kontroli.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2008r. do 30 czerwca 2009r.

W związku z kontrolą, której szczegółowe wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, sporządzonym dnia 29 września 2009r., przekazuję Panu Miroslawowi Graczyk Staroście Toruńskiemu **niniejsze wystąpienie.**

Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości, prowadzący kontrolę w imieniu Wojewody Kujawsko – Pomorskiego kontrolowaną działalność w badanym okresie ocenia pozytywnie z uchybieniami.

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono:

1. W 2008 roku przeprowadzono aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do 116 nieruchomości, tj. 234 działek Skarbu Państwa.
2. W 2009 roku do dnia 30 czerwca 2009r. nie przeprowadzono aktualizacji. Zgodnie z przedłożoną informacją, przeprowadzona zostanie aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste dla 31 nieruchomości.
3. Na terenie Starostwa Powiatowego w Toruniu znajduje się 350 nieruchomości, tj. 1.062 działki stanowiące własność Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, dla 24 działek nie założono ksiąg wieczystych.
4. Należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa:

- w roku 2008 wynosiły 501.508,97 zł,
 - do dnia 30 czerwca 2009 roku wynosiły 731.909,75 zł.
5. Dochody osiągnięte z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa:
- w roku 2008 wynosiły 479 207,82 zł,
 - do dnia 30 czerwca 2009 roku wynosiły 632 293,46 zł.
6. Zbadano dokumentacje 101 nieruchomości, w stosunku do których aktualizowano opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.
- W 13 sprawach brakowało zwrotnego potwierdzenia odbioru pisma dotyczącego proponowanej zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.
 - W 15 sprawach występowała długa przerwa w aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, gdzie poprzednia aktualizacja odbyła się około 10 lat temu.
 - 36 nieruchomości użytkowanych jest przez osoby fizyczne. Dla tych nieruchomości poprzednie aktualizacje w większości przypadków naliczane były w latach 2000 – 2005.
 - W przypadku 31 nieruchomości użytkownikami wieczystymi były dwie lub więcej osób. Zdarzały się sytuacje, że występowała duża ilość współużytkowników wieczystych sięgająca nawet 19 osób.
7. Z pośród badanych spraw w 14 użytkownicy wieczysti kwestionowali proponowaną przez Starostę stawkę opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.
- W 11 sprawach Samorządowe Kolegium Odwoławcze oddaliło wnioski stron o uznanie, że opłata nie jest uzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości.
 - W 2 sprawach SKO uznało, że wypowiedzenie opłaty za użytkowanie wieczyste nie wiąże stron.
 - W 1 sprawie zawarto ugodę przed SKO, proponowaną opłatę zmniejszono o 10%.
8. Na terenie powiatu toruńskiego znajduje się 18 działek, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem:
- działka 96/42 położona w miejscowości Młyniec znajduje się w trwałym zarządzie GDDKiA, pobierana jest opłata z tytułu tego zarządu,
 - działka 20/13 położona w miejscowości Lubicz Dolny, jej część znajduje się w granicach terenu komunikacji drogowej – projektowanej drogi dojazdowej, jednak do chwili obecnej nie wyznaczono przebiegu tej drogi,
 - działki 524/11 i 524/14 położone w gminie Obrowo, dnia 22 lipca 2009r. Skarb Państwa nabył udział, którego do tej pory nie był właścicielem i w chwili obecnej obie działki są w całości własnością Skarbu Państwa,
 - działka 90/19 jest zabudowana budynkiem mieszkalnym,
 - działki 352/1, 352/2 i 361 położone w miejscowości Osówka, działki 2/2, 2/3, 2/5, 2/6, 2/7 i 2/8 położone w miejscowości Zimny Zdrój, działki 236, 264 położone w miejscowości Dzikowo, działki 379 i 273 położone w miejscowości Zławieś Wlk. z mocy prawa stały się własnością gmin.
9. Przedstawione upoważnienie pana Jacka Drzystek Geodety Powiatowego z dnia 7 stycznia 2009r. znak OR.0114-1/09 wydane na podstawie art. 38 ust. 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) dotyczy zadań związanych z samorządem powiatowym.
10. Aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa zajmuje się 2 pracowników merytorycznych Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu.

Przedstawiając powyższe ustalenia przekazuję Panu Mirosławowi Graczyk Staroście Toruńskiemu następujące uwagi i wnioski:

1. W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w roku 2008 prowadzono intensywne czynności związane z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego na terenie starostwa powiatowego. Za prawidłowe należy uznać działania związane z aktualizacją opłat, które nie były wykonywane przez dłuższy czas, czyli około 10 lat w odniesieniu do nieruchomości użytkowanych przez podmioty gospodarcze. Okres ten jest zbyt długą przerwą przy aktualizacji zwłaszcza, że w latach 2006 – 2008 nastąpił znaczny wzrost wartości nieruchomości.
2. Plan aktualizacji na rok 2009 jest zadowalający, biorąc pod uwagę planowaną ilość aktualizacji opłat i przeznaczone na ten cel środki. Z uwagi na to, że kontrola dotyczyła pierwszego półrocza 2009r., w którym nie wykonano jeszcze aktualizacji, nie przeprowadzono szczegółowych badań przedłożonych dokumentów dotyczących zawarcia umowy z wykonawcą przygotowującym operaty szacunkowe. Jednak dokumenty te potwierdzają systematyczne działania związane z aktualizacją opłat wykonywane każdego roku.
3. Mając na uwadze ilość przeprowadzonych aktualizacji opłat, tylko niewielka część użytkowników kwestionowała ich zasadność i prawidłowość, z których większość nie została uwzględniona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze. W jednej sprawie zawarto ugodę, a w dwóch sprawach uznano wypowiedzenie za niewiążące. Przy tak dużej ilości postępowań należy uznać, że działania były podejmowane prawidłowo.
4. W wyniku przeprowadzonych aktualizacji w roku 2008, odnotowano wzrost należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.
5. W wyniku badania dokumentów stwierdzono brak zwrotnych potwierdzeń odbioru pism dotyczących propozycji zmiany opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Wyjaśnienia wskazujące, że pisma te wysyłano zbiorowo nie są wystarczające z uwagi na fakt, że na ww. zwrotnych potwierdzeniach odbioru nie znajdowały się numery spraw, których dotyczyły. Mogło to stanowić podstawę zakwestionowania prawidłowości aktualizacji opłaty.
6. Przedłożony Wypis z rejestru mienia nie pozwala w sposób szybki i przejrzysty ustalić ilości nieruchomości i działek oddanych w użytkowanie wieczyste. Nieruchomości w dokumentach tych są uporządkowane wg użytkowników wieczystych. Tym samym, jeżeli nieruchomość ma kilku współużytkowników występuje ona kilkakrotnie w rejestrze. Powyższe dokumenty, zawierają również nieruchomości, które nie są oddane w użytkowanie wieczyste.
7. W odniesieniu do nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa, a zgodnie z art. 13 ustawy 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000r. stały się własnością gmin, należy doprowadzić do uregulowania ich stanów, w szczególności poprzez pisemne wystąpienie do gmin ze stosowną informacją. Ponadto, należy zastosować się do zaleceń pisma Wojewody Kujawsko – Pomorskiego z dnia 22 lutego 2008r. znak WSRiRW-IV-MK-7710/38/07/08
8. Zadania będące przedmiotem kontroli wykonuje dwóch pracowników Starostwa Powiatowego w Toruniu, co uznać należy za prawidłowe. Z przedłożonych zakresów obowiązków wynika, że przedmiotowe zadania są określone precyzyjnie.
9. Przekazane upoważnienie Geodety Powiatowego dotyczy zadań związanych z samorządem powiatowym, nie precyzuje dokładnie upoważnienia do wykonywania w imieniu Starosty

zadań zleconych z zakresu administracji rządowej uregulowanych ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. Należy uznać to za nieprawidłowość, gdyż upoważnienie jednoznacznie powinno określać zakres uprawnień.

Jednocześnie zobowiązuję Pana Mirosława Graczyk, Starostę Toruńskiego do podjęcia działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w wyniku kontroli nieprawidłowości, a w szczególności do:

- prowadzenia regularnych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa z uwzględnieniem zmieniającej się sytuacji na rynku nieruchomości i w zależności od niej zwiększać lub zmniejszać częstotliwość zmian opłat;
- nie dopuszczania do powstawania długich przerw między aktualizacjami opłat z tytułu użytkowania wieczystego przekraczających 4 – 5 lat;
- prowadzenia rejestru nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste umożliwiając w sposób jednoznaczny określenie ilości nieruchomości, działek i użytkowników; rejestr ten nie może zawierać nieruchomości, które nie są oddane w użytkowanie wieczyste;
- doprowadzić do uregulowania stanów prawnych nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa, a zgodnie z art. 13 ustawy 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000r. stały się własnością gmin, w szczególności pisemnie wystąpić do gmin ze stosowną informacją o stanie nieruchomości oraz złożyć do Wojewody Kujawsko – Pomorskiego wnioski o stwierdzenie nabycia z mocy prawa przez gminy własności nieruchomości rolnych wraz z niezbędnymi załącznikami;
- przygotowania dla kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Toruniu upoważnienia, z którego jednoznacznie będzie wynikało uprawnienie do wykonywania czynności w imieniu Starosty zadań z zakresu administracji rządowej określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), jeżeli takie czynności ma wykonywać.

Na podstawie art. 47 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009r. Nr 31, poz. 206), oczekuję od Pana Mirosława Graczyk Starosty Toruńskiego, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wykonania zaleceń pokontrolnych oraz podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

Krzysztof Bruski
Krzysztof BRUSKI