



WOJEWODA LUBUSKI

Katarzyna Osos

Gorzów Wlkp., dnia 22 czerwca 2015r.

NK-II.431.1.7.2014. HKam

Pan

Janusz Kubicki

Prezydent Miasta Zielona Góra

Wystąpienie pokontrolne

z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Urzędzie Miasta w Zielonej Górze

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 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185, poz. 1092), w dniach od 24 listopada 2014 r. do 23 stycznia 2015 r., pracownicy Wydziału Nadzoru i Kontroli Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. w składzie:

- Hanna Kamińska - inspektor wojewódzki (przewodnicząca zespołu),
- Robert Burek –inspektor wojewódzki,
- Robert Kamiński – inspektor wojewódzki,

przeprowadzili kontrolę problemową w trybie zwykłym w Urzędzie Miasta Zielona Góra ul. Podgórna 22, w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2014 r. do 24 listopada 2014 r.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego zastrzeżeń nie wniesiono. Na podstawie art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej przekazuję Panu wystąpienie pokontrolne.

Zakres działalności.

Kontrola obejmowała swym zakresem ocenę realizacji przez Prezydenta Miasta zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, wykonywanych na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014518 ze zm.), zwaną dalej ugn.

Zakres odpowiedzialności.

Funkcję Prezydenta Miasta (Starosty Grodzkiego), w okresie objętym kontrolą, pełnił Pan Janusz Krzysztof Kubicki. Spawy z zakresu gospodarki nieruchomościami powierzono II Zastępcy Prezydenta

Miasta Zielona Góra ds. gospodarczych, Panu Dariuszowi Lesickiemu. Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Urzędu sprawy objęte kontrolą prowadzone były w Departamencie Rozwoju Miasta, którego pracą kieruje Pani Krystyna Pierzga –Dyrektor Departamentu przy pomocy kierownika Biura Gospodarowania Mieniem, Pani Renaty Łomży i jego zastępcy Pani Aleksandry Matysiak oraz kierownika Biura Geodezji i Katastru, Pani Mirosławy Kaczały.

Ustalenia kontroli.

1. Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest w programie MS Excel w formie tabelarycznej, na podstawie danych zawartych w Ewidencji Gruntów i Budynków (Kataster) prowadzonej przez Biuro Geodezji i Katastru Urzędu Miasta. Dodatkowo użytkownicy wieczystości oraz trwali zarządcy ewidencjonowani są w systemie Otago, podsystemie OPGRU (naliczanie opłat za użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd), natomiast dzierżawcy w podsystemie GRU (Generalny Rejestr Umów). Zgodnie z art. 23 ust. 1c prowadzona ewidencja powinna obejmować w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Przedstawiona kontrolującym ewidencja zawiera wszystkie wymagane przepisami *ugn* elementy, ale nie wszystkie dane, pozwalające uzyskać kompletną informację na temat stanu faktycznego i prawnego nieruchomości są wpisane i tak:

- rubryka dotycząca wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa – na 2023 pozycje wypełniona jest w 163 wykazanych w Ewidencji,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych – uzupełniono 9 pozycji na 2023 wykazanych w Ewidencji.

Z wyjaśnień udzielonych przez Panię Aleksandrę Matysiak i Katarzynę Chocholską - podinspektorki w Departamencie Rozwoju Miasta wynika, że zaległości w prowadzonej Ewidencji są wynikiem zaniedbań spowodowanych przez pracownika zatrudnionego na tym stanowisku do lutego 2013 r.

Kontrolujący stwierdzili, że liczba działek wykazana w prowadzonej Ewidencja nieruchomości nie jest tożsama z liczbą wykazaną w katastrze nieruchomości, co narusza zapisy art. 23 ust. 1 i 1c *ugn.* Stwierdzono również znaczące różnice pomiędzy danymi zawartymi w piśmie z dnia 1 grudnia 2014 r. DR-MN.680.2.21.2014.KCh, a prowadzoną Ewidencją. Z wyjaśnień złożonych przez Panią Renatę Łomżę wynika, że wszelkie dane przekazywane w sprawozdaniach i pismach były pobierane z bazy Katastru, który posiada poprawne dane. Prowadzona Ewidencja nieruchomości zawiera nieruchomości należące do Agencji Mienia Wojskowego, Agencji Nieruchomości Rolnych i Lasów Państwowych, które nie powinny figurować w bazie. Głównym kryterium liczbowym prowadzonej Ewidencji jest spis działek. Po przeliczeniu kontrolujący ustalili, że na dzień 24 listopada 2014 r. na terenie powiatu grodzkiego Zielona Góra znajdowało się ogółem 1652 działki o łącznej pow. 570,5714 ha, z czego 122 o pow. 58,6256 ha oddano w trwałe zarząd, 1172 o pow. 324,5570 ha oddano w użytkowanie wieczyste, 15 działek o powierzchni 0,4092 ha wydzierżawiono. Pozostałe 343 działki o łącznej powierzchni 186,9796 ha pozostają w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa.

2. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Dane niezbędne do sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pozyskiwane są z Ewidencji Gruntów i Budynków, Biura Planowania Przestrzennego (przeznaczenie działek w miejskim planie zagospodarowania przestrzennego lub studium) oraz z przeprowadzonych wizji w terenie. Po przeanalizowaniu zebranych informacji wybierany jest najbardziej optymalny, tj. możliwy do zrealizowania, sposób wykorzystania danej nieruchomości. Plan realizowany jest sukcesywnie, z zachowaniem procedur wymaganych przepisami prawa.

Plan wykorzystania zasobu został sporządzony na lata 2014-2016. Kontrolującym przedstawiono również dwa inne plany: tj. na lata 2012-2014 oraz 2013-2015. Każdy z planów obejmuje kontrolowany 2014 rok. Z przedstawionych planów wynika, że są one sporządzane corocznie na okres 3 kolejnych lat. Tymczasem stosownie do art. 23 ust. 1d *ugn.*, starostowie mają obowiązek opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat.

Plan zawiera zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, tj. 476 działek o łącznej powierzchni 2 536 113 m² wchodzi w zasób Skarbu Państwa, w tym 277 działek o łącznej powierzchni 1 829 477 m² stanowią drogi, które podlegają komunalizacji z mocy prawa, a do których nie wydano decyzji potwierdzających nabycie prawa własności, natomiast 1 189 działek o łącznej powierzchni 3 263 344 m² pozostaje w użytkowaniu wieczystym. Zgodnie z prognozą zawartą w planie, planuje się kontynuację zawartych umów najmu i dzierżaw, zbywanie nieruchomości na wniosek i w przypadku dysponowania odpowiednią nieruchomością. Wydatki związane z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu pokrywane będą z otrzymanych w kolejnych latach dotacji i uzależnione będą od sytuacji na rynku i popytu. Prognoza w zakresie wydatków

nie została określona kwotowo. Prognoza wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, została określona na poziomie 3 000 000 zł. W planie zawarto również informację o planowanej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, brak jest jednak prognozy jakiego rzędu będzie to wzrost. Plan nie zawiera informacji odnośnie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, co narusza postanowienia art. 23 ust 1d pkt 2d *ugn.* Z wyjaśnień złożonych przez Panią Krystynę Pierzgę wynika, że nie planowano dokonywania aktualizacji opłat, dlatego nie ujęto ich w planie. Do planu dołączono program zagospodarowania nieruchomości zasobu, z którego wynika, że w latach 2014-2016 planuje się 1 działkę wynająć, 19 wdzierżawić oraz 11 zbyć.

Wykonanie planu na dzień 25 listopada 2014 r. przedstawia się następująco:

- wdzierżawiono działki 45/3, 267/87, 281,
- działkę 458/2 wdzierżawiono w części,
- wystąpiono do Wojewody Lubuskiego o zgodę na dzierżawę działki 382,
- zbyto działkę 280/1,
- przetarg dotyczący zbycia działki 59/3 (grunt pod trafostacją) zakończył się wynikiem negatywnym,
- trwa procedura zbycia działki 45/3 jako działki przyległej,
- wszczęto postępowanie w celu ustalenia osób bezumownie korzystających z gruntu 243/1.

3. Zbywanie oraz nabywanie nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą przeprowadzono trzy przetargi ustne nieograniczone, ich efektem było zbycie nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,5248 ha na kwotę 407 100 zł. Jeden przetarg nie doszedł do skutku, z uwagi na brak zainteresowania ze strony kupujących. Zarządzeniem nr 1168/2014 z dnia 4 listopada 2014 r. Prezydent Miasta postanowił o II przetargu - do zakończenia kontroli przetarg nie został ogłoszony.

W sprzedaży bezprzetargowej nie zbyto żadnej nieruchomości.

Kontrolującym okazano dokumenty dotyczące następujących przetargów nieograniczonych:

- zbycie garażu stanowiącego własność Skarbu Państwa wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości położonej w Zielonej Górze przy ul. Stanisława Moniuszki z jednoczesnym oddaniem we współużytkowanie wieczyste gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa, oznaczonego nr działki 238/9 o powierzchni 3715m² w ob. 30,
- zbycie nieruchomości Skarbu Państwa położonych w Zielonej Górze przy ul. Generała Władysława Sikorskiego (dz. Nr 59/3 o pow. 20m² w ob. 30) i ul. Zyty (dz. Nr 258/1 o pow. 72m² w ob. 17),
- zbycie nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Zielonej Górze przy

ul. Franciszka Rzeźniczaka, oznaczonej nr działki 280/1 o powierzchni 0,1533 ha w ob. 6.

Postępowania przetargowe prowadzono zgodnie z obowiązującymi przepisami, okazana dokumentacja jest kompletna.

Do zasobu Skarbu Państwa nie nabywano nieruchomości.

4. Zamiany oraz darowizny nieruchomości.

Nie prowadzono postępowań w sprawach dotyczących zamian i darowizn nieruchomości.

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Na terenie powiatu grodzkiego Zielona Góra przed dniem 1 stycznia 2014 r. oddano w użytkowanie wieczyste 1172 działki o łącznej powierzchni 324,557 ha (dane z Katastru) . W okresie objętym kontrolą w jednym przypadku oddano we współużytkowanie wieczyste grunt w udziale 121/1000 w drodze przetargu nieograniczonego, oznaczony nr działki 238/9 o powierzchni 3715 m² w ob. 30, przy jednoczesnym zbyciu garażu stanowiącego wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości położonej w Zielonej Górze przy ul. Stanisława Moniuszki. Za oddanie nieruchomości gruntowej we współużytkowanie wieczyste pobierane będą opłaty. Z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu pobrano pierwszą opłatę wynoszącą 25% wylicytowanej w przetargu ceny udziału powiększonej o podatek VAT wg stawki 23% i ustalono dalsze opłaty roczne za użytkowanie wieczyste gruntu w wysokości 3% (wraz z należnym podatkiem VAT według stawki procentowej określonej na dzień wpłaty) ceny brutto osiągniętej w przetargu, płatne do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok. Postępowanie prowadzone było zgodnie z przepisami Działu II Rozdziału 3 *ugn.*

6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie.

W trwałym zarządzie pozostawały 122 działki o powierzchni 58,6256 ha. Nie prowadzono postępowań w sprawie oddania nieruchomości w trwały zarząd oraz w sprawie jego wygaszenia.

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Nie prowadzono postępowań w zakresie zabezpieczeń nieruchomości.

8. Udostępnianie nieruchomości w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie.

Zgodnie z art. 23 ust.1 pkt 7a zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W kontrolowanym okresie wydierżawiono 11 działek. Wojewoda Lubuski na wniosek Prezydenta Miasta wydał 6 zarządzeń w sprawie przeznaczenia nieruchomości do dzierżawy, w 4 przypadkach, ponieważ były to pierwsze umowy zawierane na okres nie dłuższy niż 3 lata, nie było obowiązku występowania o wydanie zarządzenia, w jednym przypadku odstąpiono od wydania zarządzenia ze względu na bezumowne korzystanie z działki. Wnioski zostały rozpatrzone w terminie przewidzianym w Kodeksie postępowania administracyjnego. Prezydent Miasta Zielona Góra wydawał zarządzenia w sprawie przeznaczenia nieruchomości do dzierżawy, wykazy nieruchomości wywieszane były zgodnie z określonymi terminami. Nie zawierano umów najmu i użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa.

9. Wywłaszczenia i zwroty wywłaszczonych nieruchomości, odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą prowadzono jedną sprawę o wypłatę odszkodowania za mienie wywłaszczone na rzecz Skarbu Państwa z mocy prawa. Wnioskodawca w dniu 20 września 2012 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Zielonej Górze 26 września 2012 r.) wniósł o wypłatę odszkodowania. Prezydent Miasta 3 października 2012 r. wydał postanowienie znak: DR-MN.II.6821.1.1.2012DM, RISS 2073657 o wyłączeniu się z postępowania i przekazał sprawę o ustalenie i wypłatę odszkodowania Wojewodzie Lubuskiemu, który postanowieniem z dnia 5 listopada 2012 r. znak:GN-I.7582.175.2012MAst wyznaczył Starostę Świebodzińskiego jako organ właściwy do rozpatrzenia wniosku o wypłatę odszkodowania.

Starosta Świebodziński 5 grudnia 2012 r. znak: GN.6821.2.2.2012TT, wystąpił do Prezydenta Miasta o przekazanie akt sprawy. Pismem z dnia 2 stycznia 2013 r znak: DR-MN.II.6821.1.1.2012DM, RISS 2073657 przekazano dokumentację Staroście Świebodzińskiemu. W ocenie kontrolujących proces przekazywania akt był zbyt długi.

Wnioskodawca w dniu 6 maja 2013 r. skorygował swój wniosek. Starosta Świebodziński pismem z 20 maja 2013 r. znak: GN.6821.2.2.2012TT zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w celu ustalenia odszkodowania za wywłaszczenie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości. W dniu 15 lutego 2014 r. został sporządzony operat szacunkowy, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy i przesłuchania stron, opiewający na kwotę 154.695.00zł. Decyzją z dnia 21 marca 2014 r. znak: GN.6821.2.2.2012TT Starosta Świebodziński orzekł wypłatę odszkodowania w wysokości 154.695,00zł w terminie 14 dni od wydania decyzji (wpływ decyzji 24.03.2014 r.). Nadano decyzji klauzulę ostateczności w dniu 15 kwietnia 2014 r.

W dniach 15, 16, 17 i 24 kwietnia 2014 r. Prezydent Miasta Zielona Góra wypłacił odszkodowanie stronom postępowania.

10. Ograniczanie sposobu korzystania z nieruchomości, zezwalanie na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, zobowiązanie do udostępnienia nieruchomości, zezwalanie na czasowe zajęcie nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą nie prowadzono postępowań administracyjnych w sprawie ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości, zezwalania na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, zobowiązania

do udostępnienia nieruchomości oraz zezwalania na czasowe zajęcie nieruchomości.

11. Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami: ilość dokonanych aktualizacji, ilość zleconych operatów szacunkowych i ich łączny koszt, procentowa zmiana wysokości zaktualizowanej opłaty do opłaty sprzed aktualizacji.

Sprawy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste i tryb postępowania w sprawie aktualizacji regulują przepisy art. 77 - 80 *ugn*. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stosownie do art. 78 *ugn* właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości, wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, zwanego dalej „kolegium”, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

W okresie objętym kontrolą zlecono do wykonania 5 operatów szacunkowych, których koszty wyniosły 273,00 zł/szt. Na podstawie dwóch z nich oraz na podstawie 7 operatów z 2013 r. (posiadających klauzule aktualizacji operatów z dnia 10 października 2014 r.) dokonano 9 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co stanowi 0,77% wszystkich działek zawartych w Ewidencji. Zaktualizowane opłaty wzrosły o 514,08 %.

W Ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa wprowadzono ponadto 163 aktualizacje innych działek z zasobu Skarbu Państwa (w latach 1992-2006), co stanowi 13,91% wszystkich działek. Zgodnie z wyjaśnieniami Pani Katarzyny Chocholskiej Ewidencja jest jeszcze uzupełniana i nie wszystkie dane dotyczące aktualizacji opłat zostały wprowadzone.

Od dokonanych wypowiedzeń wysokości opłaty rocznej za nieruchomości oddane w użytkowanie nie wniesiono odwołań.

W kontrolowanym okresie nie dokonywano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Z wyjaśnień złożonych przez Panią Renatę Łomżę wynika, że zaniedbania powstały z winy byłego pracownika.

12. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W roku 2014 do Urzędu Miasta w Zielonej Górze wpłynęło 10 wniosków dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wnioski rozpatrzono w następujący sposób:

- w dwóch przypadkach wydano decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Wniosek dot. działki 15/34 obręb 3 z dnia 26 maja 2014 r., zawiadomienie o wszczęciu postępowania z 2 czerwca 2014 r., przedłużono terminu rozpatrzenia sprawy - 15 lipca 2014 r. Decyzją z dnia 2 września 2014 r. znak: DR-MN.6826.2.7.2014KCh, RISS 2648438 przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności. Wniosek dot. działki nr 24/11 z dnia 16 września 2014 r., zawiadomienie o wszczęciu postępowania – 24 października 2014 r. Przedłużono rozpatrzenie sprawy do dnia 16 stycznia 2015 r. W dniu z dnia 16 stycznia 2015 r. znak: DR-MN.6826.2.9.2014.KCh, RISS 2691038 wydano decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Od dnia złożenia wniosku do dnia wydania decyzji upłynęło ponad 7 miesięcy.
- w jednym przypadku odmówiono przekształcenia. Wniosek dot. działki 64/10 obręb 21 z 11 lutego 2014 r. (wpływ do Urzędu Miejskiego w Zielonej Górze 13 lutego 2014 r.). Przekazano wnioskującemu zawiadomienie o wszczęciu postępowania – 11 marca 2014 r. Decyzją z dnia 23 kwietnia 2014 r. znak: DR-MN.6826.2.1.2014KCh, RISS 2574613 odmówiono przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Decyzję wydano z naruszeniem terminów załatwiania spraw określonych w rozdziale 7 kodeksu postępowania administracyjnego,
- w jednym przypadku na wniosek strony zawieszono postępowanie (DR-MN 6826.2.2.2014 KCh, RISS 2630089), wniosek z dnia 7 maja 2014 r. dot. działek 228/4, 229/2,300/1 obręb 3. Postanowieniem z dnia 12 maja 2014 r. zawiadomiono o wszczęciu postępowania, następnie przedłużono termin rozpatrzenia sprawy – 3 lipca 2014 r. W dniu 16 lipca 2014 r. wnioskodawca wystąpił o zawieszenie postępowania.
- w czterech przypadkach odmówiono wszczęcia postępowania. Wnioskodawcy wystąpili o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki 208/5 – 1 maja 2014 r. (wpływ 2 maja 2014 r.), 7 maja 2014 r., 8 maja 2014 r. i 9 maja 2014 r. W dniu 16 maja 2014 r. postanowieniem znak: DR-MN.6826.2.2.2014KCh, DR-MN.6826.2.3.2014KCh, RISS 2603188; DR-MN.6826.2.4.2014KCh, RISS 2603219; DR-MN.6826.2.6.2014KCh, RISS 2606943 odmówiono wszczęcia postępowania z powodu nie spełnienia wymogów art. 2 ust. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

- w dwóch sprawach przedłużono termin załatwienia sprawy, który upływał po okresie objętym kontrolą. Wnioskodawca wystąpił 15 września 2014 r. o rozpatrzenie sprawy dot. działki 355/1. Zawiadomienie o wszczęciu postępowania skierowano 18 września 2014 r. znak:DR-MN.6826.2.8.2014KCh., RISS 2691015. Pismem z dnia 7 listopada 2014 r. poinformowano o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do dnia 15 stycznia 2015 r., wniosek z 14 września 2014 r., zawiadomienie o wszczęciu postępowania z 15 października 2014 r. znak: DR-MN.6826.2.10.2014KCh, RISS 2695687. Pismem z dnia 19 listopada 2014 r. zawiadomiono o przedłużeniu rozpatrzenia sprawy do dnia 19 stycznia 2015 r. Zawiadomienia o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy odpowiadają wymogom określonym w art. 36 § 1 k.p.a .

13. Odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi powiatowe i gminne na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji w zakresie dróg publicznych.

Dnia 25 października 2011 r. Prezydent Miasta Zielona Góra wydał decyzję nr 5/11 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ulic Wrocławskiej, Jagodowej i Karowej wraz z istniejącą infrastrukturą, łączących osiedle Jędrzychów z osiedlem Raculka i dzielnicą Kisielin w Zielonej Górze”. Postanowieniem z dnia 30 listopada 2012 r. Prezydent Miasta wyłączył się z udziału w sprawie ustalenia na rzecz Skarbu Państwa odszkodowania za nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 107 i działka nr 247/2 i przekazał sprawę Wojewodzie Lubuskiemu w celu wyznaczenia innego organu do załatwienia sprawy. Postanowieniem z dnia 31 stycznia 2013 r. wojewoda wyznaczył Starostę Nowosolskiego jako organ właściwy do załatwienia sprawy ustalenia wysokości odszkodowania za ww. nieruchomości. Starosta Nowosolski pismem z dnia 16 grudnia 2013 r. z uwagi na skomplikowany charakter sprawy przedłużył termin zakończenia sprawy do 15 stycznia 2014 r. Decyzją znak GN.683.1.2013/2014.JT z dnia 15 stycznia 2014 r. Starosta Nowosolski ustalił odszkodowanie na rzecz Skarbu Państwa w kwocie 26 400,00 zł. Do wypłaty jednorazowego odszkodowania zobowiązano Prezydenta w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna. Przelewu z rachunku dokonano 21 marca 2014 r. Odszkodowanie wypłacono po wyznaczonym terminie bez ustawowych odsetek.

Decyzją z dnia 9 czerwca 2014 r. znak GN.683.4.2013.2014.JT Starosta Nowosolski na wniosek Prezydenta Miasta Zielona Góra umorzył postępowanie w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania na rzecz Skarbu Państwa z tytułu pozbawienia prawa własności nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 107 z powodu wygaszenia decyzji Prezydenta Miasta Zielona Góra z dnia 25 października 2011 r. nr 5/11 w części dotyczącej ww. działki w związku ze zbyt wysokimi kosztami związanymi z realizacją robót budowlanych.

Dnia 30 września 2013 r. Prezydent Miasta Zielona Góra wydał decyzję nr 2/13 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa ulicy Jagodowej (droga gminna nr 104273F) w Zielonej Górze na odcinku od ul. Jarzębinowej do ulicy Nowej)”. Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2014 r. znak

DR-MN.6833.2.2014.KG RISS 2423894 zawiadomił Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe” Nadleśnictwo Przytok w Zielonej Górze o wszczęciu z urzędu postępowania administracyjnego w sprawie ustalenia na rzecz Skarbu Państwa reprezentowanego przez ww. Nadleśnictwo odszkodowania za działki nr 30/24 i 90/3, obręb 35. Zawiadomieniem z dnia 10 marca 2014 r. znak DR-MN.6833.2.2014.KG RISS 2570191 przesunięto termin załatwienia sprawy do dnia 9 kwietnia 2014 r. Następnie pismem z dnia 5 kwietnia 2014 r. znak DR-MN.6833.2.2014.KG RISS 2593815 ponownie przesunięto termin załatwienia sprawy do dnia 27 czerwca 2014 r., a w piśmie z dnia 5 maja 2014 r. zaproponowano Nadleśnictwu Przytok nieruchomość zamienną, na co nie uzyskano zgody (pismo z dnia 19 maja 2014 r. – wpływ do UM 26 maja 2014r.). Decyzją z dnia 27 czerwca 2014 r. znak DR-MN.6833.2.2014.KG RISS 2616063 Prezydent Miasta ustalił wysokość odszkodowania na rzecz Skarbu Państwa w wysokości 102 470,00 zł . Do wypłaty jednorazowego odszkodowania wyznaczono termin 14 dni od dnia, w którym decyzja o odszkodowaniu stała się ostateczna (tj. 15 lipca 2014 r.). Przelewu z rachunku dokonano 17 października 2014 r. Odszkodowanie wypłacono po wyznaczonym terminie bez ustawowych odsetek.

W stosunku do ww. postępowań w sprawie ustalenia odszkodowania za nieruchomości kontrolujący stwierdzili przewlekłość postępowania, tj. naruszenie art. 12 ust. 4a i 4b w związku z art. 18 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych. Zgodnie z ww. przepisami decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje organ, który wydał decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. Ponadto zgodnie z zapisem art. 132 ust. 3 *ugn* wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Zgodnie z wyjaśnieniami udzielonymi przez Pana Pawła Urbańskiego – Dyrektora Departamentu Inwestycji Miejskich Pana Pawła Urbańskiego przekroczenie terminu wypłaty odszkodowań było skutkiem braku środków finansowych na pokrycie kosztów odszkodowań z uwagi na fakt, iż zadania te nie zostały ujęte w budżecie miasta do realizacji w 2014 r. Zgodnie z art. 132 ust 3 *ugn* wysokość odszkodowania ustalona w decyzji podlega waloryzacji na dzień jego zapłaty. Waloryzacji dokonuje organ, osoba lub jednostka organizacyjna zobowiązana do zapłaty odszkodowania. Wg złożonych wyjaśnień w przypadku odszkodowań wypłacane były kwoty wynikające z decyzji, nawet jeśli wypłata następowała po wyznaczonym terminie. W ww. przypadkach odsetki nie zostały wypłacone, ponieważ strony postępowania nie wystąpiły o ich wypłatę.

14. Realizacja ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego zgodnie z ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.

Pismem z dnia 30 listopada 2009 r. znak:GG.VI.74100-205/09, id. 1292574 Prezydent Miasta Zielona Góra poinformował Lubuski Urząd Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp., że dla wszystkich

nieruchomości stanowiących własność Gminy Zielona Góra o statusie miejskim założone zostały księgi wieczyste (sprawozdanie z dnia 12 listopada 2009 r. przesłane elektronicznie).

Następnie w piśmie z dnia 29 października 2014 r. znak: DR-MN.680.2.20.2014AM, RISS 2684382 w punkcie 13 – „Realizacja ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności” w tabeli dotyczącej ilości nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa nieujawnionych w księgach wieczystych Prezydent Miasta stwierdził: „tut. organ zakończył działania mające na celu uregulowanie w księgach wieczystych stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w granicach administracyjnych miasta Zielona Góra.” Z importu sprawozdań do Integrującej Platformy Elektronicznej (IPE) w roku 2014 r. wynika, że od 2009 r. nie dokonywano importu sprawozdań do IPE. W Urzędzie Miejskim w Zielonej Górze nie było działek nieujawnionych w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa.

W dniu 8 stycznia 2015 r. Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie przesłał wygenerowane sprawozdanie z IPE, z którego wynika, że 77 działek nie zostało wpisanych do ksiąg wieczystych. Pani Mirosławę Kaczała wyjaśniła, że wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa mają założone księgi wieczyste, ale nie dla wszystkich działek zostały wprowadzone numery ksiąg wieczystych na Platformie IPE.

Stosownie do zapisów art. 1a ust.1 ustawy z dnia 7 września 2007r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. 2012.1460), Prezydent Miasta Zielona Góra, w okresie objętym kontrolą zaimportował w dniach 27 i 28 stycznia 2014 r. oraz 18 lipca 2014 r. do IPE „Wykazy nieruchomości, zbiorczych wojewódzkich zestawień i sprawozdań dot. ujawnienia nieruchomości Skarbu Państwa” i przekazał je Wojewodzie Lubuskiemu.

Ocena skontrolowanej działalności.

Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2014.518 j.t) ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami.**

Osoby odpowiedzialne za stwierdzone nieprawidłowości:

- 1.Pani Krystyna Pierzga- niezgodne z *ugn* sporządzanie planów wykorzystania Zasobu Skarbu Państwa i sprawozdań oraz nieterminowe wydawanie decyzji w sprawach odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi powiatowe i gminne;
- 2.Pani Renata Łomża -prowadzenie Ewidencji zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa niezgodnie z Ewidencją Gruntów i Budynków (Kataster) oraz zbyt mała ilość prowadzonych aktualizacji z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste i brak aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu;
- 3.Pani Mirosława Kaczała -niezgodne ze stanem faktycznym sporządzanie sprawozdań przesyłanych do IPE;
- 4.Pan Paweł Urbański -nieterminowa wypłata odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi powiatowe i gminne
- 5.Pani Katarzyna Chocholska –nieprzestrzeżenie k.p.a. w zakresie terminów załatwiania spraw.

Fakt przeprowadzenia kontroli został odnotowany w książce kontroli pod nr 12/2014.

Przedstawiając powyższe ustalenia, **zalecam**:

- 1) prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa (której głównym kryterium liczbowym winny być nieruchomości), zgodnie z katastrzem nieruchomości i danymi, będącymi w posiadaniu Wydziału Gospodarki Nieruchomościami,
- 2) opracowywanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat, zgodnie z art. 23 ust. 1d *ugn* oraz zawieranie w prognozach danych wymaganych przepisem art. 23 ust. 1d pkt 2 *ugn*,
- 3) zwiększenie ilości przeprowadzanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu, uwzględniając poziom cen na rynku nieruchomości oraz termin ostatniej aktualizacji,
- 4) prowadzenie postępowań w sprawie ustalenia odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa pod drogi powiatowe i gminne zgodnie z art. 12 ust. 4a i 4b w związku z art. 18 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz wypłacanie zwaloryzowanych odszkodowań zgodnie z art. 132 ust. 3 *ugn*,
- 5) spowodowanie ujawnienia na Integrującej Platformie Elektronicznej numerów ksiąg wieczystych działek, których numery ksiąg wieczystych nie zostały ujęte w sprawozdaniu,
- 6) przestrzeganie terminów załatwiania spraw określonych w kodeksie postępowania administracyjnego.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego oczekuję informacji o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

WOJEWODA LUBUSKI

Katarzyna Osos