



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

IGR-VIII.431.7.2019

Olsztyn, 3 marca 2020 r.

Pan
Marek Chojnowski
Starosta Ełcki

Stosownie do art. 47 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. Nr 185, poz. 1092 ze zm.) przekazuję Panu treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Ełku, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 4, 19-300 Ełk, NIP: 848-15-70-636, REGON: 790675677. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Marek Chojnowski – Starosta Ełcki od 22 grudnia 2014 r.;
2. Halina Kowalewska – Geodeta Powiatowy i jednocześnie Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 29 marca 2007 r. do 31 lipca 2018 r.;
3. Aneta Łałak – Geodeta Powiatowy i jednocześnie Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 1 sierpnia 2018 r.;
4. Bożena Witkowska – inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 1 marca 2013 r. (*akta kontroli, str. 18-27*).

Kontrolę przeprowadził zespół pracowników Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie w składzie:

1. Kamil Trocki – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 35/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodniczący zespołu kontrolnego;
2. Ilona Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
3. Emilia Konieczna – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 22/2016, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu

Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio:
nr FK-VI.0030.1121-1123.2019 z 21 listopada 2019 r. wydanych przez Wojewodę
Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli, str. 15-17*).

Termin kontroli: od 9 grudnia 2019 r. do 17 stycznia 2020 r. (w tym 9 i 19 grudnia
2019 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 10 do 18 grudnia 2019 r.
i od 20 grudnia 2019 r. do 17 stycznia 2020 r. czynności kontrolne były przeprowadzane
w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych
dokumentów). Ponadto, w dniu 13 stycznia 2020 r. zwrócono się o udzielenie wyjaśnień
w zakresie kontrolowanych zagadnień, które otrzymano 23 stycznia 2020 r.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją
nr 8/2019.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Ełckiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 65, dalej jako ustawa o gospodarce) oraz z ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474 ze zm., dalej jako specustawa drogowa) a w szczególności:
 - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
 - prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje ZRID.
 - sprzedaż nieruchomości,
 - zamiana oraz darowizna nieruchomości,
 - oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
 - zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
 - aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość

formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wyłączeń,

- ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa,

– **okres objęty kontrolą:** od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. z 2011 r., Nr 185, poz. 1092 ze zm.) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1464), w związku z art. 23 ustawy o gospodarce oraz przepisami rozdziału 3 specustawy drogowej.

Na podstawie ustaleń kontroli działalność jednostki kontrolowanej ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami.**

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, że w okresie objętym kontrolą:

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE 2, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żądanego zasobu oraz formy władania. Ponadto program MIENIE 2 współdziała z programem do ewidencjonowania użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrum nieruchomości. Stosownie do art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce, ewidencjonowanie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, 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, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 1400 działek Skarbu Państwa z terenu wszystkich gmin powiatu ełckiego, w wyniku której ustalono, że:

- w 100% przypadków zawarta jest informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- w stosunku do wszystkich działek oddanych w trwały zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej;
- wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku (*akta kontroli, załącznik nr 1.1 do programu kontroli, str. 28-57*).

W 2015 roku Starosta Ełcki dokonał analizy gruntów zajętych pod pasy drogowe stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie możliwości przekazania ich na rzecz jednostek samorządu terytorialnego na podstawie przepisów ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) oraz ustawy z 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 91 ze zm.). W wyniku tej analizy Starosta skierował pisma do poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego z terenu powiatu ełckiego ze wskazaniem działek stanowiących drogi o znaczeniu lokalnym, które mogą być nabyte przez gminy w trybie art. 5 ust. 4 ustawy z 10 maja 1990 r.

Według interpretacji treści art. 5 ust 1 ustawy z 10 maja 1990 r. pasy dróg wewnętrznych nie podlegały nabyciu z mocy prawa przez poszczególne jednostki. Część z zaoferowanych gminom działek została przekazana w trybie art. 5 ust 4 ww. ustawy (*akta kontroli, wyjaśnienia pkt 2, str. 344*).

Wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których dokonuje się ewidencjonowania zostały ujęte.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2018 Skarb Państwa był właścicielem 1400 działek o łącznej powierzchni 1000,7081 ha, w tym:

- będących w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 557 działek o łącznej pow. 144,3647 ha,
- w trwałym zarządzie – 34 działek o łącznej pow. 13,7627 ha,

- w użytkowaniu wieczystym – 798 działek o łącznej pow. 830,3351 ha,
- w dzierżawie – 9 działek o łącznej pow. 6,8848 ha,
- inne (np. użyczenie) – 2 działki o pow. 5,3608 ha (*akta kontroli, załącznik nr 1.3 do programu kontroli, str. 96*).

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

2. Prawdliwość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje ZRID.

W kontrolowanym okresie, Starosta Ełcki przeprowadził łącznie 5 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe, w związku z wydaniem 1 decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli akt postępowań z uwagi na fakt, iż decyzje wydane w toku tych postępowań były przedmiotem kontroli Wojewody jako organu II instancji w postępowaniach odwoławczych zakończonych ostatecznymi decyzjami organu w tych sprawach.

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty w piśmie z 17 stycznia 2020 r. (*akta kontroli, wyjaśnienia pkt 11, str. 343*) w kontrolowanym okresie nie prowadzono innych postępowań poza wymienionymi w załączniku nr 9 do programu kontroli (*akta kontroli, załącznik nr 2 do programu kontroli, str. 97-99*).

Zespół kontrolujący odstąpił od oceny tego zagadnienia.

3. Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. sprzedano łącznie 7 działek, stanowiących własność bądź współwłasność Skarbu Państwa. Wszystkie sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym (*akta kontroli, załącznik nr 3 do programu kontroli, str. 106-109*).

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości:

- 1) na rzecz jej użytkownika wieczystego (art. 32 ust. 1 ustawy o gospodarce) – 3 działki,
- 2) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt. 6 ustawy o gospodarce) – 2 działki,

- 3) na rzecz współwłaściciela nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce) – 1 działka (udział).
- 4) przeniesienie prawa własności gruntu nieruchomości zabudowanej budynkiem transformatora stanowiącego odrębną własność (art. 231 § 2 ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2019 r., 1145 ze zm., dalej jako k.c.) – 1 działka.

Przy sprzedażach nie udzielano bonifikat oraz nie rozkładano ceny sprzedaży na raty.

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży danej nieruchomości zawierała: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź ustalenie przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, akt notarialny, a od 1 stycznia 2017 r. – informacja kierowana do Wojewody o dokonanej czynności sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce od 1 stycznia 2017 r. starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (od 23 sierpnia 2017 r. – przeznaczonych do zbycia). Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się na stronach internetowych starostwa. Ponadto starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Ełku, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Ełku, a także ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczano każdorazowo na monitorurzedowy.pl bądź infopublikator.pl. Ponadto od 1 stycznia 2017 r. wykazy zamieszczane były w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce spełnione zostały warunki dotyczące podania

do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. W wykazach tych znajdowały się wszystkie informacje określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce *(akta kontroli, str. 100-105)*.

Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 1 530 344,88 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 1 145 127,00 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 4 060,50 zł.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

4. Zamiana i darowizna.

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany ani darowizny nieruchomości Skarbu Państwa, dlatego odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. oddano w użytkowanie wieczyste na okres 40 lat udziały w 2 działkach, stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym:

- 3 udziały – w 2016 roku,
- 2 udziały – w 2018 roku.

Działki przeznaczone do oddania w użytkowanie wieczyste zabudowane były boksami garażowymi, na budowę których nakłady poniosły osoby fizyczne, będące dzierżawcami gruntów zajętych pod te garaże.

Oddanie w użytkowanie wieczyste odbyło się w trybie przetargu ustnego ograniczonego do dzierżawców – określony w art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce.

W wyniku kontroli akt dotyczących oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa, nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, a dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji wchodziły między innymi: dokumenty ewidencyjne, zaświadczenia o przeznaczeniu w planie, odpisy z ksiąg wieczystych, aktualne operaty szacunkowe, zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste, ogłoszenia o przetargu, protokoły i informacje o wynikach przetargu, akty notarialne, informacje o czynności prawnej przekazane wojewodzie.

Z przedłożonych dokumentów wynika, iż zgodnie z art. 35 ustawy o gospodarce dla nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Ełku, zamieszczone były na stronie internetowej starostwa oraz przekazane do Wojewody, celem zamieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej. Informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w serwisach internetowych spełniających wymogi prasy ogólnokrajowej – dzienniku internetowym www.infopublikator.pl oraz monitorurzedowy.pl. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, zostały spełnione wszystkie wymogi dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste. W wykazach tych, poza informacją o terminach wnoszenia opłat, znalazły się wszystkie pozostałe informacje, określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce. Oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste wiąże się z koniecznością wniesienia pierwszej opłaty oraz opłat rocznych z tego tytułu, skoro zaś art. 35 ust. 2 pkt 9 ustawy o gospodarce wskazuje na konieczność określenia odpowiednio w wykazie terminu wnoszenia opłat, zatem taka informacja powinna się w przypadku oddawania nieruchomości w użytkowanie wieczyste znaleźć w wykazie (*akta kontroli, załącznik nr 5 do programu kontroli, str. 110-126*).

Zgodnie z art. 72 ust. 2 ustawy o gospodarce stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej. Zaś art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce mówi, że wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego za pozostałe nieruchomości gruntowe, tj. nie wymienione w pkt 1-4a, wynosi 3% ceny. Na podstawie kontroli dokumentów ustalono, że stawki procentowe pierwszej opłaty ustalone w wysokości 25% ceny oraz stawki procentowe opłat rocznych za nieruchomości zabudowane garażami zostały prawidłowo ustalone.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Przyczyną powyższych nieprawidłowości jest nieprzestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, który wskazuje, jakie informacje powinny być zawarte w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest brak pełnej informacji o warunkach nabycia nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszenie.

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęte zostały 3 postępowania dotyczące wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego jednej jednostce i ustanowienia trwałego zarządu na rzecz innej jednostki (*akta kontroli, załącznik nr 6 do programu kontroli, str. 163*).

We wszystkich postępowaniach Starosta Ełcki wydał decyzje na podstawie przepisów art. 48 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce, które stanowią, że właściwy organ może orzec o przekazaniu trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi na ich wniosek, złożony za zgodą organów nadzorujących te jednostki. W decyzji orzeka się o wygaśnięciu trwałego zarządu, dotychczas sprawowanego przez jednostkę organizacyjną i jego ustanowieniu na rzecz jednostki organizacyjnej wnioskującej o przekazanie. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

Postępowanie prowadzone pod numerem GN.S.6844.2.2017, dotyczące wygaszenia trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Prokuratury Okręgowej w Olsztynie do 1 nieruchomości i przekazania jej w trwały zarząd Prokuratury Okręgowej w Suwałkach, wszczęte zostało na wniosek Prokuratury Okręgowej w Suwałkach. W aktach sprawy znajdowała się zgoda organu nadzorującego te jednostki na przekazanie trwałego zarządu między tymi jednostkami, zawiadomienie o wszczęciu postępowania i możliwości zapoznania się przed wydaniem decyzji ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz protokół zdawczo odbiorczy z objęcia nieruchomości w trwały zarząd (*akta kontroli, str. 127-142*).

Ponadto w kontrolowanej jednostce prowadzone były 2 postępowania – jedno dotyczące wygaszenia prawa trwałego zarządu do dwóch nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, sprawowanego przez Izbę Skarbową w Olsztynie i przekazania tych nieruchomości w trwały zarząd Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie wszczęte na wniosek Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie (sprawa nr GN.S.6844.1.2017), drugie dotyczące wygaszenia prawa trwałego zarządu przysługującego Izbie Celnej w Olsztynie do jednej nieruchomości i przekazania jej w trwały zarząd Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie wszczęte na wniosek Izby Celnej w Olsztynie (sprawa nr GN.S.6844.3.2017). Podstawę materialnoprawną tych spraw, poza powołanym wyżej art. 48 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce, stanowił także przepis art. 190 ust. 4 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r.

Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 1948) (*akta kontroli, str. 143-162*).

W postępowaniach nr GN.S.6844.1.2017 i nr GN.S.6844.3.2017 niewłaściwie powołano się na przepis art. 48 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce, bowiem wygaszenie trwałego zarządu przysługującego Izbie Celnej w Olsztynie oraz Izbie Skarbowej w Olsztynie nastąpiło na skutek przekształceń organizacyjnych, w wyniku których jednostki te zostały zlikwidowane i utworzone zostały nowe jednostki organizacyjne, które przejęły zadania jednostek likwidowanych. W związku z czym, w podstawie prawnej decyzji wydanych w tych sprawach, w miejsce art. 48 ust. 1 i 2 powinien się znaleźć przepis art. 49 ust. 2 ustawy o gospodarce.

Ponadto w decyzjach dotyczących wygaszenia i przekazania jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd, zostały zawarte wszystkie elementy wyszczególnione w art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**.

Przyczyną powstania uchybień jest błędne zastosowanie przepisów prawa.

Skutkiem powyższych uchybień jest wydanie przez kontrolowaną jednostkę decyzji nieodpowiadających obowiązującym przepisom prawa.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienia jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W kontrolowanym okresie Starosta Ełcki nie zabezpieczał nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli, załącznik nr 7.2 do programu kontroli, str. 164, wyjaśnienia pkt 3, str. 344*).

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

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. w jednostce kontrolowanej zawarto:

- 4 umowy dzierżawy (*akta kontroli, załącznik nr 8.1 do programu kontroli, str. 182*),
- 1 umowę użyczenia (*akta kontroli, załącznik nr 8.3 do programu kontroli, str. 179*).

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w najem (*akta kontroli, załącznik 8.2 do programu kontroli, str. 180*).

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

Stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W myśl art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin zagospodarowania nieruchomości, cenę nieruchomości, wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, terminy wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat, informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ustawy o gospodarce.

Dzierżawa nieruchomości

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. zawarto łącznie 4 umowy dzierżawy, na podstawie których oddano w dzierżawę 4 działki. W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodziły, m.in. wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy dzierżawy, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy. Wykazy w swojej treści zawierały wszystkie wymagane dane o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, były wywieszane na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ełku a także zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Ełku. Ogłoszenia o ich wywieszeniu podano do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie na stronie infopublikator.pl. Ponadto od 1 stycznia 2017 r. wykazy były przekazywane do Wojewody

celem zamieszczenia na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę (*akta kontroli, str. 169*). Umowy dzierżawy zawierane były zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce, tj. dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata, były ustanawiane w drodze umów po wcześniejszym uzyskaniu zgód Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w tym zakresie. Stawki czynszu dzierżawnego w kontrolowanym okresie były ustalane na podstawie zarządzeń Starosty Ełckiego (odpowiednio z 22 października 2015 bądź z 20 czerwca 2018 r.) określających ich wysokości (*akta kontroli, str. 166-168*).

Zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowość przy umowie dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, z datą wsteczną jej obowiązywania (dot. umowy nr 26//2018/GN). Umowa została zawarta w dniu 2 listopada 2018 r. z datą obowiązywania od dnia 1 listopada 2018 r. (*akta kontroli, str. 170-172*). O umowie dzierżawy stanowi ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Należy wskazać, iż umowa w formie pisemnej jest zawierana w dniu jej podpisania i obowiązuje albo od dnia jej podpisania albo względnie od późniejszej, wskazanej w umowie daty. Wskazywanie w umowie wcześniejszej daty jej obowiązywania niż data jej podpisania jest stwierdzeniem nieprawdy w dokumencie i wiąże się nie tylko z roszczeniem cywilnym o ustalenie nieważności takiego zapisu, ale również może wiązać się z odpowiedzialnością karną. Zastosowanie przez Starostę w umowie wstecznej daty obowiązywania okresu dzierżawy nieruchomości, może skutkować nieważnością tej umowy z mocy prawa w myśl przepisu art. 58 § 1 k.c. Zdaniem zespołu kontrolującego niedopuszczalne było wskazanie daty wstecznej obowiązywania okresu dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa.

Użyczenie nieruchomości

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. zawarto 1 umowę na podstawie której oddano Gminie Ełk w użyczenie, na czas nieoznaczonych część działki stanowiącej rów, w celu jej zajęcia pod budowę chodnika. Użyczenie nastąpiło za zgodą Wojewody w tym zakresie. W kontrolowanej sprawie nie sporządzano wykazu o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, bowiem przepisy ustawy o gospodarce

nieruchomościami na dzień zawarcia umowy nie wymagały jego sporządzenia (*akta kontroli, str. 173-178*).

Zespół kontrolujący podchodząc do oceny całościowej kontrolowanego zagadnienia stwierdza, iż organ kontrolowany (poza jedną nieprawidłowością) wykazuje rzetelność w podejmowanych czynnościach prawnych dotyczących udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych. Dokumenty spraw są czytelne, kompletne i uporządkowane, nie budzą wątpliwości zespołu dokonującego kontroli.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Przyczyną ujawnionej w toku kontroli nieprawidłowości jest ustalanie w umowie dzierżawy okresu dzierżaw z datą wsteczną jej obowiązywania.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest możliwość roszczeń cywilnych o stwierdzenie czynności prawnych sprzecznych z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

9. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 390 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych (*akta kontroli, załącznik nr 9.2 do programu kontroli, str. 221-299*), co dotyczyło 647 użytkowników wieczystych. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 798 w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 204, a na dzień 31 grudnia 2018 r. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wymagały 594 działki, co oznacza, że aktualizacji poddano łącznie 65,6% opłat. Z wyjaśnień Starosty wynika, iż głównym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji była data ostatniej aktualizacji oraz analiza cen nieruchomości gruntowych niezabudowanych na terenie powiatu ełckiego, która została sporządzona przez rzeczoznawcę majątkowego w 2016 r. w celu ustalenia średnich wartości rynkowych nieruchomości gruntowych jako podstawy do racjonalnego planowania aktualizacji opłat rocznych w trybie art. 78 i 87 ustawy o gospodarce. Po przeprowadzeniu analizy, Starosta dokonał aktualizacji opłat

za użytkowanie wieczyste nieruchomości, których ostatnia aktualizacja dokonywana była w latach 1992 – 2007 (*akta kontroli, wyjaśnienia pkt 6, str. 343, str. 192-220*).

Kontrolą objęto 50% dokumentacji dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, co w sumie dotyczyło 324 użytkowników wieczystych, w tym: w roku 2016 r. – 228 użytkowników wieczystych, w roku 2017 – 18 użytkowników wieczystych, w roku 2018 – 78 użytkowników wieczystych.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, 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.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce. Pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ww. ustawy o gospodarce (*akta kontroli, str. 183-191*).

Wyróżnienia wymaga konstrukcja wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych, wysyłanych do użytkowników wieczystych. Treść wypowiedzenia była skonstruowana w sposób niezwykle przejrzysty oraz szczegółowy, co spowodowało, iż każdy użytkownik wieczysty dokładnie wiedział na jakiej podstawie została ustalona nowa opłata roczna oraz mógł się zapoznać ze sposobem jej obliczenia (nawet jeśli została rozłożona na części, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce).

Jeżeli wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła dwukrotnie w stosunku do dotychczasowej, to opłata ta była rozkładana na części, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce.

W 92 przypadkach użytkownicy wieczystości, po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożyli wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

Zespół kontrolujący ustalił, iż w kontrolowanej dokumentacji stwierdzono zwrot korespondencji w sprawach dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości. Koperty opatrzone zostały przez doręczycieli informacją o dwukrotnym awizowaniu przesyłki. Z wyjaśnień Starosty wynika, że spośród

stwierdzonych przypadków, 4 użytkowników wieczystych zalega z uiszczaniem opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W stosunku do dłużników Starosta wszczyna postępowania upominawcze. Natomiast wobec użytkowników wieczystych, którzy pomimo upomnienia uchylają się z uiszczeniem opłaty rocznej wszczynane jest postępowanie sądowe i w następnej kolejności egzekucja komornicza (*akta kontroli, wyjaśnienia pkt 7, 9, str. 344*).

Według art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu lub na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Opłaty za użytkowanie wieczyste ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej wyliczonej za pomocą odpowiednich procedur szacowania opisanych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Wysokość corocznych opłat, do zapłaty których zobligowany jest użytkownik wieczysty zróżnicowana jest od określonego w umowie celu, na który została oddana użytkowana nieruchomość.

Operaty szacunkowe sporządzane w kontrolowanej dokumentacji spełniają wymagania określone w art. 156 ust. 1 ustawy o gospodarce i § 56 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. W operatach szacunkowych, sporządzonych do celów aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, rzeczoznawcy majątkowi zastosowali podejście porównawcze, metodę porównywania parami. Przy tym sposobie wyceny, porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Z kolei przez nieruchomość podobną należy rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością wycenianą, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość.

Zdaniem kontrolujących operaty szacunkowe objęte kontrolą sporządzone w latach 2016-2018 w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego były analizowane przez Starostę przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie. Starosta odpowiadając na pytanie dotyczące analizowania operatów szacunkowych w prowadzonych postępowaniach wskazał, iż wszystkie operaty szacunkowe były oceniane na poziomie posiadanej wiedzy w zakresie nie wkraczającym w wiedzę fachową, pod względem merytorycznym, prawnym i rachunkowym oraz w zakresie doboru nieruchomości przyjętych do porównania

i przeznaczenia ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Operaty szacunkowe przyjęte jako dowód przy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie budzą zastrzeżeń.

W wyniku kontroli ustalono, iż w przypadkach, gdzie użytkownikiem wieczystym było małżeństwo, korespondencję wysyłano niepoprawnie, tj. adresatem jest małżeństwo. Wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego co prawda ma charakter cywilnoprawny, jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o doręczeniach, tym samym skoro ustawodawca odsyła do stosowania w tym zakresie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego to również skutek doręczenia winien być oceniony na podstawie tej ustawy, czyli należy wysłać korespondencję każdej stronie postępowania oddzielnie.

W myśl art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce, właściwy starosta ma obowiązek przeprowadzać aktualizację opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W kontrolowanym okresie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do 27 działek (9 nieruchomości) Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie 79% opłat. Z wyjaśnień Starosty wynika, że po dokonaniu analizy w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości przez poszczególne jednostki organizacyjne ustalono, że w latach 2014-2015 dokonano aktualizacji opłat rocznych dla 8 nieruchomości, natomiast w latach 2016-2017 dla pozostałych 9 nieruchomości. W związku z nieznacznym wzrostem cen nieruchomości i koniecznością poniesienia kosztów sporządzania niezbędnych operatów szacunkowych odstąpiono od aktualizacji opłat rocznych w 2018 roku (*akta kontroli, wyjaśnienia pkt 10, str. 343*).

Z tabeli zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli, załącznik nr 9.1 do programu kontroli, str. 308-311*), których opłaty z tytułu trwałego zarządu zostały zaktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu zwiększyła się z kwoty 7 495,68 zł przed aktualizacją do kwoty 17 548,64 zł po aktualizacji. W związku z powyższym, dochody Skarbu Państwa zwiększyły się dwukrotnie. Łączny koszt

wykonania operatów szacunkowych niezbędnych do ustalenia nowej opłaty wyniósł 4 797,00 zł.

Zespół kontrolujący zauważył, że akta postępowań prowadzonych przez Starostę Ełckiego, w sprawach dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu składają się jedynie z operatu szacunkowego i decyzji Starosty. W aktach spraw nie odnaleziono zawiadomień o wszczęciu postępowania. Zatem Starosta Ełcki o podjęciu czynności administracyjnych, nie zawiadomił żadnej ze stron, jeśli było ich więcej niż jedna. Organ nie zawiadomił również stron postępowań o jego zakończeniu, przez co, de facto, strony w tymże postępowaniach nie uczestniczyły. Zgodnie z treścią art. 10 § 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm., dalej jako Kpa), organ administracji publicznej obowiązany jest zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Starosta nie umożliwił stronom postępowań zapoznania się z zebraniem materiałem dowodowym w tym z operatami szacunkowymi sporządzonymi przez rzeczoznawcę majątkowego, przez co Strony nie mogły zgłosić uwag do opracowań. Oczywistym jest, że nie mogły tego uczynić, ponieważ nie wiedziały o toczących się, przed Starostą Ełckim, postępowaniach (*akta kontroli, str. 300-307*).

Na marginesie wskazać także należy, że decyzje zostały skierowane do jednostek administracji. Tymczasem ich odbiorcą powinny być organy administracji publicznej – osoba lub grupa osób znajdująca się w strukturze organizacyjnej władzy publicznej, powołana do realizacji norm prawa administracyjnego w granicach przyznanych przez prawo kompetencji, wyposażona w odpowiednie środki materialne i ludzkie.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Przyczyną nieprawidłowości jest naruszenie przepisów Kpa o doręczeniach (art. 40 Kpa) poprzez łączne doręczanie korespondencji stronom postępowania (małżeństwu) oraz procedury prowadzenia postępowań administracyjnych.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest brak doręczenia wypowiedzeń poszczególnym użytkownikom wieczystym (w przypadku małżeństw) oraz strony postępowań zostały pozbawione czynnego udziału w postępowaniu.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

10. Tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

Zgodnie z art. 112 ustawy o gospodarce przepisy rozdziału 4 – Wywłaszczenie nieruchomości stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie nieruchomości może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy. Organem właściwym w sprawach wywłaszczenia jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej.

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

W badanym okresie do Starostwa Powiatowego w Ełku wpłynął 1 wniosek o wywłaszczenie w trybie art. 112 ustawy o gospodarce, nieruchomości obciążonej prawem użytkowania wieczystego na rzecz Gminy Miasta Ełk, 6 wniosków o ograniczenie, w drodze decyzji, sposobu korzystania z nieruchomości w celu zrealizowania inwestycji celu publicznego w trybie art. 124 ustawy o gospodarce (1 wniosek w 2015 r., 1 wniosek w 2016 r., 3 wnioski w 2017 r. i 1 wniosek w 2018 r.), 1 wniosek o udzielenie, w drodze decyzji, zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w trybie art. 126 ustawy o gospodarce oraz 1 wniosek o zobowiązanie właściciela, w drodze decyzji, do udostępnienia nieruchomości w trybie art. 124b ustawy o gospodarce.

Odstąpiono od kontroli spraw: nr GN.S.6821.2.2016, w której wydana została przez Starostę Ełckiego decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, nr GN.S.6853.1.2016 i nr GN.S.6853.1.1.2016, w której wydana została decyzja o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz decyzja o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, nr GN.S.6852.5.2016, w której wydana została decyzja o odmowie udzielenia zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości oraz nr GN.S.6853.5.2016, w której wydana została decyzja o zobowiązaniu właściciela do udostępnienia nieruchomości, w związku z tym, że były one przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych, zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji.

Kontrola wykazała, że sprawa nr GN.S.6853.1.2017 zakończyła się wydaniem decyzji o umorzeniu postępowania, w związku z przejściem nieruchomości pod drogę powiatową na podstawie art. 98 ustawy o gospodarce. Natomiast sprawy nr GN.S.6853.3.2016 i GN.S.6853.2.2017 zakończone zostały wydaniem decyzji o umorzeniu postępowania wobec zawarcia porozumienia między inwestorem, a właścicielem nieruchomości o ustanowienie służebności przesyłu.

Sprawy GN.S.6853.3.2017 i GN.S.6853.1.2018 zakończyły się wydaniem decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości. W sprawach GN.S.6853.3.2016, GN.S.6853.1.2017, GN.S.6853.2.2017, GN.S.6853.3.2017 i GN.S.6853.1.2018 zachowane były procedury wynikające z przepisów prawa materialnego, nie dopatrzone się także nieprawidłowości formalnoprawnych (*akta kontroli, załącznik 10 do programu kontroli, str. 336-339, 312-335*).

Tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń kontrolerów, organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 Kpa, a przed wydaniem decyzji o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się – stosownie do art. 10 Kpa. Sprawy dotyczące wydania decyzji w trybie art. 124 ustawy o gospodarce rozpatrywane były terminowo, strony postępowania zgodnie z art. 36 Kpa były informowane o każdym przypadku niezakończono sprawy w terminie określonym w art. 35 Kpa.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

11. Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Ustawą z 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 1460) nałożono na starostów obowiązek złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Na dzień zakończenia obowiązków wynikających z wyżej wymienionej ustawy, Starosta wywiązał się z obowiązków nałożonych omawianą ustawą o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Obecnie, wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa mają założone księgi wieczyste (*akta kontroli, wyjaśnienia pkt 4, str. 344*).

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) zwrócenie uwagi, żeby tworzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia zawierały wszystkie elementy zawarte w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce,
- 2) przestrzeganie przepisów prawa w prowadzonych postępowaniach dotyczących oddawania nieruchomości w trwałe zarząd i jego wygaszanie,
- 3) zawieranie umów dzierżawy na czas oznaczony z terminem obowiązywania od dnia podpisania, względnie z datą późniejszą,
- 4) stosowanie przepisów Kpa przy doręczeniach użytkownikom wieczystym wypowiedzeń opłat rocznych oraz pism w toku prowadzonych postępowań administracyjnych, tj. doręczanie każdemu użytkownikowi wieczystemu osobno,
- 5) przestrzeganie przepisów Kpa w prowadzonych postępowaniach dotyczących aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

Jednocześnie informuję, że stosownie do art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej, od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

**WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

Artur Chojecki