



WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, 28 kwietnia 2022r.

WIN-III.431.6.2021

Pan  
Jan Zbigniew Nadolny  
Starosta Bartoszycki  
(ePUAP)

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 224), przekazuję Panu treść wystąpienia pokontrolnego.

### **Wystąpienie pokontrolne**

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Bartoszycach, ul. Grota Roweckiego 1, 11-200 Bartoszyce, NIP: 743-16-43-516, REGON: 510750367. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Jan Zbigniew Nadolny – Starosta Bartoszycki od dnia 22 listopada 2018 r. do dnia kontroli.
2. Wojciech Prokocki – Starosta Bartoszycki w okresie od dnia 1 grudnia 2014 r. do 21 listopada 2018 r.
3. Andrzej Huszcza – Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 20 listopada 2014 do dnia 30 września 2019 r.
4. Maria Bestecka – Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 1 września 2018 r. do dnia 31 października 2019 r.
5. Monika Barbarowicz - p.o. Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 1 października 2019 r. do 31 lipca 2020 r.
6. Daniel Czebatul p.o. Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 1 sierpnia 2020 r. do dnia kontroli.
7. Agnieszka Łazar – inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami do 30 września 2019 r., jako Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 1 października 2019 r. do dnia kontroli.
8. Andrzej Woźniak – inspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami do dnia 22 listopada 2017 r..
9. Wioletta Wojciul - podinspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 2 stycznia 2018 r. do dnia 3 listopada 2020 r.
10. Sylwia Suprynowicz – pracownik w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 2 listopada 2020 r. do dnia kontroli.
11. Agnieszka Jaszczuk - pracownik w Referacie Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 16 listopada 2020 r. do dnia kontroli.

*(akta kontroli: załącznik pn. Zakresy czynności osób odpowiedzialnych za realizację kontrolowanych zadań).*

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

1. Ilona Maria Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Kamil Trocki – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 35/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Monika Borkowska – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 105/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr: FK-VI.0030.944.2021, FK-VI.0030.942.2021, FK-VI.0030.943.2021 z dnia 7 grudnia 2021 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od dnia 15 grudnia 2021 r. do dnia 31 stycznia 2022 r. (w tym: 15 grudnia 2021 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego. Kontrolę przeprowadzono na oryginałach dokumentów przekazanych protokolarnie przez jednostkę kontrolowaną w dniu rozpoczęcia kontroli w jednostce kontrolowanej tj. w dniu 15 grudnia 2021 r. W dniu 24 stycznia 2022 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień. W dniu 28 stycznia 2022 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 7/2021.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Bartoszyckiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm., zwana dalej jako ugn), 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 trwałe zarząd i jego wygaszanie,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,
- tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

– **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2017 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 135), w związku z art. 23 ugn oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 176., zwana dalej jako „specustawa drogowa”).

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

Poniżej przedstawia się wyniki przeprowadzonej kontroli w poszczególnych zagadnieniach.

### **Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.**

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żadanego zasobu oraz formy władania.

Przepis art. 23 ust. 1c ugn zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię 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 opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli ewidencjonowania podlegał cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa, który obejmuje tereny 4 gmin miejskich i 4 gmin wiejskich powiatu bartoszyckiego: Bartoszyce, Bisztynek, Górowo Iławeckie, Sępólno. Kontrola obejmowała również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste pod kątem ewidencjonowania w zakresie wskazania daty ostatniej aktualizacji opłat rocznych (art. 23 ust. 1c pkt 5 ugn). W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) w 100 % przypadków zawarta jest informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 2) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 3) w stosunku do działek oddanych w trwały zarząd w przypadku dokonanej aktualizacji zawarta jest informacja o jej dacie bądź o zwolnieniu z tego tytułu. W większości przypadków brak jest daty aktualizacji, bowiem z ustaleń zespołu kontrolnego aktualizacja nie była dokonywana;
- 4) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 5) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku;
- 6) zidentyfikowano łącznie 27 działek stanowiących tereny rolne, których stan prawny winien zostać uregulowany w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 2243, ze zm.) (*akta kontroli: załącznik - odpowiedź na pytania*).
- 7) w kontrolowanym okresie jednostka kontrolowana dokonała analizy zasobu nieruchomości drogowych i przekazała stosowne dokumenty Wojewodzie w celu regulacji stanu prawnego tych nieruchomości. W stosunku do 20 działek decyzjami deklaratoryjnymi stwierdzono ich nieodpłatne nabycie z mocy prawa przez gminy w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 ze zm.).
- 8) w kontrolowanym okresie na wniosek zainteresowanej gminy z zasobu Skarbu Państwa wyeliminowano 10 działek stanowiących m.in. nieruchomości drogowe a także nieruchomości zabudowane inną infrastrukturą służących lokalnej społeczności danej gminy, w trybie art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 ze zm.).

Wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których dokonuje się ewidencjonowania zostały zachowane. Zasób nieruchomości zgodnie z zaleceniami poprzedniej kontroli z 2017 r. został zinwentaryzowany pod kątem możliwości uregulowania stanu prawnego nieruchomości drogowych, do dalszej regulacji pozostają nieruchomości rolne.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2020 Skarb Państwa był właścicielem 1539 działek o łącznej powierzchni 1 077,7383 ha, w tym:

- nie oddane w gospodarowanie, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa - 972 działek o łącznej pow. 264,3874 ha,
- w trwałym zarządzie – 161 działki o łącznej pow. 327,7274 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 388 działek o łącznej pow. 449,3091 ha,
- w dzierżawie – 7 działek o pow. 5,3341 ha,
- inne (np. użyczenie) – 11 działek o pow. 33,9803 ha

(*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 3 - ewidencjonowanie*)

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Bartoszyckiego rzetelnie i zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn. Starosta posiada pełną i jednolitą bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwia gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Jednak ustalono, iż w zasobie Skarbu Państwa znajdują się działki, które ze względu na swój charakter rolny, mogłyby być przekazane z mocy prawa na własność odpowiednich terytorialnie gmin. Aktualnie Starosta podjął już działania zmierzające do skutecznego wyeliminowania działek rolnych z zasobu Skarbu Państwa, przekazując Wojewodzie częściową dokumentację, umożliwiającą wszczęcie postępowań administracyjnych zmierzających do wydania decyzji w trybie w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli uchybień jest naruszenie przepisu art. 21 ugn.

**Skutkiem** powyższych uchybień jest posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które nie stanowią własności Skarbu Państwa z mocy prawa.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone naruszenia przepisów jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

**Prawidłowość 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, przeprowadzono 43 postępowania administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe. Kontroli poddano 50% dokumentacji z zastosowaniem metody próbkowania polegającej na wybraniu do kontroli co drugiej sprawy z wykazu spraw (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 15 wykaz spraw dot. ustalenia wysokości odszkodowań*).

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami ugn, specustawy drogowej oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (dalej jako kpa).

Zespół kontrolny ustalił, że wszczęcie postępowań następowo w związku z ostatecznymi decyzjami Starosty zezwalającymi na realizację inwestycji drogowych (tzw. decyzje ZRID). Decyzjom tym nie był nadawany rygor natychmiastowej wykonalności, zatem termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań, określał art. 12 ust. 4b specustawy drogowej, tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna.

Sprawy w większości badanych przypadków były prowadzone terminowo, z wyjątkiem 6 kontrolowanych spraw z 2018 roku (dot.: GGN.683.20.2018, GGN.683.22.2018, GGN.683.24.2018, GGN.683.26.2018, GGN.683.28.2018, GGN.683.30.2018), gdzie nastąpiła

znaczna zwłoka we wszczęciu postępowań. W wyżej wymienionych przypadkach wszczęcie nastąpiło po upływie 9,5 miesiącach od daty ostateczności decyzji ZRID.

Stwierdza się, że postępowania były prowadzone średnio od 2 do 9 miesięcy w zależności od stanu prawnego nieruchomości, we wszystkich przypadkach Starosta stosował przedłużenie postępowań, zgodnie z art. 36 § 1 kpa. Powodem przedłużenia była konieczność uzyskania opinii rzeczoznawców majątkowych o wartościach nieruchomości, stanowiących podstawę orzekania w niniejszych postępowaniach. Przed wydaniem decyzji, strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Ocenia się, że organ prawidłowo dokonywał ustalania wysokości odszkodowań, we wszystkich skontrolowanych postępowaniach decyzje odszkodowawcze wydane były w oparciu o aktualny operat szacunkowy, spełniający wymagania ugn i rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości

i sporządzania operatu szacunkowego. Ponadto stwierdza się, że organ właściwie ustalał stan prawny nieruchomości będących przedmiotem postępowania. Opinie o wartości nieruchomości uzyskiwał, poprzez powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego w myśl przepisu art. 84 kpa. W przypadku decyzji częściowych, o których mowa w art. 104 §2 kpa, opierał się na uzasadnionym interesie stron postępowania, czego wyraz dał w uzasadnieniu tych decyzji. Akta sprawy zawierały notatki służbowe pracownika prowadzącego sprawę, które wyjaśniały istotny dla sprawy stan faktyczny. W przypadkach nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, właściwie stosowano procedurę art. 49 kpa w zakresie obwieszczania zawiadomień o toczących się postępowaniach i wydanych decyzjach.

Stwierdza się także prawidłowe ustalanie odszkodowań do depozytu sądowego w myśl art. 118a ust. 3 ugn, w przypadkach o których mowa w art. 113 ust. 7 ugn. W przypadku przyznania powiększonego odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, organ właściwie wskazywał przyznanie tzw. „ bonusu ” w odrębnym punkcie sentencji decyzji, w aktach sprawy posiadał dokumenty świadczące o spełnieniu warunków do przyznania powiększonej kwoty odszkodowania (oświadczenie z określonym terminem o którym mowa w art. 18 ust. 1e pkt 3 specustawy drogowej). Uzasadnienia decyzji każdorazowo zawierały informację nt. spełnienia bądź niespełnienia warunków przyznania powiększonego odszkodowania o 5% wartości nieruchomości. Za uchybienie można uznać, jedynie fakt, iż odmowa przyznania bonusu nie była orzekana odrębnym punktem w sentencjach kontrolowanych decyzji. Należy zauważyć, że zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 2 września 2016 r., sygn. akt I OSK 2864/14, rozstrzygnięcie w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania (o 5%) z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na gruncie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stanowi dodatkowy, odrębny element orzekania przez uprawniony organ. Uznać należy, iż dotyczy to zarówno przyznania tego bonusu jak i odmowy powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

#### Zespół kontrolny stwierdza nw. nieprawidłowości:

1. Zastosowanie błędnego zapisu we wszystkich kontrolowanych decyzjach odszkodowawczych, w zakresie zobowiązania „Gminy” bądź „Powiatu” do wypłaty odszkodowania. W jednym przypadku stwierdzono zobowiązanie „Powiatu Bartoszyckiego” do wypłaty odszkodowania na rzecz „Wójta Gminy Wiejskiej Górowo Iławeckie” (dotyczy sprawy GGN.683.22.2018). Zgodnie z dyspozycją art. 132 ust. 5 ugn, to organ wykonawczy

zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość na rzecz jednostki samorządu terytorialnego. Organem wykonawczym gminy jest odpowiednio Wójt/Burmistrz/Prezydent Miasta, natomiast organem wykonawczym powiatu jest Zarząd Powiatu.

2. W zakresie naruszenia przepisu art.12 ust. 4b specustawy drogowej (w sprawach GGN.683.20.2018, GGN.683.22.2018, GGN.683.24.2018, GGN.683.26.2018, GGN.683.28.2018, GGN.683.30.2018), poprzez nieuzasadnioną zwłokę w podjęciu czynności zmierzających do ustalenia odszkodowania. Zgodnie z wyżej wymienionym przepisem organ jest zobowiązany do wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna. W kontrolowanych przypadkach wszczęcie postępowań nastąpiło po 9,5 miesiącach od daty ostateczności decyzji ZRID.

Biorąc powyższe ustalenia pod uwagę, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

**Przyczyną** powstania nieprawidłowości było: naruszenie przepisów specustawy drogowej oraz zasady wyrażonej w 132 ust. 5 ugn.

**Skutkiem:** błędne zobowiązanie jednostki samorządowej zamiast organu wykonawczego danej jednostki do wypłaty odszkodowania, znaczne opóźnienie w ustaleniu odszkodowania w postępowaniach, w których organ pozostawał w nieuzasadnionej bezczynności w podjęciu czynności zmierzających do ustalenia odszkodowania.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

*(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowi załącznik pn: nieprawidłowości odszkodowania).*

### **Sprzedaż nieruchomości.**

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. dokonano sprzedaży 5 działek, stanowiących własność Skarbu Państwa. Wszystkie nieruchomości zostały sprzedane w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt. 6 ugn) *(akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 4 - sprzedaż).*

W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek zainteresowanej strony, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół rokowań, akt notarialny, pisemną informację kierowaną do Wojewody o dokonanej sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych starostwa. Ponadto starosta, wykonujący zadanie 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 wywieszeniu takiego wykazu podaje się 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 dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Bartoszycach a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Goniec Bartoszycki” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Bartoszycach pod adresem <https://bipspbartoszyce.warmia.mazury.pl>.

Ponadto wykazy były przesyłane i zamieszczane na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn., zostały spełnione warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Stwierdza się również, że Starosta zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn, przekazywał Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 ugn., zakres informacji objętych wykazem o którym mowa w ust. 1 i 1a, uzależniony jest od rodzaju umowy, jaka ma zostać zawarta. W każdym wykazie muszą jednak pojawić się informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1-4, tj. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania. Niezbędne jest też wskazanie, czy dana nieruchomość przeznaczona jest do zbycia, czy do oddania w użytkowanie, czy też wdzierżawienia lub wynajęcia. Oprócz tego należy podać termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ugn. W przypadku sprzedaży niezbędne jest też podanie ceny nieruchomości.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, we wszystkich kontrolowanych sprawach nie zawierały opisu nieruchomości, oraz informacji o ich przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania, tj. elementów ustawowo wymaganych – wymienionych w art. 35 ust. 2 pkt 3 i 4 ugn.

Natomiast w kolumnie pt. „opis nieruchomości” faktycznie zamieszczano informację o celu sprzedaży, który należy uznać za informację o przeznaczeniu do zbycia (art. 35 ust. 2 pkt 11 ugn). Uznaje się za zbędne (niedopuszczalne) umieszczanie w wykazach informacji pt. „zobowiązania i obciążenia”, które nie są wymagane przepisem prawa.



Łączna kwota uzyskanych dochodów Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 4 950,00zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 1 614,99 zł.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 ugn, który określa poszczególne elementy wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości była niepełna informacja podana do publicznej wiadomości dotycząca sprzedawanych nieruchomości, którą faktycznie organ posiadał tj. o przeznaczeniu nieruchomości w dokumentach planistycznych jak i o rodzaju nieruchomości, którą należało ująć w opisie tej nieruchomości. Braki informacyjne w wykazach nie miały wpływu na właściwie przeprowadzoną procedurę sprzedaży nieruchomości.

Osobą odpowiedzialną za opisaną nieprawidłowość jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

*(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości - załącznik pn.: nieprawidłowości sprzedaż).*

## **Zamiana i darowizna**

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu bartoszyckiego (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania - pkt 1*). Dokonano natomiast jednej darowizny na rzecz Gminy Miejskiej Bartoszyce tj. nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Bartoszycach, zabudowanej budynkiem biurowym (po byłej siedzibie Prokuratury Okręgowej w Olsztynie). Celem darowizny była realizacja zadań własnych Gminy Miejskiej Bartoszyce, związanych z zapewnieniem opieki nad dziećmi w wieku do lat trzech.

Dokonanie darowizny zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody wyrażonej stosownym zarządzeniem w tym zakresie. Darowizna została zatwierdzona aktem notarialnym z dnia 27.11.2020 r., w którym strony zastrzegły termin odwołania darowizny w przypadku niewykorzystania darowanej nieruchomości na ustalony cel, tj. w terminie 3 lat od daty zawarcia aktu notarialnego. Starosta pod dokonaniu darowizny wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 pkt 4 ugn, to jest poinformował Wojewodę o zawartej umowie, jej podstawowych warunkach i celu.

Należy wskazać, iż monitorowanie realizacji celu na darowanej nieruchomości, Starosta winien mieć na uwadze w roku 2023.

Dokumentacja dotycząca dokonanej darowizny nie budzi zastrzeżeń zespołu kontrolującego pod względem formalno-prawnym.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

## **Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.**

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania - pkt 2*). Odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

## **Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i jego wygaszenie.**

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęto 6 postępowań, które dotyczyły wygaszenia trwałego zarządu i 1 postępowanie dotyczące oddania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 8 - trwały zarząd*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Podstawę materialnoprawną postępowań w przedmiocie wygaszenia prawa trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 47 (5 spraw) oraz art. 49 (1 sprawa) ugn. W kontrolowanym okresie Starosta Bartoszycki wydał łącznie 6 decyzji o wygaszeniu prawa trwałego zarządu. Wygaszenie trwałego zarządu nieruchomości gruntowych ustanowionych na rzecz: Prokuratury Rejonowej w Bartoszycach, Aresztu Śledczego w Bartoszycach, Zakładu Karnego w Kamińsku i Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Wygaszenie trwałego zarządu w trybie art. 47 ust. 2 ugn, nastąpiło na wniosek danej jednostki organizacyjnej po uzyskaniu przez Starostę możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jak wynika z dokumentacji spraw oraz wyjaśnień Starosty z 27 stycznia 2022 r., znak: GGN.1710.2021.AŁ, organ przed wydaniem decyzji wygaszającej trwały zarząd, o której mowa w art. 47 ust. 2 ugn, bada/uzyskuje możliwość zagospodarowania nieruchomości w stosunku, do której wygaszany jest trwały zarząd.

Na nieruchomości po wygaszeniu trwałego zarządu w stosunku do Prokuratury Rejonowej w Bartoszycach, została zawarta umowa użyczenia a ostatecznie nieruchomość została przekazana w drodze darowizny na rzecz Gminy Miejskiej Bartoszyce. Dwie działki położone w obrębie Kamińsk, gmina Górowo Łąweckie zostały nieodpłatnie przekazane Gminie Górowo Łąweckie – w trybie art. 5 ust. 4 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (t.j. Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Natomiast pozostałe nieruchomości zostały sprzedane, bądź są przeznaczone do sprzedaży.

Jeśli chodzi o wygaszenie trwałego zarządu do nieruchomości gruntowej ustanowionej na rzecz Aresztu Śledczego w Bartoszycach, które nastąpiło na podstawie art. 49 ust. 1 ugn, zgodnie, z którym likwidacja jednostki organizacyjnej sprawującej trwały zarząd nieruchomości powoduje, z zastrzeżeniem ust. 2, jego wygaśnięcie. Po wygaszeniu trwałego zarządu Starosta Bartoszycki zawarł na niniejszej nieruchomości umowy użyczenia.

W 2018 r., Starosta Bartoszycki oddał w trwały zarząd 1 nieruchomość, położoną w obrębie Krawczyki, gmina Bartoszyce na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, na podstawie przepisów art. 45, art. 83 ust. 3 i art. 223 ust. 2 ugn. Niniejsza nieruchomość została oddana w trwały zarząd nieodpłatnie, na czas nieoznaczony, gdyż jak wynika z akt sprawy położona jest w ciągu drogi krajowej nr 57. Zgodnie z art. 83 ust. 3 ugn nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne (...). Natomiast art. 223 ust. 2 ugn obliguje starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, do oddania w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, zajętych pod drogi krajowe.

W toku kontroli ustalono, że we wszystkich sprawach Starosta dopełnił obowiązku powiadamiania stron o wszczęciu tych postępowań oraz umożliwienia zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, o których mowa w art. 61 § 4 i art. 10 § 1 kpa.

W kontrolowanym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień.

Dokumentacja tych spraw nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

### **Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.**

W kontrolowanym okresie, jednostka kontrolowana dokonała zabezpieczenia nw. nieruchomości:

- położonej ob. Unikowo, gm. Bisztynek na której dokonano przycięcia koron drzew zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia. Czynności te wykonano na uzasadniony wniosek sołtysa wsi Unikowo, występującego w imieniu lokalnych mieszkańców, w obawie o zniszczenie cmentarza parafialnego, sąsiadującego z nieruchomością Skarbu Państwa. Koszty zabezpieczenia stanowiły kwotę 1000 zł.

- zabudowanej zabytkowym kompleksem po byłym Areszcie Śledczym przy ul. Warszawskiej 5 w Bartoszycach. W wyniku likwidacji aresztu, mienie to z dniem 31.03.2018 r., pozostaje w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa. Od 2018 roku jednostka kontrolowana podejmowała liczne czynności zabezpieczające nieruchomość przed zniszczeniem i uszkodzeniem. Czynności te polegały na dokonywaniu przeglądów instalacji, bieżących napraw bądź demontażu uszkodzonych/zbędnych części budynku bądź urządzeń, zakupie materiałów służących bieżącej konserwacji i utrzymaniu budynku oraz posesji w nie pogorszonym stanie. Łączne koszty zabezpieczenia przedmiotowej nieruchomości w okresie 2018 r. - 2020 r. wyniosły 101 183,50 zł.

Ponadto w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdują się jeszcze dwie nieruchomości zabudowane, wobec których nie wymagano podjęcia czynności zabezpieczających przed ich uszkodzeniem i zniszczeniem tj.:

- nieruchomość położona w obrębie Lwowiec, gmina Sępólno, zabudowana drewnianą stodołą, która jest przedmiotem dzierżawy na cele rolne, na czas określony 10 lat do 2023 r.;

- nieruchomość położona w Górowie Iławeckim, przy ulicy Armii Krajowej 17, zbudowana budynkiem administracyjnym o pow. użytkowej 433,20 m<sup>2</sup>, oraz budynkiem garażowo-warsztatowym o pow. użytkowej 444,44 m<sup>2</sup>. Nieruchomość uprzednio stanowiła placówkę Straży Granicznej. Aktualnie nieużytkowana, w złym stanie technicznym, kwalifikująca się do całkowitego remontu. Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży, organ przeprowadził dotychczas już trzy bezskuteczne przetargi.

Zespół kontrolny ocenia pozytywnie kontrolowane zagadnienie, kontrolowana jednostka posiada dostateczny nadzór nad mieniem Skarbu Państwa, w zakresie należytego utrzymania nieruchomości w tym zabezpieczania ich przed uszkodzeniem i zniszczeniem. Organ dokonuje okresowych oględzin w celu określenia stanu nieruchomości. W ramach posiadanych środków budżetowych dokonuje bieżących napraw i konserwacji. W przypadku nieruchomości w położonej w Górowie Iławeckim, podejmuje czynności w kierunku sprzedaży. W związku z dużymi kosztami zabezpieczenia nieruchomości po byłym Areszcie Śledczym, należy mieć na uwadze, podjęcie przez jednostkę kontrolowaną działań zmierzających do trwałego rozdysonowania tej nieruchomości.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**

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

#### Dzierżawa nieruchomości

W kontrolowanym okresie oddano w dzierżawę łącznie 7 działek (lub ich części) o łącznej powierzchni 5,3341 ha, na które zawarto 12 umów dzierżawy (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 11 – dzierżawa*). We wszystkich przypadkach umowy zawarto na okres 3 lat i stanowiły kolejne umowy z dotychczasowymi dzierżawcami.

W wyniku 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.

Stosownie do art. 35 ust. 1 ugn, 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 zadanie 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 dla nieruchomości oddanych w dzierżawę w kontrolowanym okresie każdorazowo sporządzano wykazy nieruchomości, które podawano do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego

w Bartoszycach, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Goniec Bartoszycki” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Bartoszycach pod adresem <https://bipspbartoszyce.warmia.mazury.pl>. Ponadto wykazy przesyłano i zamieszczano na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

Starosta Bartoszycki, zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn., przekazywał także wojewodzie informacje o zawartych umowach dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa.

Kontroli podlegało również zbadanie treści sporządzanych wykazów pod kątem ich zawartości o dane/informacji wymienione w art. 35 ust. 2 ugn.

Zgodnie z treścią tego przepisu wykazy powinny zawierać 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.

We wszystkich kontrolowanych przypadkach, stwierdza się, że wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, a także informacji o zasadach aktualizacji opłat, tj. elementów określonych w art. 35 ust. 2 pkt 4 i 10 ugn.

#### Użyczenie nieruchomości

W kontrolowanym okresie oddano w użyczenie łącznie 11 działek (lub ich części) o łącznej powierzchni 33,9803 ha, na które zawarto 13 umów użyczenia (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 12 – użyczenie*). Przedmiotem użyczenia były:

- nieruchomość zabudowana budynkiem biurowym w Bartoszycach po byłej siedzibie Prokuratury Okręgowej w Olsztynie (2 umowy użyczenia do 3 lat i kolejna), umowa wygasła w związku z przekazaniem nieruchomości w drodze umowy darowizny na rzecz Gminy Miejskiej Bartoszyce na realizację zadań własnych gminy.
- nieruchomość zabudowana byłym Aresztem Śledczym w Bartoszycach (6 umów użyczenia w tym: 4 umowy do 3 lat i 2 umowy powyżej 3 lat). Maksymalny termin użyczenia został ustanowiony do maja 2023 r. Użyczenie zostało ustanowione na rzecz Ośrodka Kultury i Aktywności Lokalnej w Bisztyнку, Warmińsko-Mazurskiego

Stowarzyszenia Pomocy pokrzywdzonym i Pomocy prawnej „Sapere Aude”, Spółdzielni Socjalnej Dobra Ekonomia, Edukacyjnej Grupy Folklorystyczno-Turystycznej „Folk-Tur”, Sądu Rejonowego w Bartoszycach oraz Straży Rybackiej Powiatu Bartoszyckiego. Po wygaśnięciu umów użyczenia, organ winien podjąć działania zmierzające do trwałego rozdysponowania nieruchomości.

- nieruchomość zabudowana obiektem oczyszczalni ścieków i uzdatniania wody (1 umowa użyczenia na 3 miesiące), aktualnie nie stanowi już zasobu Skarbu Państwa została, przekazana na rzecz Gminy Górowo Iławeckie w związku z realizacją na jej terenie zadań własnych gminy (infrastruktura wodociągowa).
- nieruchomości gruntowe niezabudowane, (2 umowy użyczenia na 3 miesiące), aktualnie nie stanowią już zasobu Skarbu Państwa zostały, przekazane na rzecz Gminy Górowo Iławeckie w związku z realizacją na jej terenie zadań własnych gminy (plac zabaw, budowa zakładu przyrodoleczniczego wraz z infrastrukturą towarzyszącą).
- nieruchomość drogowa (1 umowa na 3 miesiące), aktualnie nie stanowi już zasobu Skarbu Państwa została, przekazana na rzecz Gminy Górowo Iławeckie w związku z realizacją na jej terenie zadań własnych gminy (rozbudowa drogi lokalnej).
- nieruchomości stanowiące pas graniczny (1 umowa na czas nieograniczony), przekazana na rzecz Skarbu Państwa – Ministra Finansów na cele budowy infrastruktury w ramach inwestycji „Cyfrowa Granica”.

W wyniku kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodziły m.in. wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy użyczenia, wykazy w przypadku użyczenia powyżej 3 miesięcy oraz zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgody na zawarcie umów użyczenia, w przypadku kolejnej umowy bądź użyczeniu powyżej 3 lat. W wymaganych przypadkach organ wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn tj. podania wykazów nieruchomości przeznaczonych do użyczenia do publicznej wiadomości. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn, przekazywał także wojewodzie informacje o zawartych umowach użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa.

Podobnie jak w przypadku wykazów sporządzanych na potrzeby sprzedaży czy też dzierżawy zespół kontrolny stwierdza nieprawidłowości przy sporządzaniu wykazów na potrzeby użyczenia. We wszystkich kontrolowanych przypadkach, wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, jako przeznaczenie wskazywano cel użyczenia. Dodatkowo w przypadkach GGN.6850.1.1.2019, GGN.6850.1.2.2019, GGN.6850.1.6.2019, GGN.6850.1.8.2019, GGN.6850.1.1.2010.AŁ, GGN.6850.1.2.2020.AŁ, w miejsce opisu nieruchomości wskazana jest informacja o tym, że użyczeniu podlega część nieruchomości, a faktyczny opis nieruchomości został zawarty w pkt 1 wykazu pt. „oznaczenie nieruchomości wg kw i katastru, powierzchnia”.

#### Najem nieruchomości

W kontrolowanym okresie zawarto jedną umowę najmu (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 13 – najem*). Przedmiotem najmu była część pomieszczeń w obiekcie budowlanym po byłym Areszcie Śledczym w Bartoszycach. Umowa została zawarta na czas określony na 10 miesięcy. Dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany

i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodził m.in. wniosek stron zainteresowanej zawarciem umowy najmu, wykaz oraz umowa najmu.

W kontrolowanym przypadku organ wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn. tj. podania wykazu nieruchomości przeznaczonych do najmu do publicznej wiadomości.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n., przekazywał także wojewodzie informacje o zawartej umowie najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

Natomiast stwierdza się, że wykaz nie spełniał wymagań w art. 35 ust. 2 ugn, tj. nie zawierał informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, jako przeznaczenie wskazywano cel najmu. W miejsce opisu nieruchomości wskazana jest informacja o tym, że użyczeniu podlega część pomieszczeń, a faktyczny opis nieruchomości został zawarty w pkt 1 wykazu pt. „oznaczenie nieruchomości wg kw i katastru, powierzchnia”.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 ugn, który określa poszczególne elementy wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do dzierżawy, najmu, użyczenia.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości była niepełna informacja podana do publicznej wiadomości dotycząca dzierżawionych, wynajętych, użyczonych nieruchomości, którą faktycznie organ posiadał tj. o przeznaczeniu nieruchomości w dokumentach planistycznych i o rodzaju nieruchomości, którą należało ująć w opisie tej nieruchomości. Braki informacyjne w wykazach nie miały wpływu na właściwie przeprowadzone procedury udostępniania nieruchomości.

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

*(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości - stanowią załącznik pn.: nieprawidłowości dzierżawa, najem, użyczenia).*

## **Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.**

### aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

W kontrolowanym okresie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 72 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych (w 2018 r. – 30 działek, w 2020 r. – 42 działki) (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 1 – aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 387, w tym liczba zwolnionych z opłat działek na ten sam dzień wynosiła 101 (dot. Polskiego Związku Działkowców oraz PKP S.A.) co oznacza, że aktualizacji z uwagi

na upływ 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji, wymagało 286 działek. Ostatnie aktualizacje opłat zostały dokonane w latach 2000-2016. W związku z powyższym stwierdza się, że w kontrolowanym okresie dokonano 25,17% wymaganych aktualizacji. Z ustaleń zespołu kontrolującego wynika, że w 2021 r. dokonano aktualizacji opłat w stosunku do 40 działek, co oznacza, że na dzień kontroli aktualizacji nadal wymaga 60,84% opłat.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ugn, 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 ugn. Pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, zgodnie z art. 78 ugn, zawierały m.in. ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej, pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, informację o wartości nieruchomości, informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Na podstawie zestawienia spraw dotyczących przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w kontrolowanym okresie ustalono, że w 9 przypadkach, użytkownicy wieczystości złożyli wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. W 8 przypadkach opłata za użytkowanie wieczyste została ustalona w wyniku zawarcia ugody, natomiast w 1 przypadku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie oddaliło wniosek użytkownika wieczystego. Ponadto, w 2 przypadkach, Starosta Bartoszycki wypowiedział użytkownikom wieczystym stawkę procentową opłaty rocznej (3%) oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i zaoferował przyjęcie stawki procentowej 1% w związku ze zmianą przeznaczenia nieruchomości.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 1 – aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste*), których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie, tj. w 2018 r. wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 59 674,13 zł przed aktualizacją do kwoty 116 637,16 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 95,46% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji. Natomiast wysokość opłat rocznych dokonanych w 2020 r. wzrosła z kwoty 103 711,08 zł przed aktualizacją do kwoty 218 535,89 zł po aktualizacji, zatem wysokość zaktualizowanych opłat w 2020 r. wzrosła o ok. 110,72%.

łącznie zlecono wykonanie 51 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 21 152,80 zł.

W przypadkach, gdy 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 ugn.



Analizując operaty szacunkowe będące przedmiotem kontroli, zespół kontrolny ustalił, iż w niektórych przypadkach wyniki końcowe oszacowanych wartości były niewłaściwie zaokrąglane. Zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych. Natomiast w analizowanych operatach szacunkowych, stanowiących podstawę do naliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste, nie można odnaleźć logicznej zasady. Wyniki otrzymywane w procesie szacowania były nieuzasadnienie zaokrąglane w dół bądź w górę.

Z pisemnych wyjaśnień Starosty Bartoszyckiego wynika, iż pracownicy jednostki kontrolowanej przyjmując operat szacunkowy jako dowód w sprawie analizują go pod względem formalnym, prawnym oraz rachunkowym (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania - pkt 9*). Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, trudno się z nimi zgodzić, bowiem Starosta wydając publiczne środki na sporządzone wyceny, powinien dbać o jej jakość i poprawność. Przyjmując operat szacunkowy, jako podstawowy dowód w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, odbiera tym samym zleconą przez siebie pracę i za nią odpowiada. Operat szacunkowy całościowo winien być logiczny, spełniać zarówno warunki formalne, jak i rachunkowe.

#### aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

W myśl art. 87 ust. 1 ugn, 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.

Jak wynika z wyjaśnień Starosty Bartoszyckiego z 27 stycznia 2022 r., odstąpiono od aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli: załącznik pn. odpowiedzi na pytania - pkt 3*) z uwagi na braki kadrowe. Starosta argumentował iż „oprócz standardowych spraw, doszły bardzo pracochłonne czynności związane z wydawaniem decyzji ustalających odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na podstawie decyzji zrid. Ponadto w 2019 r. miało miejsce masowe wydawanie zaświadczeń dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe oraz zmiana stawek procentowych opłat dla użytkowników wieczystych. Dodatkowo, Starosta wskazał, że koszty sporządzania operatów szacunkowych przewyższają znacznie osiągnięte zyski, pomimo tego, że wybrane nieruchomości są użytkowane przez jednostki dla których nie udzielono bonifikat.

Jednocześnie Starosta wskazał, że nie przeprowadzono aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, między innymi z uwagi na brak zmian cen transakcyjnych nieruchomości podobnych w badanym okresie, a informację odnośnie zachowania się cen na rynku nieruchomości uzyskiwał ustnie od rzeczoznawców majątkowych oraz wybranych pośredników nieruchomości.

Należy wskazać, że Starosta nie przedstawił analizy rynku sporządzonej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, która wskazywałaby zasadność przeprowadzenia bądź

odstąpienia od aktualizacji. Pozwoliłoby to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych.

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 161 (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 3 - ewidencjonowanie*) w tym liczba zwolnionych z opłat działek na ten sam dzień wynosiła 124, czyli aktualizacji powinno zostać poddanych 37 działek. Jak ustalił zespół kontrolujący opłaty za trwały zarząd, nie były aktualizowane od dnia przekazania nieruchomości w trwały zarząd. Dopiero w 2021 r. Starosta Bartoszycki, podjął czynności aktualizacyjne opłat z tego tytułu, w wyniku której dokonał jedynie aktualizacji opłat dla 6 działek. Nadal bez aktualizacji pozostaje 84 % opłat.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **negatywnie**.

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z uwagi na upływ czasu od daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz niewykonaniu żadnej aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu.

**Przyczyną** niedokonania aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisów art. 87 ust. 1 ugn. Niezastosowanie się także do art. 77 ust. 1 ugn w stosunku do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, z uwagi na niedostateczną ilość dokonanych aktualizacji (a faktycznie wymaganych choćby z uwagi na upływ czasu od daty ostatniej aktualizacji). Za przyczynę ustalonego stanu należy uznać nierzetelne planowanie aktualizacji i niedostateczna organizacja pracy osób zajmujących się realizacją kontrolowanego zadania. **Skutkiem** niedokonanych aktualizacji są niższe wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego, stanowiące dochód budżetu Państwa.

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

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

W okresie objętym kontrolą, w jednostce kontrolowanej wszczęto 64 postępowania administracyjne, obejmujące przepisy materialne działu III, rozdział 4 ugn – Wywłaszczenie nieruchomości (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 14 – wykaz spraw dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie*). Postępowania zostały wszczęte na wniosek Spółki Energa-Operator S.A. (44 wnioski), Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. (1 wniosek), NEXERA Sp. z o. o. (18 wniosków), Orange S.A. (1 wniosek). W tym 49 wniosków dotyczyło wydania decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ugn (ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości poprzez udzielenie wnioskodawcy zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń) i 15 wniosków dotyczyło wydania decyzji w trybie art. 124b ugn (zobowiązanie właściciela nieruchomości do udostępnienia

nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontem oraz usuwaniem awarii urządzeń). Starosta w kontrolowanym okresie wydał 61 decyzji w tym: od 6 decyzji zostały złożone odwołania, 4 decyzje zostały unieważnione przez Wojewodę (stwierdzenie nieważności w trybie art. 156 kpa), 2 decyzje uchylone przez Starostę za zgodą stron (w trybie art. 155 kpa). W dwóch przypadkach wnioski pozostawiono bez rozpoznania (powód: braki formalne), w przypadku jednego wniosku odmówiono wszczęcia (powód: brak dokumentacji z rokowań).

Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli akt postępowań, które były przedmiotem kontroli Wojewody w postępowaniach odwoławczych zakończonych ostatecznymi decyzjami oraz w postępowaniach nadzwyczajnych o stwierdzenie nieważności przez Wojewodę ostatecznych decyzji organu kontrolowanego. Kontroli podlegało 50 % spraw tj. co druga z wykazu spraw wskazana w załączniku nr 14 – wykaz spraw dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wyłączenie.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolujący stwierdził nw. nieprawidłowości:

- 1) Nieuzasadnione pozostawienie wniosku bez rozpoznania (dotyczy sprawy: GGN.6821.3.2017), nadużycie art. 64 § 2 kpa, wykazane przez organ braki formalne w postaci: oryginału dowodu opłaty skarbowej, mapy do celów prawnych, aktualnego odpisu z księgi wieczystej, uwierzytelnionych kopii dokumentów z rokowań, nie stanowią braków formalnych wniosku o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości. Zakres braków formalnych wniosku złożonego w trybie art. 124 ust. 1 ugn określa art. 116 i art. 124 ust. 3 ugn.
- 2) Orzekanie o przepisach powszechnie obowiązujących, a także formułowanie w treści orzeczenia innych przesłanek nie wynikających wprost z przepisu (dotyczy spraw: GGN.6821.5.2017, GGN.6821.18.2020.WW, GGN.6821.47a.2020.AJ, GGN.6821.7.2020.WW, GGN. 6821.11.2020.WW, GGN.6821.46.2020.AJ). W treści sentencji orzekano o obowiązkach i ograniczeniach wynikających wprost z art. 124 ust. 4,6,7 ugn tj. obowiązku inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, obowiązku właściciela do udostępnienia nieruchomości, o ujawnieniu ostatecznej decyzji w księdze wieczystej. A także o prawach wynikających z art. 124b ust. 4,5 ugn tj. o przysługującym prawie do odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz pouczeniu, że obowiązek udostępnienia podlega egzekucji administracyjnej. Dodatkowo w decyzjach dotyczących zobowiązania do udostępnienia nieruchomości, w treści sentencji formułowano zapisy bez podstawy prawnej, dotyczące zobowiązania wnioskodawcy do zawiadamiania organu o wykonaniu obowiązków wynikających z art. 124 ust. 4 ugn i art. 124b ust. 4 ugn.
- 3) Wydanie decyzji nieodpowiadającej podstawie prawnej w sprawie GGN.6821.1.2018 – podstawę prawną decyzji stanowił zgodnie z żądaniem wnioskodawcy art. 124 ust. 1 ugn, natomiast orzeczenie faktycznie dotyczyło zobowiązania właściciela do udostępnienia nieruchomości, co odpowiada trybowi art. 124b ugn. Z akt przedmiotowej sprawy wynika, że inwestor zrealizował budowę przyłącza kablowego,

decyzja nie została ujawniona w księdze wieczystej.

- 4) Brak wskazania w sentencjach decyzji parametrów ograniczenia nieruchomości i rodzaju prac jakie będą prowadzone na nieruchomości (dotyczy spraw: GGN.6821.7.2020.WW, GGN.6821.39.2020.SS, GGN.6821.33.2020.WW, GGN.6821.53.2020.AJ). Decyzje wydane w trybach art. 124 ust. 1 ugn oraz art. 124 b ugn, wymagają jednoznacznego określenia przebiegu inwestycji/modernizacji/remontu oraz zakresu uszczuplenia praw właściciela, które winno nastąpić tylko w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji. Zakres ograniczeń nieruchomości w ww. przypadkach był zakreślony we wnioskach. Z treści sentencji kontrolowanych decyzji wynika, iż ograniczeniu podlegają całe nieruchomości.
- 5) Brak potwierdzenia ostateczności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, której istnienie warunkuje jedną z przesłanek wydania decyzji ograniczającej nieruchomość (dotyczy spraw: GGN.6821.51.2020.SS, GGN.6821.53.2020.AJ, GGN.6821.59.2020.SS). Starosta zaniechał w toku postępowania ustalenia/uzupełnienia dokumentacji o powyższą informację. Powyższe budzi wątpliwości zespołu kontrolującego, co do pozytywnego rozpatrzenia wniosku o ograniczenie nieruchomości, bez pewności organu o ostateczności decyzji lokalizującej cel publiczny.
- 6) W sprawie GGN.6821.33.2020.WW – integralną część decyzji stanowi mapa, która faktycznie została sporządzona do celu ustalenia służebności przesyłu, na mapie zostały wskazane granice służebności i powierzchnia służebności. Załącznik ten nie współgra z treścią decyzji, w której nie określono parametrów ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Parametry ograniczenia podane we wniosku nie są tożsame z tymi wskazanymi na mapie. W uzasadnieniu decyzji organ nie wykazuje czy planowana inwestycja jest zgodna z miejscowym planem, choć z treści wytycznych tego planu wynika, że linie kablowe należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg. Organ na bazie niejasnych dokumentów bez ustalenia istotnych danych, wydał decyzję ograniczającą sposób korzystania z nieruchomości, ujawniając to prawo w księdze wieczystej.
- 7) Orzeczenie niezgodne z podstawą prawną żądania wnioskodawcy w sprawie - GGN.6821.46.2020.AJ, wnioskodawca wystąpił o wydanie decyzji w trybie art. 124b ugn tj. na zobowiązanie właściciela do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania prac remontowych, choć faktycznie planowane prace dotyczyły demontażu istniejącej linii napowietrznej i budowie linii kablowej zgodnie z ustaleniami miejscowego planu. Organ niedopuszczalnie samodzielnie sklasyfikował wniosek w tryb art. 124 ust. 1 ugn o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości. Należy wskazać, iż organ jest związany treścią żądania wnioskodawcy, w przypadku gdy stan faktyczny sprawy wskazuje na zastosowanie innego odpowiedniego trybu wydania decyzji, organ winien przedstawić swoje stanowisko wnioskodawcy, względnie odmówić wydania decyzji w żądanym trybie z uwagi na niespełnione ustawowe przesłanki.
- 8) Brak rozpatrzenia wniosku (brak formalnego rozstrzygnięcia) w zakresie niezwłocznego zajęcia nieruchomości w trybie art. 124 ust. 1a ugn (dotyczy sprawy: GGN.6821.11.2020.WW). Powyższe stanowi naruszenie przepisu art. 104 § 1 kpa,

zgodnie z którym organ administracji publicznej załatwia sprawę poprzez wydanie decyzji. Rozstrzygnięcie co do niezwłocznego zajęcia nieruchomości, o którym mowa w art. 124 ust. 1a ugn, następuje w drodze decyzji. W kontrolowanej sprawie wnioskodawca występował z wnioskiem o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 ugn a także udzielenie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości wymienionej we wniosku. Wniosek został rozpatrzony jedynie w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, tym samym Starosta pozostaje w bezczynności co do pozostałej części wniosku.

- 9) Postępowania prowadzone z naruszeniem procedur kpa, nieprawidłowości dotyczą wyłącznie postępowań prowadzonych w 2019 roku. tj.:
- niezachowanie terminu załatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 kpa., wszczęcie postępowań nastąpiło po ok 1 do 2,5 miesięcy po wpływie wniosku (dotyczy m.in. spraw: GGN.6821.12.2019.WW, GGN.6821.10.2019.WW),
  - nieuzasadniona zwłoka w podjęciu czynności we wszczęciu postępowania w przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym (art. 124a ugn, wszczęcie postępowania nastąpiło po ok. 1,5 miesiąca po upływie 2 miesięcznego terminu, o którym mowa w art. 114 ust. 4 ugn (dotyczy sprawy: GGN. 6821.6.2019).
  - brak ciągłości terminów załatwienia sprawy, wyznaczonych przez organ w postępowaniu (dotyczy sprawy: GGN. 6821.6.2019).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **negatywnie**, w związku ze stwierdzeniem licznych nieprawidłowości.

**Przyczyną** stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa materialnego art. 124 ust. 1 i ust. 1a oraz art. 124b ugn, wraz z naruszeniem przepisów proceduralnych kpa poprzez: nieuzasadnione pozostawienie wniosku bez rozpoznania, stosowanie w decyzjach zapisów bez podstawy prawnej a także orzekanie o przepisach powszechnie obowiązujących, wydanie decyzji nieodpowiadającej podstawie prawnej, ograniczanie nieruchomości bez wskazania parametrów ograniczenia i rodzaju prac, zaniechanie zebrania pełnego materiału dowodowego w tym niezbędnych wyjaśnień przed wydaniem decyzji, samowolne klasyfikowanie trybu rozpatrzenia wniosku, niepełne rozpatrzenie wniosków (brak decyzji), pozostawanie w bezczynności (w zakresie braku pełnego rozpatrzenia wniosków).

**Skutkiem** stwierdzonych nieprawidłowości jest wydanie wadliwych decyzji administracyjnych, zawierających nieprecyzyjne dane o nieruchomościach, a także błędne parametry ograniczenia nieruchomości. Naruszenie procedur administracyjnych może prowadzić do nieuprawnionego ograniczenia prawa własności oraz wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

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

*(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowi załącznik pn: nieprawidłowości wyłączenia).*

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 28 lutego 2022 r. – znak: WIN-III.431.6.2021 (data doręczenia jednostce kontrolowanej – 02.03.2022 r., data doręczenia byłemu kierownikowi jednostki kontrolowanej – 22.03.2022 r.), zawierającego ustalenia kontroli, nie wniesiono zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i sukcesywnie przekazywanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego.
- 2) stosowanie się do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz stosowanie się do zasad procedury administracyjnej, określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, a w szczególności załatwianie spraw w terminach przewidzianych w specustawie drogowej, a w przypadku nie załatwienia sprawy w tych terminach - każdorazowe informowanie stron na piśmie o przyczynach zwłoki, nowym terminie załatwienia sprawy i prawie do wniesienia ponaglenia, zbadanie wszystkich okoliczności mających wpływ na wynik postępowania oraz gromadzenie w aktach sprawy wszystkich dowodów z ustaleń dokonanych podczas prowadzenia postępowań, a także zapewnienie wszystkim stronom postępowania czynnego udziału w każdym stadium postępowania; w treści decyzji należy zobowiązywać organ wykonawczy danej jednostki do wypłaty odszkodowania.
- 3) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n., poprzez ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży bądź oddania w najem, dzierżawę bądź użyczenie wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie;
- 4) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości nieruchomości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych;
- 5) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym obowiązków wynikających z art. 7 k.p.a., tj. co do czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy,

art. 35 i art. 36 § 1 k.p.a. tj. załatwiania spraw bez zbędnej zwłoki oraz zawiadomienia stron o każdym przypadku niezłatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. i podania przyczyn zwłoki oraz wskazania nowego terminu załatwienia sprawy, a także art. 104 i art. 107 § 1 k.p.a. tj. załatwianie spraw przez wydanie decyzji oraz dbanie o to, aby decyzje zawierały wszystkie elementy składowe.

- 6) W związku z dużymi kosztami zabezpieczenia nieruchomości po byłym Areszcie Śledczym w Bartoszycach, należy podjąć działania zmierzające do trwałego rozdysponowania tej nieruchomości.

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.

*Artur Chojecki*

**WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

*/dokument podpisany elektronicznie/*