



Olsztyn, 8 marca 2023 r.

WIN-III.431.6.2022.KT

Pan
Andrzej Wiczkowski
Starosta Ostródzki
(e-PUAP)

Stosownie do art. 47 ustawy z 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 Ostródzie, ul. Jana III Sobieskiego 5, 14-100 Ostróda, NIP: 741-17-69-651, REGON: 510750605. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

- 1) Andrzej Wiczkowski – Starosta Ostródzki od 2 grudnia 2014 r. do dnia kontroli;
- 2) Marek Standara – naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów od 1 stycznia 2018 r. do dnia kontroli;
- 3) Iwona Jankowska – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów od 1 stycznia 2018 r. do dnia kontroli;
- 4) Lidia Nowicka – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów od 1 stycznia 2018 r. do dnia kontroli;
- 5) Mariusz Ignatjuk – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów od 1 stycznia 2018 r. do dnia kontroli.

(akta kontroli: załączniki 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) Kamil Trocki – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 35/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodniczący zespołu kontrolnego;
- 2) Milena Magdalena Czapla – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 22/2017, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
- 3) Joanna Derewońko-Milewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 40/2022, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr: FK-VI.0030.987.2022, FK-VI.0030.988.2022, FK-VI.0030.989.2022 z 24 listopada 2022 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od 12 grudnia 2022 r. do 31 stycznia 2023 r., w tym:

12 grudnia 2022 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 12 grudnia 2022 r. 23 i 26 stycznia 2023 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień. 26 i 31 stycznia 2023 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 4/2022.

Zakres kontroli:

przedmiot kontroli: realizacja przez Starostę Ostródzkiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm., zwana dalej jako „ustawa o gospodarce”) oraz ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176 ze zm., zwana dalej jako „specustawa drogowa”), 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,
- 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 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2022 r. poz. 135 ze zm.), 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**.

Poniżej przedstawia się wyniki przeprowadzonej kontroli w poszczególnych zagadnieniach.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programów: Ewopis ver.8.18 i Mienie ver.3.16, w których ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żadanego zasobu oraz formy władania.

Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce 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 teren powiatu ostródzkiego: gminy miejskie: Ostróda, gminy miejsko-wiejskie: Miłakowo, Miłomłyn, Morąg, gminy wiejskie: Dąbrówno, Grunwald, Łukta, Małdyty, Ostróda. 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 ustawy o gospodarce). W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości;
- 2) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku;
- 3) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;

- 4) w stosunku do działek oddanych w trwałą zarząd w przypadku dokonanej aktualizacji zawarta jest informacja o jej dacie bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 5) we wszystkich przypadkach podana została informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2021 Skarb Państwa był właścicielem 2 684 działek o łącznej powierzchni 1 332,9197 ha, w tym:

- będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 1707 działek o łącznej pow. 369,0057 ha;
- w trwałym zarządzie – 33 działki o łącznej pow. 394,7931 ha;
- w użytkowaniu wieczystym – 879 działki obejmujące powierzchnię 494,9832 ha;
- oddanych w dzierżawę – 28 działek o łącznej pow. 53,1947 ha;
- oddanych w najem – 3 działki o łącznej pow. 1,7263 ha;
- udostępnionych w drodze umów użyczenia – 34 działki o łącznej pow. 19,2167 ha (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 3*).

Jak wyjaśnił Starosta Ostródzki, informacje o nieruchomościach tworzących zasób nieruchomości są sukcesywnie aktualizowane. W okresie podlegającym kontroli, prowadzone były intensywne prace dotyczące stanów prawnych działek drogowych. W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa pozostają jeszcze działki drogowe, Starosta sukcesywnie prowadzi rozmowy z władzami gmin odnośnie przejmowania działek drogowych na podstawie art. 5 ust. 4 ustawy z 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych. Starosta podjął także czynności zmierzające do sprzedaży (z bonifikatą) rowów znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (1) – pkt: 2, 3*).

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

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 Starosta Ostródzki prowadził 16 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe. Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli dokumentacji sprawy, znak: GN.683.2.7.2018.LN w związku z tym, że była ona przedmiotem prowadzonego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego postępowania odwoławczego, zakończonego wydaniem ostatecznej decyzji oraz sprawy, znak: GN.683.1.1.2021.IJ, gdyż decyzja ustalająca odszkodowanie została wydana 4 lutego 2022 r., czyli po okresie objętym kontrolą.

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami: specustawy drogowej, ustawy o gospodarce oraz Kpa.

Kontroli poddano 100% dokumentacji (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 15*).

W przypadku decyzji bez rygoru natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań, określa art. 12 ust. 4b specustawy drogowej, tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. W przypadku decyzji ZRID, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalającej odszkodowanie określa art. 12 ust. 4g specustawy drogowej, tj. 60 dni od dnia nadania tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

W kontrolowanym okresie Starosta Ostródzki wydał 2 decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej z rygorem natychmiastowej wykonalności (Nr 1/2018 z 8 stycznia 2018 r., Nr 1/2020 z 15 września 2020 r.), które były podstawą wszczęcia postępowań odszkodowawczych.

W sprawach, znak: GN.683.2.1-6.2018.LN, zawiadomienia o wszczęciu postępowania administracyjnego były wysyłane do stron postępowania w ciągu 20 dni, od dnia wydania decyzji z rygorem natychmiastowej wykonalności. Natomiast w pozostałych sprawach, znak: GN.683.1.2-9.2021.IJ (gdzie decyzja ZRID była z rygorem natychmiastowej wykonalności) zawiadomienie stron o wszczęciu postępowania w sprawie ustalenia odszkodowania następowało po ponad 10 miesiącach od wydania decyzji ZRID.

Kontrola wykazała, że postępowania od momentu ich wszczęcia trwały od 2 m-cy do około 4 m-cy. Czas trwania postępowań uzależniony był od złożoności sprawy. 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. W każdym postępowaniu organ prawidłowo ustalał strony postępowania odszkodowawczego. W przypadku ustanowienia na nieruchomości ograniczonych praw rzeczowych, odszkodowanie z tytułu ich wygaśnięcia, ustalano i wypłacano na rzecz osób, którym te prawa przysługiwały. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Organ prawidłowo dokonywał ustalenia wysokości odszkodowań, we wszystkich skontrolowanych postępowaniach, decyzje odszkodowawcze wydane były w oparciu o aktualny operat szacunkowy, spełniający wymagania ustawy o gospodarce i rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 555).

Zespół kontrolny stwierdza niżej wymienione nieprawidłowości:

1. W 6 skontrolowanych decyzjach odszkodowawczych (GN.683.1.2-5,7-9.2021.IJ), stwierdza się brak rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania bądź odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, z tytułu niezwłocznego wydania

nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, w rozstrzygnięciu decyzji. Na ten temat Starosta wypowiedział się tylko w uzasadnieniu decyzji. Należy zauważyć, że zgodnie z wyrokiem NSA z 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%.

W tych przypadkach, zespół kontrolujący stwierdził również brak pełnego materiału dowodowego uprawniającego organ do odmowy powiększenia wysokości odszkodowań o 5% wartości nieruchomości. W kontrolowanych przypadkach organ występował do Inwestora o udzielenie informacji czy w stosunku do danej nieruchomości nastąpiło wydanie przez dotychczasowych właścicieli zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej (*akta kontroli: decyzje o odszkodowaniach*), natomiast nie występował do byłych właścicieli z zapytaniem w kwestii wydania nieruchomości inwestorowi, a swoje ustalenia opierał wyłącznie na wyjaśnieniach jednej ze stron postępowania. Organ nie podejmował również czynności ustalenia terminu objęcia terenu przez wykonawcę inwestycji drogowej. Należy podkreślić, iż do organu prowadzącego postępowanie odszkodowawcze należy dokładne wyjaśnienie i udowodnienie stanu faktycznego sprawy. Skoro ustawodawca przewidział możliwość podwyższenia odszkodowania z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości, organ każdorazowo winien ustalić, czy nastąpił fakt wydania i jego termin. Istotne w niniejszych sprawach jest również ustalenie terminu objęcia terenu przez wykonawcę inwestycji, które mogło nastąpić przed upływem terminów, o których mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. W takich wypadkach organ jest zobowiązany do powiększenia odszkodowania o 5% pomimo braku dokumentu świadczącego o woli wydania nieruchomości przez jego poprzedniego właściciela.

2. Zastosowanie błędnego zapisu we wszystkich decyzjach odszkodowawczych, w zakresie zobowiązania „Gminy” (np. sprawy, znak: GN.683.1.2.2021.IJ, GN.683.1.3.2021.IJ), „Powiatu” (np. sprawy, znak: GN.683.2.2.2018.LN, GN.683.2.7.2018.LN) do wypłaty odszkodowania. Zgodnie z dyspozycją art. 132 ust. 5 ustawy o gospodarce, 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 powiatu właściwy Zarząd Powiatu.
3. W sprawie, znak: GN.683.2.2.2018.LN, stroną postępowania był wierzyciel hipoteczny, który w trakcie trwania postępowania poinformował, że wierzytelność zabezpieczona w dziale IV księgi wieczystej, wygasła. W związku z powyższym bardziej właściwe byłoby umorzenie prowadzonego postępowania w stosunku do wierzyciela hipotecznego, w oparciu o art. 105 § 1 Kpa, zgodnie z którym gdy postępowanie z jakiegokolwiek przyczyny stało się bezprzedmiotowe w całości lub w części, organ administracji publicznej wydaje decyzję o umorzeniu postępowania odpowiednio w całości lub w części.

4. W sprawie, znak: GN.683.1.6.2021.IJ, Starosta ustalił, że jedna ze stron postępowania nie żyje i nie było przeprowadzone postępowanie spadkowe, o czym poinformował Sąd Rejonowy w Ostródzie I Wydział Cywilny. Starosta, w sposób nieuprawniony zawiesił postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania, w związku z tym, że jedna ze stron postępowania nie żyje. W niniejszym postępowaniu, należało uznać, iż zaistniała sytuacja opisana w art. 133 ustawy o gospodarce, tj. odszkodowanie za wywłaszczenie, dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym i w oparciu o art. 118 a ust. 3 ustawy o gospodarce odszkodowanie za nieruchomość, której własność przeszła na rzecz (...) jednostki samorządu terytorialnego, ustala się według przepisów rozdziału 5 i składa do depozytu sądowego na okres 10 lat.
5. W 8 przypadkach nastąpiła nieuzasadniona zwłoka w zawiadomieniu stron o wszczętym postępowaniu (sprawy znak: GN.683.1.2-9.2021.IJ). Zawiadomienia o wszczętym postępowaniu wystosowano do stron po ponad 10 miesiącach od daty wydania decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 12 ust. 4g specustawy drogowej, jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności. Podkreślić należy, że rygor natychmiastowej wykonalności polega na tym, że decyzja nieostateczna, od której przysługuje odwołanie, staje się wykonalna. Postępowania odszkodowawcze w przypadku wydania decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności wszczynane są z urzędu, więc organ powinien niezwłocznie po wydaniu takiej decyzji podjąć czynności zmierzające do wydania decyzji odszkodowawczej.

Reasumując, zespół kontrolny stwierdził, że nieprawidłowe jest działanie organu polegające na zwlekaniu z zawiadomieniem stron o wszczętym postępowaniu odszkodowawczym.

6. Nieprawidłowa praktyka wyłaniania biegłego na potrzeby postępowań prowadzonych na podstawie przepisów Kpa. Z akt administracyjnych spraw wynika, że z rzeczoznawcą majątkowym podpisywana jest umowa. Podkreślić należy, że biegły w postępowaniu administracyjnym, zgodnie z przepisami Kpa, powinien być powołany na podstawie postanowienia organu (art. 84 § 1 Kpa).

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

Przyczyną powstania nieprawidłowości było naruszenie przepisów specustawy drogowej oraz procedury administracyjnej (Kpa).

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest: 6 kontrolowanych decyzji niekompletnych i nieprawidłowo wydanych z punktu widzenia prawa procesowego, niezawierających pełnego rozstrzygnięcia (w przedmiocie przyznania bądź odmowy zwiększenia

odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości), błędne zobowiązanie „gminy”, „powiatu” zamiast organu wykonawczego do wypłaty odszkodowania. Ponadto zwlekając z zawiadomieniem stron o wszczętym postępowaniu odszkodowawczym odnośnie wydanej decyzji ZRID z rygiorem natychmiastowej wykonalności, organ pozostaje w bezczynności i uniemożliwia byłym właścicielom otrzymania odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości w ustawowych terminach, przez co naraża się na ponaglenia (w rozumieniu art. 37 § 1 Kpa), ze strony podmiotów, którym przysługuje prawo uzyskania odszkodowania. Skutkiem niezastosowania art. 84 § 1 Kpa oraz zawarcia umowy z rzeczoznawcą majątkowym, jest nawiązanie stosunku cywilnoprawnego, w sytuacji gdy powołanie biegłego w postępowaniu administracyjnym nie stanowi nawiązania stosunku cywilnoprawnego pomiędzy organem a biegłym, organ administracji dokonuje w stosunku do biegłego czynności urzędowej o charakterze władczym.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. zawarto 30 umów sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, tj. w 2018 r. – 14, 2019 r. – 5, 2020 r. – 9, 2021 r. – 2 (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 4*).

17 sprzedaży nastąpiło w trybie bezprzetargowym, 13 sprzedaży w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości:

- na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce – 9 sprzedaży),
- zabudowanych wraz z udziałem w gruncie na rzecz osób, którym przysługiwało pierwszeństwo w nabyciu (art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce – 6 sprzedaży),
- osobom fizycznym i osobom prawnym, które prowadzą działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną, na cele niezwiązane z działalnością zarobkową, a także organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego (art. 37 ust. 2 pkt 3 ustawy o gospodarce – 1 sprzedaż),
- na rzecz użytkownika wieczystego (art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce – 1 sprzedaż).

W jednym z przypadków cenę sprzedaży rozłożono na 9 równych rocznych rat. Przy 5 sprzedażach udzielono bonifikaty (95% – 2 sprzedaże, po 1 sprzedaży przy bonifikacie: 75%, 80%, 99%). W niniejszych sprawach Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraził zgody Staroście Ostródzkiemu na udzielenie bonifikaty od ceny nieruchomości uzależniając udzielenie bonifikaty od spełnienia łącznie określonych w zarządzeniu warunków. Starosta

udokumentował spełnienie wskazanych w Zrządzeniach warunków, dzięki którym mógł udzielić bonifikaty od ceny sprzedaży.

W aktach wyżej wymienionych spraw znajdują się dokumenty, na podstawie których organ weryfikował spełnienie tych przesłanek. W związku z czym uznać należy, że Starosta Ostródzki prawidłowo udzielił bonifikat od ceny sprzedaży.

Dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi.

W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek zainteresowanej strony (w przypadku sprzedaży w drodze bezprzetargowej), 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 zbycie nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół uzgodnień, akt notarialny. Ponadto w przypadku sprzedaży w drodze przetargu akta sprawy dodatkowo zawierały ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu, zarządzenie Starosty Ostródzkiego w sprawie powołania komisji do przeprowadzenia czynności związanych z przetargami, protokół z przeprowadzenia przetargu oraz informację o jego wyniku.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się na stronach internetowych urzędu. 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 zamieszczeniu wykazu starosta 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 przeznaczonych do zbycia w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Ostródzie oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie pod adresem: <https://bip.powiat.ostroda.pl/>, a informacja o zamieszczeniu tych wykazów ogłaszana była w bezpłatnym biuletynie informacyjnym „Poradnik interesanta Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów” lub Monitorze Urzędowym. Ponadto wykazy były przesyłane i zamieszczane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, zostały spełnione warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Stwierdza się również, że Starosta Ostródzki zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce, nie przekazywał każdorazowo Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z ww. przepisem Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz

innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;
- 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;
- 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

Niniejsze informacje były przekazywane Wojewodzie w momencie, kiedy to Wojewoda zwrócił się do Starosty o udzielenie ww. informacji (m.in. pisma z: 15 listopada 2019 r., znak: IGR-VIII.7582.269.2019.KT, 17 lutego 2021 r., znak: WIN-III.7582.36.2021.KT). Powyższe braki należało uznać za uchybienia.

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, 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 wydzierżawienia lub wynajęcia. Oprócz tego należy również podać 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. W przypadku sprzedaży niezbędne jest też podanie ceny nieruchomości.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierały wszystkie wyżej wymienione elementy.

Łączna kwota dochodów Skarbu Państwa uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w kontrolowanym okresie wyniosła łącznie ok. 758 179,24 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie ok. 28 079,50 zł.

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

Przyczyną ujawnionego w toku kontroli uchybienia jest zaniechanie stosowanie przepisu art. art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce.

Skutkiem powyższego uchybienia jest brak wiedzy Wojewody o obrocie nieruchomościami Skarbu Państwa. Niemniej, jednak nie miały one wpływu na właściwie przeprowadzone procedury sprzedaży nieruchomości.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu ostródzkiego, zatem odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

W kontrolowanym okresie na terenie powiatu ostródzkiego dokonano 3 darowizn na rzecz: Gminy Małydyty, Gminy Morąg i Gminy Łukta (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (2) – pkt 1*).

Starosta Ostródzki posiadał wymagane w tym zakresie zgody – Zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego (art. 13 ust. 2 i ust. 2a ustawy o gospodarce).

Dokumentacja, dotycząca darowizn, nie budzi zastrzeżeń zespołu kontrolującego pod względem formalno-prawnym.

Z wyjaśnień Starosty (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (2) – pkt 2*), wynika, że cele na które zostały darowane nieruchomości Skarbu Państwa gminom są realizowane. W gminie Małydyty urządzono ogólnodostępne boisko sportowe, w gminie Morąg urządzono plac zabaw dla dzieci, a w przypadku gminy Łukta cel jest sukcesywnie realizowany – aktualnie w budynku po byłym posterunku policji przeniesione jest archiwum Urzędu Gminy Łukta, pomieszczenia są remontowane i przystosowywane stopniowo, ze względu na ograniczony budżet gminy. W związku z powyższym uznać należy, że Starosta kontroluje wykorzystanie nieruchomości na cel określony w umowach.

Po dokonaniu darowizny Starosta nie wywiązał się jednak z obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 pkt 4 ustawy o gospodarce, tj. nie poinformował Wojewody o zawarciu umowy oraz jej celu, tak jak w przypadku sprzedaży, informacje przekazywał po zapytaniu Wojewody. Powyższe braki należało uznać za uchybienia.

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

Przyczyną ujawnionego w toku kontroli uchybienia jest nie stosowanie przepisu art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce.

Skutkiem powyższego uchybienia jest załatwienie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W kontrolowanym okresie dokonano sprzedaży dwóch lokali mieszkalnych wraz z jednoczesnym oddaniem ułamkowej części gruntu w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 7*).

Na powyższe uzyskano zgodę Wojewody Warmińsko-Mazurskiego – Zarządzenie Nr 60 z 26 lutego 2018 r. oraz nr 318 z 27 listopada 2017 r. Protokoły z przeprowadzonych

rokowań podpisano 25 kwietnia 2018 r. Akty notarialne umowy sprzedaży oraz oddania przedmiotowych gruntów w użytkowanie wieczyste zawarto 15 maja 2018 r.

Opłata roczna została ustalona w wysokości 1% ceny nieruchomości, oszacowanej w operatach szacunkowych.

W wyniku kontroli akt stwierdzono, że dokumentacja dotycząca oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi.

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

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 łącznie 118 postępowań dotyczących ustanawiania (3 sprawy) lub wygaszania trwałego zarządu (115 spraw) jednostkom organizacyjnym (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 13*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Wszystkie postępowania były prowadzone na wniosek danej jednostki organizacyjnej zainteresowanej odpowiednio ustanowieniem bądź wygaszeniem trwałego zarządu.

Podstawę materialnoprawną postępowań w zakresie ustanawiania trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce. Decyzje wydane w tym trybie zawierały wszystkie wymagane ustawowo informacje wymienione w art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce, tj.

- a) nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd;
- b) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości;
- c) powierzchnię oraz opis nieruchomości;
- d) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- e) cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd;
- f) termin zagospodarowania nieruchomości (w kontrolowanych przypadkach niewymagany, ponieważ nieruchomości były zagospodarowane);
- g) cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu, jeżeli trwały zarząd ustanawiany jest odpłatnie;
- h) możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, jeżeli trwały zarząd ustanawiany jest odpłatnie;

i) czas, na który trwały zarząd został ustanowiony.

Niemniej jednak, w aktach żadnej z kontrolowanych spraw dot. ustanowienia trwałego zarządu brak jest protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce.

Podstawę materialnoprawną postępowań w zakresie wygaszania trwałego zarządu stanowią przepisy art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce. W kontrolowanych przypadkach, Starosta Ostródzki powołując się na stanowisko Ministra Infrastruktury z 25 listopada 2010 r. wskazywał, iż w prowadzonych postępowaniach nie było konieczności uzyskiwania zgody organu nadzorującego.

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

Przyczyną ujawnionego w toku kontroli nieprawidłowości jest niezastosowanie stosowanie przepisu art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce.

Skutkiem powyższej nieprawidłowości jest załatwienie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości – stanowią załącznik pn.: trwały zarząd).

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W roku 2018 zabezpieczeniu podlegało 10 nieruchomości Skarbu Państwa, w tym dwie działki stanowiły drogi. W trzech przypadkach dokonano zamknięcia istniejących na działkach budynków kłódkami, w dwóch przypadkach wykonano ogrodzenie budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności (grunt w zasobie Skarbu Państwa). Ponadto dokonano rozbiórki muru oporowego oraz zabezpieczania skarpy, wykonano częściowy remont lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym, zmodernizowano instalację elektryczną w lokalu mieszkalnym należącym do Skarbu Państwa, oddanym w najem, w budynku stanowiącym współwłasność Skarbu Państwa. Koszt wykonanych prac wyniósł łącznie 43971,90 zł (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 5*).

W zasobie Skarbu Państwa znajduje się 6 nieruchomości zabudowanych, dwie spośród nich podlegały zabezpieczeniu w postaci zamknięcia kłódkami, o czym była mowa wyżej. Starosta uznał tę formę zabezpieczenia jako wystarczającą. Pozostałe cztery nieruchomości to grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi oraz zespół dawnego aresztu w Ostródzie. Wszystkie nieruchomości objęte były ubezpieczeniem.

W celu kontroli stanu nieruchomości zabudowanych wykonywane są okresowe przeglądy stanu technicznego, przeglądy kominiarskie, oględziny (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (1) – pkt 13*).

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 24 działki (lub ich części), na które zawarto 37 umów dzierżawy (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 11*). Kontroli podlegało 50% spraw, czyli 17 działek, na które zawarto 17 umów dzierżawy. Umowy zawarto na okres: od 4 miesięcy do 3 lat. W 3 trzech przypadkach były to pierwsze umowy dzierżawy, w pozostałych 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 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 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 Ostródzie, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej m.in. w: Gazecie Wyborczej – Tygodnik Olsztyn, Gazecie Ostródzkiej, Gazecie Olsztyńskiej oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie pod adresem <https://bip.powiat.ostroda.pl/>. Ponadto wykazy przesyłano i zamieszczano na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

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

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.

Nie wszystkie wykazy zawierały informację 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 ustawy o gospodarce (sprawy, znak: GN.6845.3.13.2017.MI, GN.6845.3.8.2018.MI, GN.6845.3.14.2018.MI, GN.6845.3.11.2018.MI, GN.6845.3.4.2020.MI, GN.6845.3.2.2020.MI, GN.6845.2.2.2020.LN, GN.6845.1.4.2020.IJ, GN.6845.3.7.2020.MI, GN.6845.3.10.2020.MI, GN.6845.3.19.2020.MI, GN.6845.1.2.2021.IJ).

Ponadto, zawieranie umów dzierżawy z datą wsteczną ich obowiązywania, tj. sprawy, znak: GN.6845.2.4.2018.LN, GN.6845.2.3.2018.LN, GN.6845.2.1.2018.LN, GN.6845.1.2.2018.LN, GN.6845.1.5.2018.IJ, GN.6845.3.4.2020.MI, GN.6845.3.2.2020.MI, GN.6845.2.2.2020.LN, GN.6845.1.4.2020.IJ, GN.6845.1.2.2021.IJ jest niedopuszczalne.

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 wględnie od późniejszej, wskazanej w umowie daty.

Użyczenie nieruchomości

W kontrolowanym okresie oddano w użyczenie łącznie 3 działki (lub ich części) o łącznej powierzchni 0,8590 ha, na które zawarto 3 umowy użyczenia (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 12*). Przedmiotem użyczenia były:

- niezabudowana nieruchomość, która została użyczona Polskiemu Komitetowi Pomocy Społecznej Zarządu Rejonowego w Ostródzie na cele związane z działalnością ww. organizacji,
- część niezabudowanej nieruchomości, która została użyczona na rzecz Gminy Morąg w celu lokalizacji na tej części nieruchomości wiaty przystankowej,
- lokal mieszkalny oraz związany z nim udział w nieruchomości gruntowej, która została użyczona Gminie Ostróda w celu poprawy warunków lokalowych mieszkańców o bardzo trudnej sytuacji materialnej.

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 ustawy

o gospodarce, tj. podania wykazów nieruchomości przeznaczonych do użyczenia do publicznej wiadomości.

Podobnie jak w przypadku wykazów sporządzanych na potrzeby sprzedaży czy też dzierżawy zespół kontrolny stwierdza nieprawidłowości przy sporządzaniu wykazów na potrzeby użyczenia. W sprawie, znak: GN.6840.1.2.2021.IJ, wykaz nie zawierał informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, jako przeznaczenie wskazywano cel użyczenia.

Przy sprawie znak: GN.6850.2.1.2018.LN, umowę użyczenia zawarto z datą wsteczną jej obowiązywania, co jest niedopuszczalne. 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.

Najem nieruchomości

W kontrolowanym okresie zawarto dwie umowy najmu, tej samej nieruchomości i umowy najmu zostały zawarte z tym samym najemcą. Pierwsza umowa najmu została zawarta na okres do 3 miesięcy kolejna umowa na czas nieokreślony (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 13*). Dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodził m.in. wniosek strony zainteresowanej zawarciem umowy najmu, (wykaz i zgoda Wojewody – przy sprawie, znak: GN.6845.1.2.2019.IJ) oraz umowa najmu.

W kontrolowanych przypadkach organ zastosował się do obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, tj. podania wykazu nieruchomości przeznaczonej do najmu do publicznej wiadomości, z tym, że zgodnie z art. 35 ust. 1 b obowiązek, o którym mowa w ust. 1 i 1a, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W sprawie, znak: GN.6845.1.1.2019.IJ nie był wymagany wykaz i zgoda Wojewody, gdyż umowa była zawierana na okres do 3 miesięcy.

Natomiast stwierdza się, że wykaz nie spełniał wymagań w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, tj. nie zawierał informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, jako przeznaczenie wskazywano cel najmu.

W obu przypadkach, zawarto umowy najmu z datą wsteczną ich obowiązywania, co jest niedopuszczalne. 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.

Ponadto, Starosta Ostródzki, tak jak w przypadku sprzedaży i darowizny nie przekazywał Wojewodzie, zgodnie z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce, informacji o zawartych umowach.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, który określa poszczególne elementy wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do dzierżawy, najmu, użyczenia, zaniechanie stosowania art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce, tj. przekazywania Wojewodzie informacji o czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomości oraz zawieranie umów: dzierżawy, użyczenia i najmu, z datą wsteczną jej obowiązywania (od 1 dnia do 2,5 miesiąca wstecz).

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. Brak wiedzy Wojewody o obrocie nieruchomościami Skarbu Państwa. Niemniej, jednak nie miały one wpływu na właściwie przeprowadzone procedury udostępniania nieruchomości. Natomiast, błędne określenie daty obowiązywania umów: dzierżawy, użyczenia, najmu może skutkować, że umowy te będą nieważne.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

(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

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu ostródzkiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosiła 879 o łącznej powierzchni 494,9832 ha. Zwolnionych z opłat było 96 działek *(akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr: 1, 3)*.

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.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 70 działek (54 działki w 2018 r. i 16 działek w 2021 r.) spośród 783 działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym. A zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano niecałe 9% działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego *(akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr: 1, 2)*.

Jak wyjaśnił Starosta, dobór nieruchomości do aktualizacji poprzedzony jest wnikliwą analizą, w oparciu o aktualne trendy na rynku nieruchomości. Wybierane są nieruchomości, których wartość ewidentnie uległa zmianie i to jest podstawą do aktualizacji opłat rocznych z tytułu

użytkowania wieczystego. Zauważyć należy jednak, że w kontrolowanym okresie, Starosta nie zlecał wykonania dokumentu zawierającego analizy dotyczące wartości nieruchomości, nie dysponował także opracowaniem własnym (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (1) – pkt: 5, 6*).

Zauważyć należy, że w wielu przypadkach, ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego miała miejsce w roku 2003. Ostatnia aktualizacja opłaty za użytkowanie wieczyste jednej z działek położonej w obrębie Małdyty, miała zaś miejsce w roku 1999.

Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Opierając się na danych przekazanych przez Starostę wskazać należy, że na dzień 31 grudnia 2021 r., aktualizacji mogło podlegać 713 działek (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 2*).

Podkreślić należy, że brak badania rynku pod kątem wzrostu wartości nieruchomości powoduje, iż nie można jednoznacznie ustalić czy w kontrolowanym okresie istniała zasadność wykonania aktualizacji opłat oraz ilu działek mogła dotyczyć.

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych zawierają wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce, nie budzą zastrzeżeń.

Zauważyć należy, że w przypadku 30 nieruchomości zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższała dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, w związku z powyższym Starosta Ostródzki zastosował zasady zawarte w przepisie art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce i rozkładał opłaty na części. W czterech sytuacjach sprawę rozstrzygało samorządowe kolegium odwoławcze: w trzech przypadkach zawarto ugody, jeden wniosek został oddalony.

W sprawie dotyczącej opłaty za jedną z działek położonych w obrębie Morąg, pozostającą w użytkowaniu wieczystym ENERGA-OPERATOR S.A., pomimo przygotowania wyceny w roku 2018, odstąpiono od aktualizacji z uwagi na fakt, że wartość działki okazała się niższa niż w roku 2003.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 86 552,94 zł przed aktualizacją, do kwoty 214 515,69 zł po aktualizacji. A zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły. Łączny koszt sporządzenia operatów wyniósł ponad 19 tyś. złotych.

Operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

Z wyjaśnień Starosty Ostródzkiego wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w przeważającej części uiszczane są regularnie. W innych przypadkach, Starosta prowadzi windykację należności. W pierwszej kolejności kierowane jest upomnienie/wezwanie do zapłaty. W przypadkach dalszego zalegania z płatnościami,

możliwe jest wpisanie hipoteki do księgi wieczystej nieruchomości i skierowanie sprawy do komornika (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (1) – pkt 13*).

aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

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.

Ostatnie aktualizacje opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, które wymagały aktualizacji miały miejsce w roku 2016. Jak wyjaśnia Starosta, koszty sporządzenia wycen przekroczyły wówczas dochód Skarbu Państwa. Wynikało to z faktu, iż jednostki, w których trwałym zarządzie pozostawały nieruchomości, korzystały ze znacznych bonifikat z tytułu opłat rocznych. Mając powyższe na uwadze, Starosta – w kontrolowanym okresie – nie aktualizował opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (*akta kontroli – załącznik: wyjaśnienia do kontroli (1) – pkt 4*).

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

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 braku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Wskazać należy, że w odniesieniu do działek przekazanych w odpłatny trwały zarząd, których na terenie powiatu ostródzkiego na koniec kontrolowanego okresu było 33, przy czym ostatnie aktualizacje miały miejsce w roku 2016. Starosta podejmował próby ustalenia czy aktualizacja jest wskazana, jednak w żaden sposób ich nie udokumentował.

Starosta Ostródzki, w kontrolowanym okresie dokonał stosunkowo niewielu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów. Trudna sytuacja ekonomiczna w kraju spowodowana pandemią COVID-19 nie uzasadnia braku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w roku 2020 oraz tak niskiej ich liczby w roku 2021.

Przyczyną nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 i art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce, wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłat w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niestaranne planowanie tych aktualizacji, niepoprzedzone analizą czy aktualizacja jest wymagana (dokonania analizy rynku pod kątem wzrostu wartości nieruchomości).

Skutkiem powstałych nieprawidłowości, tj. braku systematycznej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd i związane z tym mniejsze wpływy do budżetu państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

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

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2021 r. w Starostwie Powiatowym w Ostródzie prowadzonych było 193 postępowania administracyjne obejmujące przepisy materialne działu III, rozdział 4 ustawy o gospodarce – Wywłaszczenie nieruchomości (w 2018 r. – 16, w 2019 r. – 37, w 2020 r. – 94, w 2021 r. – 46 (*akta kontroli – załączniki – tabele do kontroli, tabela nr 14*)).

Zespół kontrolny przy doborze spraw odstąpił od kontroli spraw, które były przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji, zatem kontrolą objęto 41 spraw.

Kontrola wykazała, że przed wydaniem decyzji organ kontrolowany analizuje wnioski inicjujące postępowania pod względem formalnym, a w przypadku wątpliwości uzupełnia brakujące informacje.

Stosownie do art. 64 § 2 Kpa wzywa wnoszącego podanie do dostarczenia dokumentacji z pouczeniem, że nieusunięcie tych braków w wyznaczonym terminie spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Po upływie wskazanego terminu, wniesione podania zostały pozostawione bez rozpoznania, o czym wnioskodawca został poinformowany.

W przypadkach, gdy wywłaszczeniem objęte były nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, Starosta Ostródzki, stosownie do art. 114 ust. 3 ustawy o gospodarce, podawał do publicznej wiadomości informacje o zamiarze wywłaszczenia. Ponadto, gdy ze względu na zawarcie między stronami porozumienia - organ wydaje decyzje umarzające postępowania z uwagi na bezprzedmiotowość postępowania.

Decyzje Starosty zawierały pełne dane o nieruchomościach, w tym ich stan własności, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków oraz zapisami w księgach wieczystych. W sposób precyzyjny określone były parametry ograniczenia nieruchomości, zgodnie z treścią wniosku.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolny stwierdził *in vivo* nieprawidłowości:

1. w sprawie nr GN.6852.3.1.2020.MI prowadzonej na podstawie art. 124a ustawy o gospodarce, dotyczącej nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym organ naruszył art. 28 Kpa, poprzez pominięcie wszystkich stron postępowania. Powołując się na powyższy przepis, należy zauważyć iż, stroną w postępowaniu administracyjnym jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Źródłem interesu prawnego są przepisy materialne prawa powszechnie obowiązującego. Art. 28 Kpa nie zawiera bowiem normy prawnej samoistnej, a wymaga zastosowania łącznie z normą materialnego prawa administracyjnego, która jest

podstawą do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, w której jednostka żąda udzielenia jej ochrony prawnej przez jej rozstrzygnięcie na drodze prawa.

We wszczętej sprawie, w oparciu o dokumenty urzędowe, ustalono osoby właścicieli nieruchomości. Jak wynikało z wniosku inwestora – właściciele nie żyją i nie przeprowadzono po nich postępowania spadkowego. W celu potwierdzenia powyższych okoliczności – organ przeprowadził postępowanie wyjaśniające. Wystąpił do właściwego Urzędu Stanu Cywilnego o przedstawienie aktu zgonu oraz właściwego Sądu o wskazanie i ewentualne przedłożenie postępowania / postępowania o nabyciu spadku po zmarłych. Jak wynika z przedstawionej przez Sąd Rejonowy odpowiedzi – po jednym z właścicieli przeprowadzono postępowanie spadkowe. Na dowód – w aktach sprawy znajduje się postanowienie o stwierdzeniu spadku.

Zdaniem zespołu kontrolującego – Starosta Ostródzki prawidłowo uznał, że przedmiotowa nieruchomość miała w momencie wydania decyzji dot. ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości nieuregulowany stan prawny z uwagi na fakt, iż po jednym ze współwłaścicieli nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe. Tym samym – właściwym było zastosowanie art. 49 Kpa poprzez publiczne obwieszczenie.

Niemniej jednak, nie sposób nie zauważyć, że w aktach sprawy znajduje się postanowienie o nabyciu spadku po jednym z właścicieli nieruchomości. Niezrozumiałym dla kontrolerów jest prowadzenie przez Starostę postępowania wyjaśniającego, uzyskaniu wiedzy na temat praw do spadku i zupełne pominięcie tego faktu w postępowaniu.

Pomimo powzięciu wiedzy na temat spadkobierców po zmarłym właścicielu – organ nie zawiadomił ich zarówno o wszczęciu i zakończeniu postępowania, jak i nie dostarczył decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości.

2. brak zasadności zastosowania art. 124 ust. 1a ustawy o gospodarce w sprawach: GN.6852.3.17.2020.MI, GN.6852.3.18.2020.MI, GN.6852.3.19.2020.MI poprzez wydanie decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości po ostateczności wydanych wcześniej decyzji ograniczających sposób korzystania.

Zasadność wydania decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości występuje wyłącznie w momencie, gdy decyzja o ograniczeniu nie stała się jeszcze ostateczna lub wykonalna. Starosta wydał ww. decyzje odpowiednio ok. 1 miesiąca i 3,5 miesiąca od ostateczności decyzji o ograniczeniu, w związku z powyższym należy uznać, że Starosta zbyt długo zwlekał z wydaniem decyzji o niezwłocznym zajęciu nieruchomości.

3. w sprawie GN.6853.1.12.2021.IJ Starosta Ostródzki wydał decyzję administracyjną naruszając art. 10 Kpa.

Z analizy sprawy wynika, iż Starosta Ostródzki wystosował do stron zawiadomienie o zakończeniu postępowania. W jego treści wskazał, iż „(...) w terminie 7 dni, licząc

od daty doręczenia niniejszego zawiadomienia, strony mogą zapoznać się z zebranymi w przedmiotowej sprawie materiałami”. Wystosowane pismo zostało doręczone stronom 24 sierpnia 2021 r. Tym samym – termin zapoznania się z dokumentacją sprawy minął 31 sierpnia 2021 r., zaś decyzja organu wydana została już 27 sierpnia 2021 r.

4. orzekanie o przepisach powszechnie obowiązujących, a także formułowanie w treści orzeczenia innych przesłanek niewynikających wprost z przepisu (dotyczy spraw: GN.6852.3.1.2020.MI, GN.6852.3.17-19.2020.MI, GN.6853.1.18.2020.IJ, GN.6853.1.19.2020.IJ, gn.6853.1.26.2020.IJ, GN.6853.2.14.2020.LN, GN.6853.2.34.2020.LN, GN.6853.2.30.2020.LN).

W treści sentencji orzekano o obowiązkach i ograniczeniach wynikających wprost z art. 124 ust. 4 i 7 ustawy o gospodarce, tj. obowiązku inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zrealizowaniu inwestycji, a także o ujawnieniu ostatecznej decyzji w księdze wieczystej.

Niezasadnie Starosta Ostródzki zawierał w sentencji decyzji rozstrzygnięcia w tym zakresie. Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądowo-administracyjnym (wyrok WSA w Olsztynie z 26 stycznia 2021 r., sygn. akt II SA/OI 836/20), redakcja art. 124 ustawy o gospodarce wskazuje na to, że w drodze decyzji właściwy organ udziela zezwolenia w zakresie ust. 1 art. 124 ustawy o gospodarce. W ustępach 4-7 art. 124 ustawy o gospodarce, ustawodawca określił natomiast skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w sentencji decyzji. Przepisy tego artykułu mają charakter uregulowań szczególnych, które – tak jak pozostałe przepisy tej ustawy dotyczące ograniczania bądź pozbawiania praw do nieruchomości dla celów publicznych – muszą być interpretowane dosłownie. W związku z tym niedopuszczalne jest formułowanie jakichkolwiek innych przesłanek umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia, o jakim mowa w tym przepisie (wyrok NSA z 22 lipca 2008 r., sygn. akt I OSK 1165/07, LEX nr 433193).

5. niezachowanie terminu załatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 Kpa (dotyczy spraw: GN.6852.3.1.2020.MI, GN.6853.1.19.2020.IJ).

W wyżej wymienionych sprawach organ kontrolowany zawiadamiał strony o przedłużeniu postępowania administracyjnego, ale mimo to, nie dochowywał tego terminu zakończenia sprawy wynikającego z treści pisma.

Na organie administracji publicznej spoczywa obowiązek informowania stron o każdej przyczynie niedotrzymania ustawowych terminów proceduralnych. Wszystkie sprawy dotyczące wydania decyzji w trybie art. 124 ustawy o gospodarce są szczególnie skomplikowane, co zgodnie z art. 35 § 3 Kpa pozwalało na rozpatrzenie ich w terminie dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania bez pisemnego informowania stron o przesunięciu terminu rozpatrzenia sprawy.

6. brak zastosowania w zawiadomieniach o zmianie terminu (dotyczy spraw: GN.6852.3.1.2020.MI, GN.6852.3.17.2020.MI) pouczenia, o którym mowa w art. 37 § 1 Kpa, do czego zobowiązuje przepis art. 36 § 1 Kpa.

W art. 36 § 1 Kpa wskazano, że w razie niezafatwienia sprawy w terminie, wyznaczając nowy termin zafatwienia sprawy, należy pouczyć stronę o prawie wniesienia ponaglenia. Pouczenie strony o prawie do wniesienia ponaglenia jest zatem obligatoryjnym elementem zawiadomienia o przedłużeniu terminu i wymogiem koniecznym do skutecznego wniesienia skargi na bezczynność lub przewlekłość organu.

7. błędnie ustalone daty ostateczności wydanych decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości.

Zgodnie z art. 16 § 1 Kpa, decyzja ostateczna to decyzja, od której nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Z tego przepisu wynika więc, że aby decyzja była ostateczna muszą zostać wyczerpane wszelkie środki odwoławcze.

Jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu (art. 57 § 1 Kpa).

W przypadku zawiadamiania stron o decyzjach lub innych czynnościach organu administracji poprzez obwieszczenie na podstawie art. 49 Kpa skutek doręczenia następuje z upływem 14 dni od dnia obwieszczenia. Rozpoczęcie biegu tego terminu następuje pierwszego dnia, w którym obwieszczenie zostało udostępnione publicznie.

Liczenie terminów na wniesienie odwołania należało rozpocząć od dnia, w którym najpóźniej strona mogła złożyć odwołanie. Jeżeli zaś było kilka terminów, należało uwzględnić datę ostatnią.

Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący stwierdził, że organ kontrolowany błędnie ustalił daty ostateczności w decyzjach w sprawach:

- GN.6852.3.7.2020.MI na dzień 22 kwietnia 2020 r. Z akt sprawy wynika, że ostateczność powinna zostać ustalona na podstawie przesyłek, które były awizowane 23 marca 2020 r.,
- GN.6852.3.1.2020.MI na dzień 19 października 2020 r., w sytuacji gdy informacja o wydaniu decyzji została podana do publicznej wiadomości poprzez obwieszczenie na stronie BIP Starostwa Powiatowego w Ostródzie na okres 14 dni, tj. od dnia 2 października 2020 r. oraz została wysłana do pozostałych stron. Z akt sprawy wynika, że ostateczność błędnie została ustalona na podstawie przesyłki, która była doręczona do jednej ze stron 5 października 2020 r.

(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości – stanowią załącznik pn.: wyłączenia).

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w pojawieniu się nieprawidłowości formalnoprawnych wynikających z niestosowania się do procedur

administracyjnych wynikających z Kpa oraz nieprawidłowości wynikających z przepisów prawa materialnego – ustawy o gospodarce.

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości jest załatwianie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego i prawa procesowego. Naruszenie przepisów Kpa poprzez: niewłaściwie stosowanie art. 10 Kpa i 28 Kpa, niestosowanie pouczenia o prawie do wniesienia ponaglenia (art. 36 § 1 Kpa), błędne ustalanie dat ostateczności decyzji (art. 16 § 1 w związku z art. 57 Kpa), a także naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez orzekanie w decyzjach o przepisach powszechnie obowiązujących, a także formułowanie w treści orzeczenia innych przesłanek niewynikających wprost z przepisu (art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce).

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości są nieprawidłowo wydane decyzje oraz nieuprawnione ograniczenie prawa własności, co może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów**.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 21 lutego 2023 r. – znak: WIN-III.431.6.2022.KT (data doręczenia jednostce kontrolowanej – 21 lutego 2023 r.), zawierającego ustalenia kontroli, nie wniesiono zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) stosowanie się do obowiązujących przepisów specustawy drogowej oraz stosowanie się do zasad procedury administracyjnej, określonych w Kpa 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 wszczynanie postępowań i zawiadamianie o tym stron niezwłocznie po wydaniu decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności bądź uzyskaniu przez decyzję ZRID ostateczności, w treści decyzji należy zobowiązywać organ wykonawczy danej jednostki do wypłaty odszkodowania;
- 2) w celu wywiązania się z ustawowego obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, umieszczanie w sentencjach decyzji rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania bądź odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości, w tym również udowodnienie w aktach sprawy faktu wydania przez właściciela nieruchomości objętej decyzją ZRID (np. protokołem zdawczo-odbiorczym, oświadczeniem właściciela) bądź braku wydania nieruchomości;
- 3) powoływanie biegłych z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawców majątkowych) na potrzeby postępowań prowadzonych na podstawie przepisów Kpa na podstawie postanowienia organu (art. 84 § 1 Kpa);
- 4) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, poprzez ujmowanie

w wykazach nieruchomości przeznaczonych m.in. do: dzierżawy, najmu, użyczenia wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie;

- 5) przestrzeganie przepisu art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce, poprzez informowanie Wojewody o obrocie nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 6) przestrzeganie przepisu art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce, poprzez sporządzanie protokołu zdawczo – odbiorczego;
- 7) prawidłowe określenie daty zawierania umów: dzierżawy, użyczenia i najmu, która powinna być zawierana w dniu jej podpisania i obowiązywać albo od dnia jej podpisania albo włącznie od późniejszej, wskazanej w umowie daty.
- 8) staranne planowanie i systematyczne przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na wzrost wartości lub upływ czasu, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji należy 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;
- 9) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości, a w szczególności nie formułowanie w sentencji decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w przepisie art. 124 ust. 1 ustawy o gospodarce, innych obowiązków umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia;
- 10) przestrzeganie przepisów Kpa, w tym obowiązków wynikających z art. 7 Kpa, tj. co do czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, art. 35 i art. 36 § 1 Kpa, tj. załatwiania spraw bez zbędnej zwłoki oraz zawiadomienia stron o każdym przypadku niezałatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 Kpa i podania przyczyn zwłoki oraz wskazania nowego terminu załatwienia sprawy oraz przepisów wynikających z art. 10 Kpa, tj. o informowaniu stron o możliwości zapoznania się materiałem dowodowym i wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, uprzedzanie stron postępowania o zamiarze zawiadomienia ich w określony sposób (art. 49a Kpa),
- 11) nadawanie klauzul ostateczności decyzjom wydawanym przez Starostę oraz właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, uchybień 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
/dokument podpisany elektronicznie/