



Olsztyn, 6 kwietnia 2023 r.

Wydział Infrastruktury i Nieruchomości
WIN-III.431.7.2022.IP

Pan Marcin Paliński
Starosta Nidzicki
(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 Nidzicy, ul. Traugutta 23, 13-100 Nidzica, NIP: 9840161589, REGON: 510742505. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Grzegorz Napiwodzki – Starosta Nidzicki w okresie od 01.12.2014 r. do 19.11.2018 r.
2. Marcin Paliński - Starosta Nidzicki w okresie od 19.11.2018 r. do dnia kontroli;
3. Iwona Urbanowicz – Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 01.04.2010 r. do 15.09.2022 r.;
4. Sylwia Skwarska – Z-ca Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 01.04.2010 r. do 29.02.2020 r.;
5. Emilia Olszewska – Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 01.03.2020 r. do dnia kontroli.

(akta kontroli: załącznik pn. Informacje o jednostce kontrolowanej, 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 Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Joanna Dawidziona – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 116/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Joanna Piętka – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych, imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr: FK-VI.0030.1012.2022, FK-VI.0030.1014.2022, FK-VI.0030.1013.2022 z dnia 6 grudnia 2022 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od dnia 16 grudnia 2022 r. do dnia 10 lutego 2023 r. (w tym: 16 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 16 grudnia 2022 r. W dniach 11 i 23 stycznia 2023 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o złożenie pisemnych wyjaśnień do kontrolowanych zagadnień. Odpowiednio w dniach 25 stycznia 2023 r. oraz 7 lutego 2023 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

(*akta kontroli: 2 załączniki pn. Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r., Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r.*).

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

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Nidzickiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (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 2021 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 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 dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2023 r. poz. 190), 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 162, 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 prowadzone jest w postaci tabel w programie Excel, w formie papierowej oraz w postaci elektronicznej przy wykorzystaniu programu MIENIE.

Przepis art. 23 ust. 1c ugn zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnia nieruchomości; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli ewidencjonowania podlegał cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa z powiatu nidzickiego, obejmujący tereny 5 gmin: Janowiec Kościelny, Janowo, Kozłowo, Nidzica i miasto Nidzica. 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).

Według danych z ewidencji nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2021 r., na terenie powiatu nidzickiego, Skarb Państwa był właścicielem 1573 działek o łącznej powierzchni 831,1201 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa było 880 działek o łącznej powierzchni 136,4599 ha,
- w trwałym zarządzie – 473 działek o łącznej powierzchni 388,6425 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 207 działek o łącznej powierzchni 249,9476 ha,
- w dzierżawie – 7 działek o łącznej powierzchni 55,8163 ha,
- w najmie – 4 działki o łącznej powierzchni 0,0223 ha,
- w innej formie (w użyczeniu) – 2 działki o powierzchni 0,2315 ha.

(akta kontroli – tabele do kontroli (1) i (2) załączniki pn: Ewidencjonowanie i Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa).

W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 2) w 100% przypadków zawarta jest informacja o powierzchni;
- 3) w 100% przypadków zawarta jest informacja o przeznaczeniu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 4) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste bądź w trwałą zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 5) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych bądź ich braku.

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

W wyniku analizy zestawień ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli – tabele do kontroli (2) załączniki: Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa) oraz wyjaśnień Starosty (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad. 17) zespół kontrolujący ustalił, że w zasobie znajduje się 6 działek, które oznaczone są jako użytek rolny (np. RV, ŁIV, PsV...) i według stanu na dzień 30 czerwca 2000 r. były przeznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolne. Z powyższego wynika, że nieruchomości te wymagają potwierdzenia nabycia przez właściwe gminy z mocy prawa, w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, bowiem stanowią one własność odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. Z wyjaśnień Starosty wynika, iż podjęto już działania zmierzające do skutecznego wyeliminowania działek rolnych z zasobu Skarbu Państwa, kierując w dniu 6 lutego 2023 r. do Gminy Janowo i Gminy Janowiec Kościelny pisma informujące o nabyciu tych nieruchomości oraz z prośbą o podjęcie stosownych czynności (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad. 17). Niemniej jednak wskazać należy, że nabycie przez gminy wyżej wymienionych nieruchomości nastąpiło z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. i nie jest uzależnione od złożenia przez Gminę wniosku czy podjęcia innych czynności.

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

W ocenie kontrolujących zadanie Starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Nidzickiego 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. Niemniej jednak ustalono, iż w zasobie Skarbu Państwa znajdują się działki, które na podstawie przepisów stały się, z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. własnością poszczególnych gmin.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest postępowanie niezgodnie z zasadą wyrażoną w art. 21 ugn.

Skutkiem powyższych uchybień jest posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które nie stanowią własności Skarbu Państwa z mocy prawa. Powyższe naraża Skarb Państwa na ewentualne koszty związane z utrzymaniem tych nieruchomości, a także wpływa na prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Kierownik Wydziału Geodezji i 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 okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r. Starosta Nidzicki wydał 25 decyzji administracyjnych w przedmiocie ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych (dalej jako „decyzja ZRID”).

Kontroli poddano 100% dokumentacji, z wyłączeniem spraw: G.683.3.2018 oraz G.683.5.2019, które były przedmiotem kontroli Wojewody w ramach nadzoru instancyjnego (akta kontroli – tabele do kontroli (2) załącznik pn.: Wykaz spraw za okres: 01.01.2017 r. – 31.12.2021 r., dotyczących ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości nabyte na cele publiczne w trybie ustaw o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji).

W kontrolowanym okresie, w ramach postępowań dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości nabyte na cele publiczne w trybie specustawy drogowej, sporządzono łącznie 37 operatów szacunkowych. Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty łączny koszt ich sporządzenia wyniósł 15 910,00 zł (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.10*).

Przedmiotem kontroli była zgodność prowadzonych postępowań z przepisami ugn, specustawy drogowej oraz ustawy z 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 ze zm., dalej jako „kpa”).

W przypadku decyzji bez rygoru natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalającej wysokość odszkodowania, 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 Nidzicki wydał 1 decyzję ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności (Nr 2/2018 z 28 września 2018 r.) oraz 6 decyzji ZRID bez rygoru natychmiastowej wykonalności (Nr 1/2017 z 8 marca 2017 r., Nr 2/2017 z 4 września 2017 r., Nr 1/2018 z 9 lipca 2018 r., Nr 1/2019 z 5 lutego 2019 r., Nr 2/2019

z 10 kwietnia 2019 r. oraz Nr 1/2021 z 6 sierpnia 2021 r.), które były podstawą wszczęcia 24 postępowań w sprawie ustalenia odszkodowań. Ponadto wszczęcie jednego postępowania odszkodowawczego nastąpiło na podstawie decyzji wydanej w 2016 r. (Nr 2/2016 z 16 grudnia 2016 r.) bez nadanego rygoru natychmiastowej wykonalności, która stała się ostateczna z dniem 20 stycznia 2017 r.

Badanie terminowości kontrolowanych spraw wykazało, że w przypadku decyzji z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności, wszczęcie postępowań nastąpiło w terminie od 13 do 14 dni po wydaniu decyzji ZRID, natomiast w przypadku decyzji bez rygoru w terminie od 2 do 18 dni od dnia ostateczności. Postępowania trwały od 1 miesiąca do 6,5 miesiąca od dnia wszczęcia do dnia wydania decyzji (średnio 4 miesiące). Czas trwania postępowań uzależniony był od złożoności sprawy. Organ stosował zasadę przedłużenia postępowań zgodnie z art. 36 § 1 kpa. Główną przyczyną przedłużania postępowań było oczekiwanie na opinię biegłego w zakresie wartości nieruchomości stanowiącą podstawę ustalenia wysokości odszkodowań. Niemniej jednak zdarzały się sytuacje, w których organ przekraczał ustawowy bądź wyznaczony przez siebie termin załatwienia sprawy, tj. w sprawach:

- G.683.3.2017, G.683.5-11.2017, G.683.4-7.2018 – do 4 dni,
- G.683.4.2019, G.683.7.2019 – o 16 dni,
- G.683.2-3.2019, G.683.6.2019, G.683.8-10.2019 – o 18 dni.

Na podstawie kontroli stwierdzono również, że we wszystkich postępowaniach Starosta wydawał decyzje odszkodowawcze w oparciu o aktualny operat szacunkowy, spełniający wymagania ugn i rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 555). Opinie o wartości nieruchomości uzyskiwał poprzez powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego w myśl przepisu art. 84 kpa. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie.

W jednym przypadku (G.683.7.2018), w ramach odszkodowania, przyznano z zasobu nieruchomości Gminy Nidzicy nieruchomość zamienną, a różnicę między wysokością odszkodowania ustalonego w decyzji a wartością nieruchomości zamiennej prawidłowo wyrównano poprzez dopłatę pieniężną stosownie do art. 131 ust. 4 ugn.

W przypadku zrzeczenia się w całości odszkodowania przez poprzedniego właściciela nieruchomości (tj. jednostkę samorządu terytorialnego) za prawo własności nieruchomości przejętej z mocy prawa na rzecz Powiatu Nidzickiego, w trakcie toczącego się postępowania, prawidłowo Starosta Nidzicki umorzył postępowanie w tym zakresie (G.683.8.2019). Natomiast w sytuacji zrzeczenia się części odszkodowania, organ kontrolowany prawidłowo orzekł w decyzji o obniżeniu ustalonego odszkodowania o zrzeczoną część (G.683.9.2019).

Ponadto w jednej decyzji wydanej w sprawie G.683.10.2019 Starosta Nidzicki prawidłowo, stosownie do art. 18 ust. 1j specustawy drogowej, obniżył wysokość przysługującego odszkodowania o kwotę równą wartości drewna pozyskanego z wycinki drzew i krzewów.

Na podstawie kontroli ustalono również, że w dwóch kontrolowanych sprawach (G.683.3.2019 oraz G.683.6.2019) organ ustalił inny sposób zapłaty przyznanego odszkodowania, tj. w dwóch ratach na podstawie zgody właścicieli nieruchomości. Niemniej jednak wskazać należy, iż w aktach sprawy G.683.3.2019 brak jest zgody wierzyciela hipotecznego na wypłatę odszkodowania w inny niż określony w art. 132 ust. 1-3 ugn sposób zapłaty. Stosownie do art. 132 ust. 4 ugn organ jest zobligowany w tym względzie do uzyskania jednoznacznego oświadczenia osoby uprawnionej do odszkodowania o wyrażeniu zgody na inny sposób i termin jego wypłaty. Jakikolwiek wątpliwości w tym zakresie mogą skutkować zgłoszeniem osób uprawnionych do otrzymania odszkodowania roszczeń z tytułu opóźnienia lub zwłoki w wypłacie odszkodowania w wyznaczonym do tego terminie.

Kontrola wykazała, że w sytuacji, gdy nieruchomość obciążona była ograniczonym prawem rzeczowym, mającym wpływ na wartość nieruchomości, organ prawidłowo zastosował art. 12 ust. 4f specustawy drogowej, w zakresie uznania za stronę podmiot, któremu przysługiwało ograniczone prawo rzeczowe oraz ustalił wysokość odszkodowania za wygaszenie tego prawa (GN.683.8.2019).

Zespół kontrolny stwierdził również przestrzeganie art. 18 ust. 1c specustawy drogowej, w zakresie zaliczenia odszkodowania na rzecz właścicieli nieruchomości z uwzględnieniem pierwszeństwa wierzyciela w uzyskaniu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki w sprawach: G.683.2.2019 oraz G.683.3.2019. W wyżej wymienionych sprawach organ kontrolowany prawidłowo uznał wierzyciela hipotecznego za stronę postępowania i zawiadamiał go o każdym etapie toczącego się postępowania. Prawidłowo również zwrócił się do wierzyciela z prośbą o podanie informacji o aktualnej wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką, a następnie ustalił odszkodowanie na jego rzecz.

Na podstawie kontroli wydanych przez Starostę Nidzickiego decyzji, stwierdzono uchybienia w postaci braku nadanych klauzul ostateczności w sprawach o sygnaturach: GN.683.2-3.2019, GN.683.6-7.2019 oraz GN.683.9.2019. Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że powyższe decyzje stały się ostateczne, a brak dokonania czynności technicznej w postaci potwierdzenia tego faktu na decyzjach znajdujących się w aktach sprawy wynikało z przeoczenia. Na potwierdzenie powyższego, Starosta przesłał skany decyzji doręczonych Powiatowemu Zarządowi Dróg w Nidzicy z nadaną klauzulą ostateczności (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.14*).

Stwierdza się natomiast nieprawidłowość w sprawie G.683.6.2018, polegającą na ustaleniu odszkodowania na rzecz osoby zmarłej. Z wyjaśnień Starosty Nidzickiego wynika, że w sprawie tej organ przyjął stanowisko, że odszkodowanie należy się osobie ujawnionej na datę wydania i ostateczności decyzji ZRID (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.13*). Zespół kontrolny ustalił natomiast, że zgodnie z zapisami księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości w dniu 19 grudnia 2018 r. dokonano w dziale II zmiany współwłaścicielki nieruchomości udziału 63/1000 w prawie własności na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabyciu spadku z 25 czerwca 2014 r. Decyzja ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności została wydana w dniu 28 września 2018 r., natomiast decyzja ustalająca odszkodowanie w dniu 18 lutego 2019 r., zatem osoba,

na rzecz której przyznano odszkodowanie w trakcie prowadzonego postępowania nie żyła, a na dzień wydania decyzji powyższy zapis był ujawniony w księdze wieczystej.

Ponadto w kwestii powiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości, stosownie do art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stwierdza się, że:

- organ stosował dobrą praktykę w zakresie informowania stron w zawiadomieniach o wszczęciu postępowania o możliwości powiększenia kwoty o 5% wartości nieruchomości i sposobie podpisania protokołu;
- w 9 na 23 skontrolowanych sprawach organ podwyższył w decyzji odszkodowanie o 5% wartości nieruchomości;
- w 7 na 23 skontrolowanych sprawach organ odmówił podwyższenia w decyzji odszkodowania o 5% wartości nieruchomości;
- w 7 na 23 skontrolowanych sprawach organ nie orzekł w sentencji decyzji o odmowie bądź podwyższeniu odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, jak również nie wyjaśnił tej kwestii w treści uzasadnienia, co należy uznać za nieprawidłowość (dotyczy spraw: G.683.2.2017, GN.683.5-7.2017, GN.683.9-11.2017);
- w 2 z 9 przypadków, w których podwyższono odszkodowanie o 5% wartości nieruchomości, organ orzekł w jednym punkcie rozstrzygnięcia, co należy uznać za uchybienie (G.683.3.2017 oraz G.683.8.2017).

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. Uznac należy, iż dotyczy to zarówno przyznania tego bonusu jak i odmowy powiększenia ustalonego odszkodowania o 5% (wyrok NSA z 2 września 2016 r., sygn. akt I OSK 2864/14). W powyższych sprawach, na podstawie dostarczonych przez inwestora protokołów wydania nieruchomości, organ podwyższył ustalone odszkodowanie o 5% wartości nieruchomości, jednak powyższe zostało zapisane łącznie w jednym punkcie.

- brak pełnego materiału dowodowego uprawniającego organ do odmowy powiększenia wysokości odszkodowań o 5% wartości nieruchomości.

W przypadkach, w których nie doszło do protokolarnego wydania nieruchomości, organ nie występował do byłych właścicieli z zapytaniem w kwestii wydania nieruchomości, a swoje ustalenia opierał wyłącznie na wyjaśnieniach jednej ze stron postępowania – inwestora.

Ponadto nie ustalano terminu objęcia terenu przez wykonawcę inwestycji, które mogło nastąpić przed upływem terminów, o których mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, co należy uznać za nieprawidłowość, gdyż w takich przypadkach organ byłby zobowiązany do powiększenia odszkodowania o 5% pomimo braku dokumentu świadczącego o woli wydania nieruchomości przez jego uprzedniego właściciela.

- nieprawidłowe przyznanie bonusu wierzycielowi hipotecznemu w postaci 5% wartości nieruchomości na spłatę hipoteki w sprawach G.683.2.2019 oraz G.683.3.2019.

Z treści art. 18 ust. 1e specustawy drogowej bezspornie wynika, że uprawnienie do uzyskania dodatkowego świadczenia (bonusu) odszkodowawczego w związku z dobrowolnym i niezwłocznym lub przyspieszonym wykonaniem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, przysługuje podmiotowi, któremu odjęto prawo do nieruchomości, a zatem jest to kwota wypłacana właścicielowi nieruchomości (lub użytkownikowi wieczystemu).

- nieuprawnione podwyższenie odszkodowania o 5% zarówno właścicielowi, jak i użytkownikowi wieczystemu za przejętą nieruchomość (G.683.4.2018).

Z art. 233 ustawy dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360) wynika, że to użytkownikowi wieczystemu przysługuje prawo korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, w tym także właściciela nieruchomości. Stąd też tylko i wyłącznie użytkownik wieczysty ma prawo do dysponowania nieruchomością, a co za tym idzie – wydania jej i uzyskania powiększonego o 5% odszkodowania.

Na pytanie zespołu kontrolnego, czy w sprawach, w których inwestor nie przekazał podpisanych protokołów wydania nieruchomości, Starosta podejmował z urzędu czynności w zakresie ustalenia czy byli właściciele/użytkownicy wieczystości przejętych z mocy prawa nieruchomości pod budowę/rozbudowę dróg w jakikolwiek sposób (np. osobiście, pisemnie, telefonicznie) zgłaszali chęć wydania nieruchomości inwestorowi w terminie określonym w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, Starosta wskazał, że nie dokonywał tych czynności, gdyż w jego ocenie nie było to zasadne, ponieważ miał jednoznaczne, niebudzące wątpliwości informacje w tym zakresie. W związku z prowadzeniem postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte z mocy prawa, organ kontrolowany wskazał, że informował właścicieli nieruchomości, które miały przejść pod inwestycję, jak również inwestorów, o możliwości wydania nieruchomości, natomiast przed wydaniem występował do inwestora o przekazanie protokołów wydania. W każdym przypadku otrzymywał w tej sprawie odpowiedź od inwestora, natomiast poprzedni właściciele nie zgłaszali zastrzeżeń i uwag odnośnie wydania nieruchomości (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.11*).

Ponadto na pytanie, czy w sprawach, w których inwestor nie przekazał podpisanych protokołów wydania nieruchomości, Starosta badał czy, a jeżeli tak – to kiedy, inwestor rozpoczął prace na przejętych z mocy prawa nieruchomościach bądź przekazał plac budowy wykonawcy, Starosta odpowiedział, że nie badał, gdyż nie uważał tego za konieczne, a w sprawach tych poprzedni właściciele nie zgłaszali zastrzeżeń i uwag odnośnie wydania nieruchomości (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.12*).

Powyższe wyjaśnienia nie zasługują jednak na uwzględnienie. 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. Do wydania nieruchomości, o którym mowa w treści art. 18 ust. 1e specustawy drogowej w określonym terminie oznacza, że w tym terminie powinno dojść do przekazania nieruchomości inwestorowi albo w sposób wyraźny (przez złożenie stosownego oświadczenia woli) albo w sposób dorozumiany, tj. gdy właściciel nie czyni przeszkód w objęciu nieruchomości w posiadanie przez inwestora. Oczywiście jest jednak, że aby to bierne zachowanie byłego właściciela/użytkownika wieczystego mogło skutkować otrzymaniem 5% bonusu to konieczne jest, aby w terminie określonym w tym przepisie inwestor objął nieruchomość w posiadanie. Mając powyższe na uwadze stwierdzić należy, że organ nie może zaniechać badania tych kwestii w prowadzonych postępowaniach, jak również opierać się wyłącznie na wyjaśnieniach jednej ze stron postępowania.

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

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości było naruszenie przepisów proceduralnych, tj. art. 7, 8 § 1 i 77 § 1 kpa poprzez zaniechanie zebrania pełnego materiału dowodowego w kwestii wydania nieruchomości, art. 36 kpa poprzez przekraczanie ustawowego bądź wyznaczonego przez siebie terminu załatwienia sprawy, art. 16 § 1 kpa poprzez brak nadanie klauzuli ostateczności na decyzjach znajdujących się w aktach zakończonych sprawy, art. 28 kpa poprzez niezbadanie stanu prawnego nieruchomości i uznanie osoby zmarłej jako strony postępowania; naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 132 ust. 4 ugn poprzez brak uzyskania zgody wierzyciela hipotecznego na wypłatę odszkodowania w inny niż określony w przepisie sposób; naruszenie przepisów specustawy drogowej, tj. art. 18 ust. 1e poprzez brak orzekania o odmowie bądź podwyższeniu odszkodowania, jak również brak wyjaśnienia tej kwestii w treści uzasadnienia, brak pełnego materiału dowodowego w sprawie wydania nieruchomości, nieuprawnione powiększenie odszkodowania o bonus 5% zarówno dla właściciela, jak i użytkownika wieczystego, błędne przyznanie bonusu w postaci 5% wartości nieruchomości wierzycielowi hipotecznemu, zamiast właścicielowi nieruchomości.

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości było narażanie się przez organ na ponaglenia (w rozumieniu art. 37 § 1 kpa) ze strony podmiotów, którym przysługuje prawo uzyskania odszkodowania, brak wiedzy o ostateczności wydanych decyzji, roszczenia strony z tytułu opóźnienia lub zwłoki w wypłacie odszkodowania w ustawowym terminie oraz wydanie 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) przez co dawni właściciele nieruchomości mogli ponieść straty finansowe. Przyznanie bonusu 5% zarówno dla właściciela i użytkownika wieczystego skutkuje ustaleniem zawyżonego odszkodowania. Ponadto wydanie decyzji ustalającej odszkodowanie na rzecz osoby zmarłej stanowi rażące naruszenie prawa, które kwalifikuje decyzję do stwierdzenia jej nieważności. Opisaną powyżej naruszenia przepisów postępowania oraz prawa materialnego mogą wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Kierownik Wydziału Geodezji i 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 2021 r. przeznaczono do sprzedaży 7 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (akta kontroli – tabela do kontroli (2) załącznik pn.: Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w okresie 01.01.2017 r. – 31.12.2021 r.).

W kontrolowanym okresie zawarto 2 umowy sprzedaży. Przedmiotem zbycia były udziały Skarbu Państwa w nieruchomości. Sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 9 ugn, tj. gdy przedmiotem zbycia jest udział w nieruchomości, a zbycie następuje na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości. Cen sprzedaży nie rozkładano na raty. W jednym przypadku udzielono 95% bonifikaty, zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 240 z 1 sierpnia 2019 r.

Pomimo podjętych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości w 5 przypadkach nie zawarto umów sprzedaży w kontrolowanym okresie.

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, informacja dotycząca przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na zbycie nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół z rokowań, akt notarialny.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn 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 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 Nidzicy oraz właściwego urzędu miasta lub gminy, na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Nidzicy <http://bip.spnidzica.warmia.mazury.pl> oraz na stronie internetowej <http://www.powiatnidzicki.pl/>. Informacja o zamieszczeniu wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Nasza Gazeta Nidzicka”. Ponadto, wykazy te każdorazowo były przekazywane Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu w celu zamieszczenia ich na stronie Biuletynu

Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn, zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

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 ugn, 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 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 zawierały wszystkie wymagane elementy.

Od 1 stycznia 2017 r., zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn dodanym przez art. 19 pkt 6 lit d ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2260) Starosta zobowiązany był do przekazywania Wojewodzie informacji 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.

W wyniku kontroli stwierdzono, że Starosta Nidzicki po dokonaniu sprzedaży w sprawach: G.6840.2.2018 oraz G.6840.1.2019 nie dopełnił ww. obowiązku i nie poinformował Wojewody o zawartych umowach sprzedaży. Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty, przyczyną niedokonania tych czynności było przeoczenie (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.6*).

Powyższe braki należy jednak uznać za uchybienia, bowiem nie miały wpływu na prawidłowo przeprowadzoną procedurę sprzedaży.

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 20 865,00 zł. Koszty przygotowania wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 3 407,30 zł, w tym 988,68 zł kosztów poniesionych przez nabywców.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień było zaniechanie stosowania art. 23 ust. 4 ugn, który od 1 stycznia 2017 r. zobowiązuje starostę do przekazywania wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Skutkiem powyższych uchybień był brak wiedzy Wojewody o czynnościach związanych z obrotem nieruchomości Skarbu Państwa z terenu obejmującego powiat nidzicki.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu nidzickiego (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.4*). Dokonano natomiast jednej darowizny w trybie art. 13 ust. 2 i 2a ugn. Przedmiotem darowizny na rzecz Gminy Nidzica była zabudowana nieruchomość Skarbu Państwa, położona w Nidzicy, stanowiąca byłe Archiwum Państwowe w Olsztynie. Celem darowizny było przeznaczenie nieruchomości na utworzenie Miejsko - Gminnej Biblioteki Publicznej a także Multicentrum – interaktywnego centrum nauki i technologii oraz muzeum I i II Wojny Światowej. Dokonanie darowizny zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody wyrażonej stosownym zarządzeniem w tym zakresie. Darowizna została zatwierdzona aktem notarialnym z dnia 05.04.2018 r., w umowie strony nie zastrzegły terminu odwołania darowizny w przypadku niewykorzystania darowanej nieruchomości na ustalony cel. 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.

Z wyjaśnień *Starosty (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad. 5)* wynika, że cel na jaki nieruchomość została darowana aktualnie nie jest jeszcze realizowany, niemniej jednak Gmina Nidzica podjęła działania zmierzające do jego realizacji. W 2020 r. Gmina Nidzica uzyskała od Starosty Nidzickiego pozwolenie na budowę i remont wraz ze zmianą sposobu użytkowania istniejącego na działce budynku na cele realizacji oferty kulturalnej i edukacyjnej w Nidzicy wraz z zagospodarowaniem terenu. Dokumentacja dotycząca dokonanej darowizny nie budzi zastrzeżeń zespołu kontrolującego pod względem formalno-prawnym.

Zespół kontrolny ocenia pozytywnie kontrolowane zagadnienie pod względem procedury dokonanej darowizny.

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 – tabele do kontroli (1) załącznik pn.: Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste*). Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i jego wygaszanie.

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęto 3 postępowania, które dotyczyły wygaszenia trwałego

zarządu (*akta kontroli – tabele do kontroli (1) załącznik pn.: oddawanie nier. SP w TZ 2017, 2018, 2019*).

W badanym okresie w kontrolowanej jednostce nie ustanawiano trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 23.01.2023 r. ad.3*)

Na podstawie analizy kontrolowanych dokumentów ustalono, co następuje:

Podstawę materialnoprawną postępowań w przedmiocie wygaszenia prawa trwałego zarządu stanowił przepis art. 47 ugn. W kontrolowanym okresie Starosta Nidzicki wydał łącznie 3 decyzje o wygaszeniu prawa trwałego zarządu. Wygaszenie trwałego zarządu nieruchomości nastąpiło w stosunku do jednostek: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Inspekcji Weterynaryjnej – Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Nidzicy, Archiwum Państwowego w Olsztynie.

Wygaszenie trwałego zarządu nastąpiło na wniosek danej jednostki organizacyjnej, poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną (z uzasadnionym wyłączeniem GDDKiA) oraz po uzyskaniu przez Starostę możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Jak wynika z ustaleń zespołu kontrolnego oraz dokumentacji spraw, organ przed wydaniem decyzji wygaszającej trwały zarząd, o której mowa w art. 47 ust. 2 ugn, każdorazowo badał możliwość zagospodarowania nieruchomości. W każdym kontrolowanym przypadku uzyskano możliwość zagospodarowania nieruchomości, poprzez: przekazanie nieruchomości na cele publiczne w drodze darowizny na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, poprzez sprzedaż na rzecz jednostki samorządu terytorialnego, ustanowienie własności z mocy prawa na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

W każdym przypadku wygaszenie trwałego zarządu nastąpiło w drodze decyzji wydanej przed upływem 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Przejęcie nieruchomości od trwałego zarządcy następowało na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych. Na wniosek Starosty, uregulowano zapisy w księgach wieczystych danych nieruchomości poprzez wykreślenie prawa trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

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.

Kontrola wykazała, iż dokonano zabezpieczenia 2 nieruchomości (akta kontroli – tabele do kontroli (2) załącznik pn.: Zabezpieczenie nieruchomości). Zabezpieczenia dotyczyły:

- 1) nieruchomości na której znajdowały się pozostałości po basenie przeciwpożarowym i innych budowlach z nim związanych. Czynności zabezpieczające dotyczyły umieszczenia na jej terenie słupka metalowego z tablicą ostrzegawczą „Nieupoważnionym wstęp wzbroniony”. Czynności zostały poprzedzone wizją pracownika w terenie w 2018 r., który stwierdził zły stan techniczny bramy i ogrodzenia przedmiotowej działki, z uwagi na bezpieczeństwo osób trzecich teren należało oznaczyć znakiem ostrzegawczym. Wizja terenu została udokumentowana notatką służbową oraz zdjęciami. Koszty zabezpieczenia stanowiły 24 zł.
- 2) nieruchomość zabudowanej budowlą byłej nieczynnej stacji transformatorowej o dużym stopniu zużycia. Obiekt całkowicie zużyty funkcjonalnie bez możliwości adaptacji na inne cele (budynek po pow. 5 m², i 7 m wysokości). Z uwagi na zły stan techniczny budowli ulegający ciągłemu pogorszeniu, Starosta Nidzicki w 2020 r. wydał decyzję zezwalającą na rozbiórkę tego obiektu. Nadmienić należy, że aktualnie nieruchomość nie stanowi już zasobu Skarbu Państwa, została sprzedana wraz z budowlą w 2022 r.

Dokumentacja kontrolowanego zagadnienia nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Na podstawie analizy zestawienia zabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli – tabele do kontroli (2) załącznik pn.: Nieruchomości SP zabudowane*), zespół kontrolujący ustalił, iż Skarb Państwa na dzień 31.12.2021 r. posiadał w zasobie 5 zabudowanych nieruchomości, pozostających w bezpośrednim gospodarowaniu. Z aktualnej wiedzy wynika, że dwie z nich w 2022 r. zostały sprzedane. Pozostałe wykazują dostateczny bądź dobry stan i nie wymagają podjęcia działań zabezpieczających.

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.

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

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

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W toku kontroli ustalono, iż w zasobie Skarbu Państwa według stan na dzień 31.12.2021 r. znajdowało się 5 nieruchomości zabudowanych:

- a) 1 - zabudowana stodołą,
- b) 2 - zabudowane stacjami transformatorowymi (w tym 1 stacją nieczynną),
- c) 1 - zabudowana budynkiem mieszkalnym (udział SP 2/100),

d) 1 - zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym (udział SP 58/100).

Jednostka kontrolowana oceniła, że spośród wyżej wskazanych nieruchomości stan zabudowań dwóch z nich określa się jako dobry, dwa budynki są w stanie dostatecznym, zaś budynek mieszkalny (po pożarze) i gospodarczy są w stanie złym i wymagają kapitalnego remontu. Nieruchomość zabudowana stodołą oraz zabudowa nieczynną stacją transformatorową nie są przedmiotem jakiegokolwiek umowy. Pozostałe nieruchomości, w okresie kontrolowanym, były przedmiotem najmu.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn starostowie, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydierżawiają, wynajmują, użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ugn obowiązującą od 1 stycznia 2017 r. właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. 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.

Katalog czynności prawnych, których dokonanie wymaga sporządzenia i opublikowania wykazu został od 23.08.2017 r. uzupełniony o użyczenie.

Obowiązek, o którym mowa powyżej, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy (art. 35 ust. 1b ugn)

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 lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. W przypadku najmu i dzierżawy konieczne jest też podanie wysokości opłat z tytułu najmu i dzierżawy, terminu wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn, obowiązującym od 1.01.2017 r. właściwy starosta zobowiązany był do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

- Dzierżawa nieruchomości

W okresie od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2021 r. nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w dzierżawę (*akta kontroli – tabele do kontroli (1) załącznik pn.: Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa*).

- Najem nieruchomości

W kontrolowanym okresie zawarto 11 umów najmu (akta kontroli – tabele do kontroli (2) załącznik pn.: Najem nieruchomości Skarbu Państwa). Przedmiotem najmu były:

- nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w miejscowości Szkudaj (umowa na okres 3 miesięcy); aktualnie nie stanowi już zasobu Skarbu Państwa, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Nidzicy z 22.08.2017 r., przez zasiedzenie z dniem 1.01.2012 r. własność nieruchomości nabyły osoby fizyczne;
- nieruchomość zabudowana budynkiem stacji transformatorowej położona w Nidzicy przy ul. Kolejowej - umowy zawarte z właścicielami urządzeń znajdujących w budynku (3 umowy na okres 3 lat , 1 - na 3 miesiące i kolejna - na czas nieoznaczony);
- nieruchomość stanowiąca jezioro Zdręczno Duże – do obsługi pomostu będącego własnością Nadleśnictwa Nidzica (umowa zawarta na okres 3 lat);
- nieruchomość zabudowana garażem położona w gminie Kozłowo - umowy dotyczyły najmu ½ części garażu wchodzącego w skład udziału Skarbu Państwa w wysokości 58/100 (1 umowa na 3 miesiące, kolejna na 33 miesiące); aktualnie nieruchomość nie stanowi już zasobu Skarbu Państwa, została sprzedana na rzecz najemcy;
- nieruchomość lokalowa położona w miejscowości Niedanowo, wchodząca w skład udziału Skarbu Państwa w wysokości 2/100 części (Skarbu Państwa nabył udział z dniem 1.01.2016 r. nieodpłatnie z mocy prawa jako mienie pozostałe po Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej im. Tadeusza Kościuszki w Niedanowie) - 1 umowa na 3 miesiące, kolejna na 33 miesiące.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że opłaty z tytułu najmu nieruchomości Skarbu Państwa uiszczane są terminowo i regularnie. Dokumentacja spraw prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W jej skład wchodziły m.in. wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy użyczenia, wykazy w przypadku umowy najmu powyżej 3 miesięcy oraz zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgody na zawarcie umów najmu, w przypadku kolejnej umowy bądź najmu powyżej 3 lat. Zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn, Starosta Nidzicki przekazywał wojewodzie informacje o zawartych umowach najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

W wyniku kontroli ustalono, że w sprawach G.2501.12.2020 i G.2501.13.2020 wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, który to element wymagany jest zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 ugn. Stwierdzić należy, że ustawodawca nie ograniczył w tym przepisie przeznaczenia nieruchomości wyłącznie do przeznaczenia wynikającego z mpzp, dlatego należy stosować go rozszerzająco. Samo umieszczenie przez Starostę Nidzickiego w wykazie sformułowania „brak obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego” obrazuje jedynie fakt braku takiego dokumentu, a nie określa przeznaczenia nieruchomości. Sporządzając wykaz nieruchomości Starosta Nidzicki powinien ustalić przeznaczenie w mpzp, a brak danych o przeznaczeniu w planie miejscowym, organ winien zastąpić choćby danymi o kierunku

zagospodarowania według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Stwierdzenie braku dokumentu planistycznego, nie można uznać za prawidłowe określenie przeznaczenia nieruchomości.

Ponadto wykazy sporządzone do spraw G.2501.12.2020, G.2501.13.2020 i G.2501.32.2020 nie zawierały informacji o zasadach aktualizacji opłat z tytułu najmu, czym naruszono art. 35 ust. 2 pkt 10 ugn.

Kontrola wykazała, że organ wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn tj. podania wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem do publicznej wiadomości.

Na podstawie kontroli akt zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowości w zakresie sporządzania umów najmu G.2501.19.2019 (zawartej na 3 miesiące) i G.2501.20.2019 (zawartej na czas nieoznaczony) z datą wsteczną ich obowiązywania, tj. umowa zawarta 7.08.2019 r. dotyczy okresu najmu nieruchomości od 01.08.2019 r., natomiast umowa zawarta 4.11.2019 r. dotyczy okresu najmu nieruchomości od 1.11.2019 r.

O umowie najmu stanowi ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2022 r. poz. 1360). Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (Art. 659. § 1 k.c.)

Należy wskazać, iż umowa w formie pisemnej jest zawierana w dniu jej podpisania i obowiązuje albo od dnia jej podpisania albo względnie od późniejszej, wskazanej w umowie daty. Wskazywanie w umowie wcześniejszej daty zawarcia niż data jej podpisania jest stwierdzeniem nieprawdy w dokumencie i wiąże się nie tylko z roszczeniem cywilnym o ustalenie nieważności takiego zapisu, ale również może wiązać się z odpowiedzialnością karną.

Zastosowanie przez Starostę w umowach wstecznej daty obowiązywania okresu najmu nieruchomości, może skutkować nieważnością takich umów z mocy prawa w myśl przepisu art. 58 § 1 k.c. Zdaniem zespołu kontrolującego niedopuszczalne było wskazanie daty wstecznej obowiązywania okresu najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowią załączniki pn: nieprawidłowości najem – wykazy, nieprawidłowości najem - umowy z datą wsteczną).

- Użyczenie nieruchomości

W kontrolowanym okresie zawarto 4 umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa (2 w 2017 r., 1 w 2018 r. i 1 w 2020 r.). W przypadku umów zwartych w latach 2017-2018, okres użyczenia wynosił do 3 lat, zgodnie zatem z art. 23 ust. 7a ugn zgoda Wojewody nie była wymagana. W przypadku umowy użyczenia zawartej w 2020 r. na okres dłuższy niż 3 lata, Starosta uzyskał stosowną zgodę Wojewody w tym zakresie (Zarządzenie nr 66 z 4.09.2020 r.).

Dwie umowy użyczenia zawarte zostały przed 23.08.2017 r., zatem nie było obowiązku umieszczania w wykazie nieruchomości przeznaczonych do użyczenia.

Kontrola wykazała, że umowa z 9.04.2018 r., G.6850.1.2018 r. została zawarta na okres 3 miesięcy, zatem zgodnie z art. 35 ust. 1b ugn, obowiązek sporządzenia i opublikowania wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w użyczenie tego przypadku nie dotyczy. Natomiast w przypadku umowy użyczenia z 20.11.2020 r., G.6845.1.2020 r. zawartej na okres od 20.11.2020 r. do 31.12.2025 r. sporządzono wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w użyczenie, który zawierał wszystkie wymagane dane wymienione w art. 35 ust. 2 ugn. Wykaz został wywieszony na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Nidzicy, na stronie BIP Starostwa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Ogłoszenie o jego wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej – Nasza Gazeta Nidzicka. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w użyczenie.

W wyniku kontroli stwierdzono, że w trzech przypadkach kontrolowana jednostka przekazała Wojewodzie informacje o zawartych umowach użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, a jedynie w przypadku umowy z 16.01.2017 r., G.2501.9.2017 Starosta nie dopełnił obowiązku, o którym mowa w art. 23 ust. 4 ugn i nie poinformował Wojewody o zawarciu umowy użyczenia nieruchomości pomimo, iż jej podpisanie nastąpiło po dniu 1 stycznia 2017 r. Powyższe nie miało jednak wpływu na właściwie przeprowadzoną procedurę użyczenia nieruchomości. Aktualnie nieruchomość nie stanowi już zasobu Skarbu Państwa została, przekazana na rzecz Gminy Nidzica w związku z realizacją na jej terenie zadań własnych gminy w zakresie dróg gminnych.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest zastosowanie nieprawidłowego zapisu terminu obowiązywania umów najmu oraz niepełne stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 ugn, który określa poszczególne elementy wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem. Ponadto przyczyną ujawnionego w toku kontroli uchybienia jest naruszenie przepisu art. 23 ust. 4 ugn, który od 1 stycznia 2017 r. zobowiązuje starostę do przekazywania wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości były: możliwość roszczeń cywilnych o stwierdzenie czynności prawnych sprzecznych z ustawą (art. 58 § 1 k.c.) w związku z zawarciem 2 umów najmu z datą wsteczną, niepełna informacja podana do publicznej wiadomości dotycząca nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem na temat ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych oraz zasadach aktualizacji opłat z tytułu najmu, a skutkiem uchybienia było niepoinformowanie Wojewody o zawarciu 1 umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Kierownik 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**

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.

Kontrolą objęto 20% losowo wybranej dokumentacji w tym zakresie, tj.:

- 10 spraw z tabeli „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2018 r.” – pozycje: 3, 4, 7, 11, 18, 24, 36-48, 80-85, 105-108, 136-139;

- 5 spraw z tabeli „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2020 r.” – pozycje: 1- 5,

- 10 spraw z tabeli „Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2021 r.” – pozycje: 16-17, 20-21, 30, 41, 47-49, 120-123, 135-142, 143, 147, 151.

(akta kontroli – tabele do kontroli (2))

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu nidzickiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 207 o łącznej powierzchni 249,9476 ha, w tym 160 działek znajdowało się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat jest 47 działek. Z analizy dokumentów wynika, że zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste Polskim Kolejom Państwowym S.A., PKP Energetyka *(akta kontroli – tabele do kontroli (1 i 2) pn: Ewidencjonowanie, Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego).*

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 185 działek (98 działek w 2018 r., 5 działek w 2020 r. i 82 działki w 2021 r.). W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że liczba działek będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego według stanu na dzień 31.12.2018 r. wynosiła 198, a w latach 2019-2021: 159/160 działek. Powyższa różnica w liczbie działek wynika z wejścia w życie ustawy z 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Z wyjaśnień Wicestarosty wynika, że aktualizacji opłat dokonano w stosunku do znacznej większości działek, które na podstawie przepisów ww. ustawy, zostały z dniem 1.01.2019 r. przekształcone w prawo własności *(akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad. 14).* Biorąc pod uwagę powyższe, kontrola wykazała, że w 2018 r. aktualizacji poddano 49 %, a w latach 2020-2021 r. 54% działek

Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego. Głównym kryterium doboru nieruchomości była data ostatniej aktualizacji i tak:

- w 2018 roku dokonano aktualizacji opłat z lat 2011-2014;
- w 2020 roku dokonano aktualizacji opłat z roku 2015;
- w 2021 dokonano aktualizacji opłat z roku 2016.

W 2017 r. i 2019 r. nie dokonywano aktualizacji (akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad.9).

Na podstawie zestawień tabelarycznych nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (akta kontroli – tabele do kontroli (2) pn. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego 2018, 2020-2021, oraz Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste), zespół kontrolujący ustalił, że 185 działek wymagało aktualizacji opłat rocznych, biorąc pod uwagę tylko kryterium daty ostatniej aktualizacji. Z uwagi na przepis art. 77 ust. 1 ugn, zespół kontrolujący pod uwagę wziął działki, których data ostatniej aktualizacji przypadała na lata 2011-2016. Z ww. zestawień wynika, że rok 2011 jest najstarszą datą aktualizacji opłat a rok 2016 jest najmłodszą wymaganą datą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa. Powyższe ustalenia wskazują, że według stanu na 31.12.2021 r. opłaty były zaktualizowane w 100 %. Według stanu na dzień kontroli - najstarsze niezaktualizowane opłaty pochodzą z 2018 r., których aktualizacja była zaplanowana na 2022 r.

W kontrolowanym okresie nie występowały przypadki, w których pomimo podjęcia przez Starostę Nidzickiego, działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie przeprowadzono aktualizacji opłat z uwagi na spadek wartości (akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad.7).

Wicestarosta wskazał, że aktualizacja opłat rocznych jest dokonywana cyklicznie co kilka lat, a głównym kryterium doboru nieruchomości jest rok dokonania poprzedniej aktualizacji oraz charakter i rodzaj nieruchomości, a także wysokość środków jakie można przeznaczyć na wyceny. Przed podjęciem decyzji o aktualizacji każdorazowo przeprowadzana jest analiza zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości. Ponieważ analizę przeprowadzono we własnym zakresie, na podstawie prowadzonego przez Starostę Nidzickiego rejestru cen nieruchomości, nie sporządzono z niej dokumentacji, gdyż uznano to za zbędną czynność (akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad. 6 i 11).

Podkreślić należy, że powyższe wskazuje, że organ nie zastosował się do zaleceń pokontrolnych wystosowanych w wystąpieniu pokontrolnym z 12.02.2018 r., znak: IGR-VIII.431.7.2018 w zakresie dotyczącym udokumentowania działań mających potwierdzić zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od przeprowadzenia aktualizacji opłat.

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, zawierały między innymi informację o sposobie obliczenia nowej wysokości opłaty, miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym oraz stosowne pouczenie o przysługującym prawie zakwestionowania wypowiedzenia – tj. do złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie wniosku o ustalenie, że aktualizacja

opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia (elementy określone w art. 78 ust. 1 ugn). Zastrzeżenia zespołu kontrolnego budzi jednak zawarcie we wszystkich 5 wypowiedzeniach z 2020 r. dla osób prawnych (sprawy: G.6843.16-20.2020) informacji o wartości nieruchomości innej niż wynikająca z operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby aktualizacji opłat. Zauważyć należy, że rzeczoznawca majątkowy kwotę wartości nieruchomości zaokrąglił do pełnych złotych i wskazał, jaką ostatecznie wartość przyjmuje wyceniana nieruchomość. Organ natomiast w wypowiedzeniach wskazał na wartość sprzed zaokrąglenia (sprawy: G.6843.18.2020, G.6843.19.2020 i G.6843.20.2020) lub sam zaokrąglił kwotę z operatu (sprawy: G.6843.16.2020, G.6843.17.2020). Zatem wskazana w wypowiedzeniach wartość nieruchomości nie była tożsama z wartością ustaloną w operatach szacunkowych.

W konsekwencji opłaty roczne naliczane były niezgodnie z art. 77 ust. 1, w związku z ust. 3 ugn. Nie ustalano opłaty zgodnie ze wskazanym przepisem tj. przy zastosowaniu stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej w operatach szacunkowych, a do wyliczenia opłaty przyjmowano kwotę sprzed zaokrąglenia jej przez rzeczoznawcę majątkowego. Podkreślić należy, że przepis wskazuje wprost, iż podstawą do ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jest wartość nieruchomości określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Różnica w ustalonych przez Starostę Nidzickiego opłatach była nieznaczna, jednak powyższy sposób obliczenia opłat spowodował, że ww. przypadkach nieprawidłowo zaktualizowano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, tj. w sprawie G.6843.20.2020 opłata jest o 10 gr niższa (prawidłowa wysokość opłaty w 3 roku to 250,20 zł), w sprawie G.6843.19.2020 opłata jest o 32 gr niższa (prawidłowa wysokość opłaty to 3285,00 zł), w sprawie G.6843.18.2020 użytkownik wieczysty wnosi opłatę o 27 gr wyższą niż powinien (prawidłowa wysokość opłaty to 5988,00 zł), w sprawie G.6843.17.2020 użytkownik wieczysty wnosi opłatę o 1,26 zł wyższą niż powinien (prawidłowa wysokość opłaty to 12489,00 zł), w sprawie G.6843.16.2020 użytkownik wieczysty wnosi opłatę o 38 gr wyższą niż powinien (prawidłowa wysokość opłaty to 3207,00 zł).

Z wyjaśnień Wicestarosty Nidzickiego wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa uiszczane są regularnie przez ok. 90% użytkowników wieczystych. W przypadkach zaległości Wydział Finansowy Starostwa podejmuje działania zmierzające do ich wyegzekwowania (wysyła wezwania do zapłaty, upomnienia, składa pozwy sądowe o nakaz zapłaty i wnioski o egzekucje komornicze, wnioski o wpisy hipotek w księgach wieczystych)(*akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad. 4*).

Na pytanie, czy w przypadkach, gdy następował zwrot korespondencji informującej o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, opłaty uiszczane są w zaktualizowanej kwocie wskazanej w wypowiedzeniu czy w wysokości sprzed wypowiedzenia opłaty, Wicestarosta wyjaśnił, że w sprawach G.6843.81.2018, G.6843.131.2018, G.6843.133.2018, G.6843.132.2021 opłaty wnoszone są w kwocie wskazanej w wypowiedzeniu, natomiast w sprawie G.6843.117.2021 opłaty od kilku lat nie

są uiszczane, w stosunku do dłużnika prowadzone są postępowania egzekucyjne (*akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad.5*).

W 2 przypadkach użytkownicy wieczystości, po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożyli wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. W jednym przypadku sprawa zakończyła się zawarciem ugody, na mocy której wysokość opłaty po aktualizacji została obniżona, natomiast w drugim przypadku oddalono wniosek. (sprawy:G.6843.71.2018, G.6843.18.2020)

W przypadku, 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 (sprawa G.6843.20.2020).

W przypadku jednej nieruchomości zaktualizowana opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego (wypowiedzenia znak: G.6843.134.2021 i G.6843.135.2021) została, zgodnie z art.73 ust. 4 ugn obniżona o 50%, bowiem nieruchomość gruntowa została wpisana do rejestru zabytków.

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 383.243,04 zł przed aktualizacją do kwoty 456.038,05 zł po aktualizacji, co oznacza wzrost dochodów Skarbu Państwa na poziomie 16 %. Łącznie zlecono wykonanie 126 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 24.902,59 zł.

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

(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości - załącznik pn.: nieprawidłowości - aktualizacja opłat z tytułu użytkowanie wieczystego).

- 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.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 473 o powierzchni 388,6425 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat wynosiła 458 działek. Zatem w odpłatnym trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych znajdowało się 15 działek. Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (*akta kontroli – tabele do kontroli (1 i 2) załącznik pn.: Ewidencjonowanie, Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu*).

W toku kontroli ustalono, że aktualizację przeprowadzono w 2018 r., która dotyczyła opłat za trwałe zarząd ustalonych w stosunku do 11 działek (w tym także udziały SP). Co stanowi 73 % nieruchomości oddanych w trwałe zarząd. Dokonane aktualizacje dotyczyły opłat ostatnio aktualizowanych w latach 2011-2012. Aktualnie pozostające niezaktualizowane opłaty dotyczą z roku 2016 i 2018.

Z wyjaśnień Wicestarosty wynika, że głównym kryterium doboru nieruchomości jest rok dokonania poprzedniej aktualizacji oraz charakter, rodzaj nieruchomości, wysokość stawki opłaty rocznej i przyznane bonifikaty. Podobnie jak w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, przed przystąpieniem do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, na podstawie rejestru cen nieruchomości (program REJCEN) dokonano analizy zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości. Nie sporządzono jednak żadnego dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie analizy, gdyż uznano to za zbędną czynność. Ponadto Starosta wyjaśnił, że z informacji jakie uzyskano od rzeczoznawców majątkowych dokonanie profesjonalnej analizy wzrostu cen nieruchomości kosztowałoby kilka tysięcy złotych za operaty i musiałaby ona być sporządzona osobno na każdą gminę, a nawet obręb ewidencyjny i odrębnie dla każdego rodzaju nieruchomości (*akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad.6 i 10*).

Podobnie zatem jak w przypadku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego organ nie zastosował się do zaleceń pokontrolnych wystosowanych w wystąpieniu pokontrolnym z 12.02.2018 r., znak: IGR-VIII.431.7.2018 z zakresie dotyczącym udokumentowania działań mających potwierdzić zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od przeprowadzenia aktualizacji opłat.

W okresie objętym kontrolą, nie występowały przypadki, w których pomimo podjęcia działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, nie przeprowadzono aktualizacji opłat z uwagi na spadek wartości nieruchomości (*akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad.7*).

Jak wynika z wyjaśnień Wicestarosty jedną z przyczyn odstąpienia od aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w latach 2017, 2019, 2020 był m.in. niski wzrost wartości cen nieruchomości w związku z tym nieopłacalne było częste aktualizowanie tych opłat, ponieważ jednostkowy koszt sporządzenia operatu szacunkowego niejednokrotnie przewyższałby dochód uzyskany z tych opłat. Stawki opłat z tytułu trwałego zarządu są niskie, ponadto przy aktualizacji opłat uwzględnia się wartość nakładów poniesionych przez jednostkę. Dodatkowo w okresie tym były prowadzone prace legislacyjne, które miały na celu zlikwidowanie prawa trwałego zarządu jako formy władania nieruchomościami Skarbu Państwa co mogło się okazać, iż sporządzone operaty do aktualizacji opłat byłyby zbędnym wydatkiem (*akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad. 8*).

Na zapytanie kontrolerów o wskazanie ile działek wymagało przeprowadzenia aktualizacji na dzień 31.12.2021 r. Wicestarosta wskazał, że 2 działki, które znajdują się w trwałym zarządzie Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie i Sądu Okręgowego w Olsztynie. W przypadku Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie zastosowano bonifikatę w wysokości 90% i opłata roczna wynosi 371,89 zł, w związku z czym organ uznał, że wykonanie kolejnej aktualizacji

zostanie odłożone w czasie z uwagi na to, że koszt sporządzenia operatu, przewyższa dochód uzyskany z opłat. W związku z tym, że aktualizacja opłaty jest niezasadna i nieekonomiczna, podjęto decyzję o odstąpieniu od jej aktualizacji.

W przypadku nieruchomości będącej w trwałym zarządzie Sądu Okręgowego w Olsztynie, Starosta wyjaśnił, że planował aktualizację opłaty i wystąpił do Wojewody o dodatkowe środki na ten cel, jednak przyznana kwota 2000 zł nie wystarczyła na przeprowadzenie aktualizacji dla zaplanowanych 4 działek, a jedynie dla 3 z nich. Mając na uwadze to, że dotychczas w przypadku aktualizacji opłaty dla Sądu Okręgowego w Olsztynie, konieczne było uzyskanie od zarządcy dokumentów odnośnie poniesionych nakładów, a następnie ich analiza w celu zmniejszenia wartości nieruchomości (co jest czasochłonne), odstąpiono od zlecenia sporządzenia operatu, gdyż zachodziła obawa niewykonania operatu do końca roku, co skutkowałoby zwrotem dotacji (*akta kontroli – Odpowiedź Wicestarosty Nidzickiego na pytania z 11.01.2023 r. ad.10 oraz pismo z 6.02.2023 r.*).

Zespół kontrolny, stwierdza, że kontrolowane akta, w tym decyzje i operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budzą zastrzeżeń. Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 ugn

Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa uiszczane są terminowo i regularnie. W stosunku do 2 działek, oddanych w trwały zarząd zastosowano bonifikatę w wysokości 50%.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 4.952,92 zł przed aktualizacją do kwoty 5.209,30 zł po aktualizacji, co oznacza wzrost dochodów Skarbu Państwa na poziomie 5 %. Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych dla nieruchomości, będących przedmiotem kontroli wyniósł 1.262,09 zł (*akta kontroli – tabele do kontroli (2) załącznik pn.: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu*).

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

Przyznana ocena pozytywna ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Na szczególne uwzględnienie zasługuje fakt dokonywania bieżącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, w tym dokonanie jej w stosownym czasie w stosunku do nieruchomości mieszkalnych przed ich przekształceniem w prawo własności.

Nieprawidłowości polegają na naruszeniu przepisu art. 77 ust. 1, w związku z ust. 3 ugn i niewłaściwie ustalono opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla 5 osób prawnych, przyjmując do jej wyliczenia wartości nieruchomości, która nie była tożsama z wartością ustaloną w operatach szacunkowych.

Za nieprawidłowość uznaje się także, niezastosowanie się przez kontrolowany organ do zaleceń pokontrolnych wystosowanych w wystąpieniu pokontrolnym z 12.02.2018 r., znak:

IGR-VIII.431.7.2018 z zakresie dotyczącym udokumentowania działań mających potwierdzić zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od przeprowadzenia aktualizacji opłat.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości są niewłaściwie naliczone nowe wysokości opłat rocznych w stosunku do pięciu użytkowników wieczystych. Brak udokumentowanej analizy rynku zachowania cen, nie pozwala ocenić zasadności odstąpienia przez organ kontrolowany od aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu z zachowaniem zasady wyrażonej w art. 87 ust. 1 ugn.

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

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

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

W okresie objętym kontrolą, w jednostce kontrolowanej wszczęto 105 postępowań administracyjnych, obejmujących przepisy materialne działu III, rozdział 4 ugn – Wywłaszczenie nieruchomości (akta kontroli: tabele do kontroli załącznik pt. – wykaz spraw dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie).

Postępowania zostały wszczęte na wniosek Energa-Operator S.A. (92 wnioski), NEXERA Sp. z o. o. (13 wniosków). W tym 93 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) w tym 73 wnioski dotyczyły także art. 124 ust. 1a ugn (zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości). 12 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 łącznie 178 decyzji (art. 124 ust. 1 i 1a ugn) w tym: od 31 decyzji zostały złożone odwołania. W trzech przypadkach wnioski pozostawiono bez rozpoznania (powód: wycofanie wniosku).

Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli akt postępowań, które były przedmiotem kontroli Wojewody w ramach nadzoru instancyjnego.

Kontroli podlegało 25 % spraw tj. co czwarta z wykazu spraw wskazana w załączniku pt. – wykaz spraw dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie).

Kontrola wykazała, że przed wydaniem decyzji organ analizuje wnioski inicjujące postępowania pod względem formalnym, a w przypadku wątpliwości uzupełniał braki w trybie art. 64 §2 kpa. Każdorazowo zawiadamia strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 kpa oraz stosuje zawiadomienia o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy zgodnie z art. 35 i 36 kpa. Informuje także strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, a więc organ dochowuje obowiązku

wynikającego z art. 10 kpa. Postępowania prowadzone bez zbędnej zwłoki, terminowo. Akta kompletne, czytelne, uszeregowane wg dat wpływu bądź ich sporządzenia. Postępowania zakończone ostateczną decyzją zawierają adnotacje o jej ostateczności. W przypadkach, gdy wywłaszczeniem objęte były nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, organ stosownie do art. 114 ust. 3 ugn podawał do publicznej wiadomości informacje o zamiarze wywłaszczenia. Decyzje zawierały pełne dane o nieruchomościach, w tym ich stan własności był zgodny z ewidencją gruntów i zapisami w księgach wieczystych. Parametry ograniczenia nieruchomości były określane zgodnie z treścią wniosku inwestora i kompatybilne z mapą stanowiącą integralną część decyzji. W przypadkach niespełnienia ustawowych przesłanek do ograniczenia bądź zobowiązania do udostępnienia nieruchomości (np.: nieudokumentowane rokowania, brak zgodności inwestycji z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego bądź z decyzją lokalizacyjną) Starosta wydawał decyzje odmowne.

W przypadku decyzji pozytywnych, Starosta każdorazowo składał wniosek do właściwego miejscowo sądu rejonowego o ujawnienie w księdze wieczystej ograniczenia w korzystaniu z danej nieruchomości.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolujący stwierdził uchybienia stanowiące rozbudowane treść rozstrzygnięć decyzji o przepisy powszechnie obowiązujące (dotyczy to orzeczeń wydanych w latach 2018 i 2019). W treści rozstrzygnięć orzekano o obowiązkach i prawach wynikających wprost z art. 124 ust. 4,6, ugn i art. 124b ust. 4,5 ugn. tj. orzekano o obowiązku inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, o prawie inwestora do wejścia i wjazdu na teren ograniczonej nieruchomości a także do korzystania w zakresie niezbędnym do dokonywania konserwacji oraz usuwania awarii urządzeń i instalacji. W przypadku decyzji dotyczących zobowiązania do udostępnienia nieruchomości, orzekano o przysługującym prawie do przyszłego odszkodowania, oraz o obowiązku udostępnienia nieruchomości pod rygorem egzekucji administracyjnej. Zastosowanie ww. sformułowań jest niedopuszczalne, bowiem nie przewidują tego przepis art. 124 ust. 1 ugn, czy też art. 124b ust. 1 ugn, które winny być interpretowane dosłownie. Nie dopuszcza się stosowania ww. zapisów również ze względu na to, że są one niedookreślone i mogą wywoływać wątpliwości interpretacyjne. Prawa i obowiązki wymienione w ustępach 4-7 art. 124 ugn oraz w ustępach 5,6 art. 124b ugn określają skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w rozstrzygnięciach decyzji.

Wyżej stwierdzone uchybienia nie były powielane w rozstrzygnięciach postępowań prowadzonych w latach 2020 i 2021.

Reasumując zespół kontrolujący, stwierdza, iż dokumentacja kontrolowanych spraw nie budził zastrzeżeń. Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z uchybieniami**.

Przyczyną stwierdzonych uchybień jest orzekanie w decyzjach o przepisach powszechnie obowiązujących.

Skutkiem stwierdzonych uchybień było powielanie w rozstrzygnięciach decyzji przepisów powszechnie obowiązujących, które mają moc bezwzględnie wiążącą. Stwierdzenie

powyższego uchybienia nie miało znaczącego wpływu na prawidłowość prowadzonych postępowań administracyjnych. W kolejnych latach uchybienia nie miały miejsca.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

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

Projekt wystąpienia pokontrolnego z dnia 6 marca - znak: WIN-III.431.7.2022.IP zawierający ustalenia kontroli, doręczono jednostce kontrolowanej w dniu 6 marca 2023 r., byłemu kierownikowi jednostki kontrolowanej w dniu 16 marca 2023 r. Na wniosek kierownika jednostki kontrolowanej, przedłużono termin na złożenie zastrzeżeń do 22 marca 2023 r. W wyznaczonym terminie nie zostały złożone zastrzeżenia.

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) przestrzeganie przepisów prawa materialnego oraz stosowanie się do procedury administracyjnej przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, w szczególności poprzez załatwianie spraw w ustawowych terminach, a w przypadku niedotrzymania tych terminów – każdorazowe zawiadamianie stron na piśmie wraz ze wskazaniem przyczyny zwłoki, nowego terminu oraz pouczeniu o prawie do wniesienia ponaglenia; nadawanie klauzul ostateczności na egzemplarzach decyzji znajdujących się w aktach spraw; badanie stanu prawnego nieruchomości i prawidłowe ustalanie stron postępowania; każdorazowe orzekanie w rozstrzygnięciach decyzji o odmowie bądź podwyższeniu odszkodowania o 5% wartości nieruchomości i przyznawanie tego bonusu na rzecz osoby uprawnionej na podstawie zebranego pełnego materiału dowodowego.
- 3) każdorazowe przekazywanie wojewodzie informacji o której mowa w art. 23 ust. 4 ugn, tj. o zawartych umowach bądź innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.
- 4) dalszy nadzór nad realizacją celu darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Nidzica (nieruchomość po byłym Archiwum Państwowym), ustalenie kwestii terminu realizacji celu bądź ewentualne przyszłe zastosowanie art. 13 ust. 2 b ugn – odwołanie darowizny bądź zmiana warunków umowy darowizny.
- 5) zawieranie umów najmu/dzierżawy z terminem obowiązywania od dnia podpisania względnie z datą późniejszą.
- 6) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 ugn., poprzez ujmowanie w wykazach

nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę bądź użyczenie wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie.

- 7) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości nieruchomości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji należy poprzedzić dokonaniem analizy rynku. Analizę można poczynić samodzielnie na podstawie danych z bazy rejestru cen i wartości. Wnoszę także o sporządzenie dokumentu z ustaleń przeprowadzonej analizy, który potwierdzi zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od przeprowadzenia aktualizacji.
- 8) Ustalanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego/trwałego zarządu na podstawie wartości nieruchomości oszacowanych przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowym. W przypadku niezgodności operatu z przepisami prawa bądź braku jego zupełności lub wystąpienia błędów rachunkowych, należy pisemnie zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego o przedstawienie wyjaśnień lub ewentualne poprawienie operatu, względnie odmówić przyjęcia operatu za wiarygodny dowód w sprawie.

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/