



WOJEWODA  
WARMIŃSKO - MAZURSKI

IGR-VIII.431.2.2019

Olsztyn, dnia 30 września 2019 r.

**Pan**  
**Jarosław Matlach**  
**Starosta Szczycieński**  
(ePUAP)

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

### ***Wystąpienie pokontrolne***

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Szczytnie, ul. H. Sienkiewicza 1, 12-100 Szczytno, NIP: 745-15-96-932, REGON: 510750893.

W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Jarosław Matlach – Starosta Szczycieński w okresie od 1 grudnia 2014 r. do dnia kontroli;
2. Artur Horodyski – Geodeta Powiatowy – Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
3. Dominik Żołobowski – inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
4. Jarosław Milewski – główny specjalista w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;

(akta kontroli str. 16-24).

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

1. Emilia Konieczna – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 22/2016, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Ilona Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Joanna Dawidziona – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 116/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-

IV.0030.480-482.2019 z dnia 21 maja 2019 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 10-12*).

Termin kontroli od dnia 27 maja 2019 r. do dnia 30 czerwca 2019 r. (w tym 27 maja 2019 r. oraz 28 maja 2019 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 29.05. do 30.06., czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniach 11 i 26 czerwca 2019 r., zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach 21 i 27 czerwca 2019 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 3/2019.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Szczycieńskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., zwana dalej jako u.g.n.), w szczególności:
  - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
  - 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,
  - zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
  - aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
  - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń,
  - ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności 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.

–

**okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 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. Nr 185, poz.1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2234 ze zm.), w związku z art. 23 u.g.n. oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474) - specustawa.

Na podstawie ustaleń kontroli działalność jednostki kontrolowanej ocenia się **negatywnie**.

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

### **1. Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa.**

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n., zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Stosownie zaś do art. 23 ust. 1c u.g.n., ewidencjonowanie obejmuje: 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 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.

W wyniku kontroli ustalono, że ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Szczytnie, prowadzona jest przez pracowników w opracowaniach własnych (tabele utworzone przy pomocy programu LibreOffice). Ewidencjonowanie obejmuje nieruchomości zasobu Skarbu Państwa w bezpośrednim gospodarowaniu Starosty, oddanych w trwały zarząd, oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencja tworzona jest z wykorzystaniem danych o nieruchomościach z programu MIENIE II oraz EWOPIS. Dane o nieruchomościach zawarte w opracowaniach (ewidencji) są na bieżąco aktualizowane, swoim zakresem nie obejmują wszystkich wymaganych informacji, wymienionych w art. 23 ust. 1c u.g.n. (*akta kontroli str. 144-164, 288-332*).

Kontroli podlegało ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa z terenu czterech gmin powiatu szczyńskiego (tj.: gmina Szczytno, gmina Jedwabno, gmina Wielbark, gmina Rozogi), w wyniku której ustalono, że:

- wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości wraz ze wskazaniem powierzchni oraz księgi wieczystej;
- wszystkie nieruchomości posiadają założone księgi wieczyste, wobec czego nie wymagane było wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości;
- w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- w stosunku do wszystkich działek oddanych w trwały zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- w stosunku do wszystkich działek zawarte są informacje o zgłoszonych roszczeniach bądź ich braku oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych, sądowych bądź ich braku.
- wobec części działek (nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości w bezpośrednim gospodarowaniu z obrębu Jęcznik, gm. Szczytno) nie wskazano przeznaczenia w planie miejscowym a w przypadku braku planu –

w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*akta kontroli str. 144-164, 288-332*).

Według danych z ewidencji nieruchomości, na 31.12.2018 (*akta kontroli str.: 333*) Skarb Państwa, na terenie powiatu szczycieńskiego, był właścicielem 2313 działek o łącznej powierzchni 1206,1730 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa - 1200 działek o łącznej pow. 175,5012 ha,
- w trwałym zarządzie – 479 działek o łącznej pow. 497,5803 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 539 działki o łącznej pow. 463,1541 ha,
- w dzierżawie – 26 działek o łącznej pow. 29,6422 ha,
- w najmie – 3 działki o łącznej pow. 0,5973 ha,
- inne (np. użyczenie) – 66 działek o łącznej pow. 39,6979 ha.

W wyniku analizy ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa (z kontrolowanego terenu czterech gmin powiatu szczycieńskiego) oraz wyjaśnień Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami (*akta kontroli str. 357. – Ad 5. i Ad 6.*) zespół kontrolujący poczynił następujące ustalenia:

- 18 działek oznaczonych w ewidencji użytkiem dr, które według stanu na dzień 27.05.1990 r. pozostawały we władaniu gmin (wg archiwalnych zapisów w egib „Naczelnik Gminy”), podlegają komunalizacji w trybie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;
- 16 działek oznaczonych w ewidencji użytkiem dr, które według stanu na dzień 27.05.1990 r. pozostawały we władaniu tzw. „DODP”, „Kombinatu Rolnego”, wymaga szerszej analizy pod kątem dokumentacji ewidencyjnej w celu możliwości zastosowania wobec tych nieruchomości trybu art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych;
- 27 działek oznaczonych w ewidencji użytkiem Br, R, Ł, Ps, które według stanu na dzień 30.06.2000 r. były przeznaczone na cele rolne podlegają komunalizacji w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W ocenie zespołu kontrolującego zadanie, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę w sposób niepełny i nierzetelny, ponieważ swoim zakresem nie obejmuje wszystkich wymaganych informacji, wymienionych w art. 23 ust. 1c u.g.n. Ponadto w zasobie Skarbu Państwa znajdują się nieruchomości, które z mocy prawa stały się własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, dotyczy to głównie działek drogowych i rolnych. Stwierdza się, że Starosta nie podjął działań zmierzających do skutecznego wyeliminowania z zasobu Skarbu Państwa wszystkich tych nieruchomości, które podlegają komunalizacji, tym samym bezpodstawnie gospodaruje tymi nieruchomościami. Powyższe wskazuje, iż Starosta nie posiada dostatecznej wiedzy odnośnie ilości nieruchomości, które faktycznie winny znajdować się w zasobie Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 228 u.g.n. w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie

ewidencjonuje się nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. poz. 191, z późn. zm.) stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. Brak podjętych działań w tym zakresie uniemożliwia prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa, a także naraża Skarb Państwa na koszty związane z ich utrzymaniem.

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

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisów art. 21, art. 23 ust. 1c oraz 228 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Skutkiem** powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wyżej wymienionych przepisów prawa, poprzez brak wszystkich wymaganych elementów ewidencjonowania nieruchomości a także ewidencjonowanie nieruchomości, które nie stanowią zasobu Skarbu Państwa. Powyższe może wpływać na efektywność gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

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

## **2. 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 Szczycieński prowadził 70 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe. Kontroli poddano co trzecią z tych spraw, zgodnie ze spisem, z pominięciem postępowań dotyczących ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości.

Badanie terminowości postępowań prowadzonych na podstawie przepisów ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 1474) wykazało, że Starosta przekraczał ustawowy termin załatwiania sprawy. Zgodnie z art. 12 ust. 4b tej ustawy, będącym przepisem szczególnym w stosunku do art. 35 Kpa, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 30 dni od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, natomiast jeżeli decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, to stosownie do art. 12 ust. 4g, decyzję ustalającą wysokość odszkodowania wydaje się w terminie 60 dni od dnia nadania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności.

Kontrola wykazała, iż w postępowaniach prowadzonych przez Starostę w 2016 r. w przypadku nieruchomości przejętych pod realizację inwestycji drogowej na podstawie decyzji Nr 5/2014 z dnia 22.12.2014 r., która stała się ostateczna w dniu 4.03.2015 r., Starosta Szczycieński wydał decyzje ustalające odszkodowanie przykładowo w dniu: 17.10.2016 r. (GG.6821.12.2016), 30.06.2016 r. (GG.6821.17.2016), 3.11.2016 r. (GG.6821.32.2016),

31.10.2016 r. (GG.6821.36.2016), 4.11.2016 r. (GG.6821.39.2016). W powyższych sprawach operaty szacunkowe sporządzone zostały w listopadzie 2015 r., natomiast do dnia wydania decyzji organ nie podejmował żadnych istotnych czynności zmierzających do rozstrzygnięcia sprawy, poza zawiadomieniem stron o wszczęciu i zakończeniu postępowania. Podobnie w postępowaniach prowadzonych w 2017 r. nieruchomości zostały przejęte pod realizację inwestycji na podstawie decyzji Nr 2/2016 z dnia 23.12.2016 r., która stała się ostateczna w dniu 21.01.2017 r., a decyzje ustalające odszkodowanie Starosta wydał np. w dniu: 6.10.2017 r. (GG.6821.12.2017), 3.10.2017 r. (GG.6821.15.2017), 27.09.2017 r. (GG.6821.18.2017), 27.09.2017 r. (GG.6821.21.2017). Powyższe, przykładowe decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, zostały wydane bez nadanego rygoru natychmiastowej wykonalności, co oznacza, iż zgodnie z przywołanym wcześniej art. 12 ust. 4b, decyzja ustalająca odszkodowanie winna być wydana w terminie 30 dni od dnia jej ostateczności. W związku z powyższym należy bezsprzecznie uznać, iż Starosta nie dokonał ustalenia odszkodowania z tytułu przejęcia nieruchomości w terminie prawnie wyznaczonym w żadnym z kontrolowanych przypadków, a zwłoka wynosiła od 217 dni do 579 dni.

Na pytanie zespołu kontrolnego, dlaczego podlegające analizie postępowania były wszczynane kilka miesięcy po wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej Starosta odpowiedział, że kilkumiesięczna zwłoka wynikała z braku korelacji pomiędzy wydziałem budownictwa, który wydaje decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej a wydziałem geodezji, który zajmuje się ustalaniem odszkodowania, a także z potrzeby opracowania wycen nieruchomości (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 10, str. 349*). Jednak należy mieć na uwadze, iż postępowania ustalające odszkodowania za nieruchomości nabywane pod drogi wszczynane są z urzędu, co oznacza, że z chwilą gdy decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej nadany został rygor natychmiastowej wykonalności lub gdy decyzja bez nadanego rygoru natychmiastowej wykonalności stała się ostateczna, organ powinien podjąć czynności zmierzające do niezwłocznego wydania decyzji odszkodowawczej.

Analiza przebiegu postępowań podlegających kontroli wykazała ponadto, że w przypadku niezłatwienia sprawy w terminie nie informowano pisemnie stron postępowania o przyczynach zwłoki i nie wskazywano nowego terminu załatwienia sprawy, mimo obowiązku wynikającego z art. 36 Kpa. Wyjątkiem była sprawa GG.6821.4.2016, w której organ wprawdzie zawiadomił strony o konieczności przedłużenia terminu załatwienia sprawy do dnia 30.09.2016 r. (*akta kontroli – str. 287*), jednak bez podania przyczyny zwłoki, czym zaniechał obowiązek wynikający z art. 36 § 1 Kpa. Na pytanie zespołu kontrolnego z jakich powodów (z wyjątkiem powyższej sprawy) nie stosowano przedłużenia terminu ich rozpatrzenia, Starosta odpowiedział, że „*Nie we wszystkich sprawach dotyczących ustalenia odszkodowania była potrzeba stosowania przedłużenia terminu ich rozpatrzenia (np. w sprawach GG.6821.36.2016, GG.6821.33.2016, GG.6821.32.2016 decyzja wydana w przeciagu 1 miesiąca od postanowienia o wszczęciu). Generalnie stronami postępowania były osoby miejscowe, które osobiście dowiadywały się o stan postępowania lub informowały się telefonicznie*” (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 11, str. 349*). Natomiast w kontrolowanych przez zespół sprawach np. o znaku: GG.6821.12.2016 i GG.6821.14.2016 zawiadomienia o wszczęciu postępowania są z dnia 10.05.2016 r.,

a decyzje ustalające odszkodowanie z dnia 17.10.2016 r. lub w sprawie o znaku GG.6821.6.2016 zawiadomienie o wszczęciu postępowania – 2.05.2016 r., a decyzja ustalająca odszkodowanie – 17.10.2016 r. Zatem trudno się zgodzić z wyjaśnieniami Starosty, bowiem decyzje były wydane ponad 5 miesięcy po wszczęciu postępowań.

Należy również podkreślić, iż w toku postępowania strony nie były informowane o przyjęciu operatów szacunkowych, na podstawie których określana była wysokość odszkodowania, przez co korespondencja kierowana do byłych właścicieli nieruchomości ograniczona została do zawiadomień o wszczęciu i zakończeniu postępowania oraz do wydania decyzji odszkodowawczych.

Ponadto organ kontrolowany dopuścił się również istotnego naruszenia przepisu art. 18 ust. 1e specustawy, zgodnie z którym, jeżeli dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia: 1) doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji z nadanym rygiorem natychmiastowej wykonalności, 2) doręczenia postanowienia o nadaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej rygoru natychmiastowej wykonalności albo 3) w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna - wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego. Starosta Szczycieński całkowicie zaniechał obowiązku ustalenia, czy byłym właścicielom nieruchomości należy się bonus w postaci podwyższenia wysokości odszkodowania o 5% z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości inwestorowi. W prowadzonych postępowaniach brak jest jakiegokolwiek wzmianki o wydaniu (bądź niewydaniu) nieruchomości. Ponadto w aktach sprawy brakuje kopii zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomień o wydaniu decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, przez co organ nie podjął nawet prób w ustaleniu terminów przysługujących stronie na wydanie nieruchomości.

Zespół kontrolny stwierdził również poważne naruszenie art. 18 ust. 1c ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r., który mówi o tym, że jeżeli na nieruchomościach, o których mowa w art. 12 ust. 4, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości jest ustanowiona hipoteka, wysokość odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki ustala się w wysokości świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką, wraz z odsetkami zabezpieczonymi tą hipoteką. Odszkodowanie to podlega zaliczeniu na spłatę świadczenia głównego wierzytelności zabezpieczonej hipoteką wraz z odsetkami. W sytuacji bowiem, gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką jest wyższa lub równa wysokości ustalonego odszkodowania, właściciel nieruchomości może nie otrzymać jakiegokolwiek kwoty odszkodowania, gdyż wierzyciel hipoteczny ma pierwszeństwo do odszkodowania przed innymi uprawnionymi. W wyniku kontroli stwierdzono, iż organ naruszył powyższy przepis w sprawie o znaku: GG.6821.33.2016. Z księgi wieczystej oraz dołączonego do sprawy operatu szacunkowego wynika, iż na przedmiotowej nieruchomości ustanowione były hipoteki w wysokości zdecydowanie przewyższającej wartość przyznanego odszkodowania (*akta sprawy – str. 281-286*). Zatem organ winien był zwrócić się do banku, by uzyskać informację dotyczącą wysokości wierzytelności, a następnie ustalić odszkodowanie na rzecz

wierzyciela hipotecznego. W związku z powyższym zespół kontrolny, pomimo zapewnień organu kontrolowanego (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 15, str. 349*), ma uzasadnione wątpliwości czy w postępowaniach prowadzonych w trybie specustawy drogowej badane były zapisy znajdujące się w księgach wieczystych przejmowanych nieruchomości. Ponadto zarówno w zawiadomieniach, jak i w decyzjach Starosty brak jest oznaczenia nieruchomości według księgi wieczystej oraz uznania wierzyciela jako strony postępowania.

Kontrola wykazała również, iż w decyzjach ustalających odszkodowanie, Starosta zobowiązywał do wypłaty odszkodowania Gminę Szczytno lub Powiat Szczycieński. W miejscu tym należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.), organ administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego, do którego właściwości należą sprawy z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg, jest zarządcą drogi. Zgodnie z art. 20 pkt 17 ww. ustawy do zadań zarządcy należy nabywanie nieruchomości pod pasy drogowe dróg publicznych i gospodarowanie nimi w ramach posiadanego prawa do tych nieruchomości, stwierdzić zatem należy, iż zabezpieczenie i wypłata środków również jest zadaniem właściwego zarządcy drogi. Zarządcami dróg zaś, z zastrzeżeniem ust. 3, 5, 5a, 8, są dla dróg krajowych - Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad, wojewódzkich - zarząd województwa, gminnych – wójt (burmistrz, prezydent miasta) i powiatowych – zarząd powiatu.

Zespół kontrolny stwierdził również nieprawidłowość w sprawie o znaku GG.6821.12.2017, w której organ wydał decyzję rozdzielając ją na 6 osobnych spraw – osobno na każdego współwłaściciela nieruchomości. Należy zaznaczyć, iż decyzję ustalającą odszkodowanie wydaje się w odniesieniu do nieruchomości przejętej pod realizację inwestycji drogowej, a nieruchomość będąca przedmiotem współwłasności należy niepodzielnie do wszystkich współwłaścicieli. W związku z powyższym niedopuszczalne jest, jak w powyższej sprawie, ustalenie różnych dat ostateczności decyzji w odniesieniu do tej samej nieruchomości. Ponadto, ustalona w decyzji wysokość odszkodowania musi odpowiadać wartości nieruchomości określonej w operacie szacunkowym przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego. W powyższej sprawie suma przyznanego odszkodowania wyniosła 1972,98 zł (po 328,83 zł na każdego współwłaściciela), zaś wartość rynkowa prawa własności przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z operatem szacunkowym wyniosła 1973,00 zł. W związku z czym należy stwierdzić, iż organ kontrolowany w nieprawidłowy sposób rozdysponował ustaloną na podstawie wartości, kwotę odszkodowania, nie przyznając współwłaścicielom 2 groszy (*akta sprawy – str. 274-280*).

Na podstawie kontroli stwierdzono również nieprawidłowe, czyli niezgodne z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego doręczanie pism. W przypadkach, w których właścicielami nieruchomości objętej postępowaniem było małżeństwo korespondencja wysyłana była w sposób niepoprawny, tj. wysyłano jedno pismo, którego adresatem było małżeństwo (*akta kontroli – str. 271-273*). Wyjaśnić należy, iż doręczanie jednego pisma czy decyzji obojgu współmałżonkom należy uznać za nieprawidłowe, gdyż jest sprzeczne z przepisami Kpa. Zgodnie z art. 40 § 1 Kpa korespondencja winna być wysyłana każdej stronie postępowania oddzielnie, a gdy strona działa przez przedstawiciela – temu przedstawicielowi. Stroną postępowania jest zaś każda osoba fizyczna, której interesu



prawnego lub obowiązku dotyczy to postępowanie (art. 28 Kpa). Zatem stroną postępowania nie może być małżeństwo, ale każde z małżonków osobno, w związku z czym pisma należy doręczać każdemu z nich, nawet jeżeli mieszkają pod tym samym adresem. Bowiem małżonek, który nie otrzymał decyzji, może powołać się na tę okoliczność.

Kontrola wykazała również, iż w sprawie o znaku: GG.6821.17.2016 brak jest zwrotnego potwierdzenia odbioru decyzji ustalającej odszkodowanie z 30.06.2016 r. przez jednego z dwóch współwłaścicieli nieruchomości przejętej pod realizację inwestycji drogowej. Pomimo tego ostateczność decyzji została ustalona przez organ na dzień 20.07.2016 r. (*akta kontroli – str. 266-270*). W wyjaśnieniach do kontroli Starosta wskazał, iż *„Współwłaścicielami nieruchomości w sprawie GG.6821.17.2016 byli 2 bracia mieszkający w tej samej nieruchomości i prowadzący postępowanie przypominają sobie, że decyzję otrzymali jednocześnie. Brak zwrotnego poświadczenia odbioru jednego z nich wynika prawdopodobnie z zagubienia”* (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 14, str. 349*). Jednak z uwagi na to, iż w aktach sprawy brak jest dowodu na powyższe, to nie można mówić o skutecznym doręczeniu decyzji jednej ze stron.

W wyniku kontroli stwierdzono również, iż w aktach niektórych sprawach brak jest zwrotnych potwierdzeń odbioru zawiadomień. W piśmie Starosta wyjaśnił, iż *„Nie we wszystkich postępowaniach dot. ustalenia odszkodowania za nieruchomości nabywane pod realizację inwestycji drogowych wysyłane były zawiadomienia o wszczęciu postępowania za zwrotnym poświadczeniem odbioru. Wynikało to z faktu ograniczonych środków finansowych na usługi pocztowe oraz z faktu potraktowania wszczęcia postępowania jako zawiadomienia nie wymagającego potwierdzenia terminu”* (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 12, str. 349*). Natomiast należy mieć na uwadze art. 39 Kpa, z którego jasno wynika, iż organ administracji publicznej doręcza pisma za pokwitowaniem przez operatora pocztowego w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe, przez swoich pracowników lub przez inne upoważnione osoby lub organy. W szczególności istotne ma to znaczenie przy czynnościach organu, wywołujących skutek prawny dla strony i uczestników postępowania. W kontrolowanych sprawach organ wysyłając zawiadomienia o wszczęciu postępowania, jednocześnie, w większości sprawach, dawał stronom możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym oraz złożenia wniosków i zastrzeżeń w terminie 7 dni od daty otrzymania, nie mając możliwości ustalenia daty odbioru przez stronę.

Ponadto kontrola wykazała, że w aktach sprawy o znaku: GG.6821.48.2016 nie ma zwrotnych potwierdzeń odbioru przez byłych współwłaścicieli nieruchomości, zarówno zawiadomienia, jak i decyzji. Brak jest również informacji o ostateczności decyzji (*akta kontroli – str. 260-265*). Starosta Szczycieński wskazał, iż decyzja z dnia 8 listopada 2016 r., nr GG.6821.48.2016 nie stała się ostateczna i nie było na jej podstawie wypłacone odszkodowanie (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 18, str. 349*). Na prośbę zespołu kontrolnego o podanie przyczyny powyższego, Starosta odpowiedział, iż powyższa decyzja *„nie stała się ostateczna z powodu braku potwierdzenia jej otrzymania przez strony”* (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 1, str. 363*). Natomiast podkreślić należy, iż nieruchomość będąca przedmiotem powyższego postępowania została przejęta pod realizację inwestycji drogowej na podstawie ostatecznej decyzji z dnia 22.12.2014 r.

W aktach kontrolowanych spraw brak jest również dowodów doręczenia zawiadomień czy decyzji stronie jaką jest „Powiat Szczycieński” lub „Gmina Szczytno”. Na niektórych decyzjach widoczna jest adnotacja „otrzymano (data)” wraz z podpisem pracownika prowadzącego sprawę (akta kontroli – str. 259), jednak z powyższego nie wynika jeszcze fakt doręczenia decyzji stronie. Na pytanie w jaki sposób doręczane były decyzje powyższym jednostkom samorządu terytorialnego Starosta odpowiedział, iż „Decyzje (...) doręczane były „Powiatowi Szczycieńskiemu i „Gminie Szczytno” składając w na powiatowym lub gminnym” (akta kontroli – wyjaśnienia pkt 16, str. 349).

W wielu sprawach błędnie ustalono również dzień ostateczności decyzji. Na prośbę o podanie przyczyny powyższego Starosta wskazał, że „Błąd w ustaleniu ostateczności decyzji nr: GG.6821.6.2016, GG.6821.12.2016 i GG.6821.14.2016 o 1 dzień powstał w wyniku błędnie przyjętego tygodnia w roku jako dodatkowego dnia, a w decyzjach GG.6821.32.2016, GG.6821.33.2016, GG.6821.36.2016 także o 1 dzień w wyniku mylnego odczytania kalendarza” (akta kontroli – wyjaśnienia pkt 17, str. 349).

W latach 2016-2018 w ramach postępowań dotyczących ustalenia odszkodowania za nieruchomości nabyte w trybie „specustawy drogowej” sporządzono 43 operaty szacunkowe dla 78 działek. Łączny koszt ich sporządzenia wyniósł 23.880,00 zł (akta kontroli – wyjaśnienia pkt 2 str. 363).

Zdaniem zespołu kontrolnego sporządzone operaty szacunkowe nie budzą zastrzeżeń. Starosta odpowiadając na pytanie dotyczące analizowania operatów szacunkowych przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie wskazał, iż są one analizowane „(...) pod względem merytorycznym, prawnym, rachunkowym, w szczególności z zakresie doboru nieruchomości porównawczych, przeznaczenia ich w mpzp lub studium gminy czy zastosowania zasady korzyści, jednak odbywa się to w ramach możliwości zgodnie z posiadaną wiedzą zajmujących się daną sprawą, ponieważ brak jest wyspecjalizowanej komórki do tych celów” (akta kontroli – wyjaśnienia pkt 9, str. 350).

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

**Przyczyną** stwierdzonych nieprawidłowości było niestosowanie przepisów specustawy drogowej oraz poważne naruszenia procedury administracyjnej (Kpa).

**Skutkiem** stwierdzonych nieprawidłowości było niewłaściwe ustalenie stron postępowania i nieustalenie odszkodowania na rzecz wierzyciela hipotecznego, brak ustalenia możliwości powiększenia odszkodowania z tytułu wydania nieruchomości, przez co dawni właściciele nieruchomości mogli ponieść straty finansowe, nieustalenie odszkodowania w wysokości odpowiadającej wartości nieruchomości, niedokonanie ustalenia odszkodowania w terminie prawnie wyznaczonym, niepełne informowanie stron postępowania o jego etapach oraz czasie prowadzenia postępowania, przewlekłe prowadzenie postępowań, niezgodne z przepisami doręczanie zawiadomień i decyzji, błędnie ustalone daty ostateczności decyzji, brak starannego prowadzenia akt sprawy. Powyższe może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe są: Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami oraz Główny Specjalista Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

### **3. Sprzedaż nieruchomości.**

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. sprzedano łącznie 15 nieruchomości (w tym 21 działek), stanowiących własność Skarbu Państwa. Sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym (10 nieruchomości) oraz w trybie przetargowym (5 nieruchomości) (*akta kontroli - str. 255-258*).

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości:

- 1) na rzecz jej użytkownika wieczystego (art. 32 ust. 1 u.g.n.) – 3 nieruchomości,
- 2) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n.) - 6 nieruchomości,
- 3) na rzecz podmiotu realizującego cel publiczny (art. 37 ust. 3 u.g.n.) – 1 nieruchomość.

Tryb przetargowy dotyczył niezabudowanych nieruchomości gruntowych, sprzedaże nastąpiły w przetargach ustnych nieograniczonych.

Przy sprzedażach powyższych nieruchomości nie udzielano bonifikat, ceny sprzedaży nie rozkładano na raty.

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży danej nieruchomości zawierała: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź ustalenie przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół rokowań/ protokół z przeprowadzonego przetargu, akt notarialny, a od 1.01.2017 r. – informacja kierowana do Wojewody o dokonanej czynności sprzedaży nieruchomości.

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

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że 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 Szczytnie, w prasie lokalnej „Kurier Mazurski” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Szczytnie. Ponadto od 1 stycznia 2017 r. wykazy zamieszczane były w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-

Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. spełnione zostały warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. W wykazach tych znajdowały się wszystkie informacje określone w art. 35 ust. 2 u.g.n. (*akta kontroli – str. 251-254*).

Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 554 039,62 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 407 862,00 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 8 840,24 zł.

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

#### **4. Zamiana i darowizna.**

W okresie objętym kontrolą odnotowano jeden przypadek zamiany prawa własności nieruchomości między Skarbem Państwa a Województwem Warmińsko-Mazurskim. Nie odnotowano natomiast przypadków dokonywania darowizny nieruchomości Skarbu Państwa.

Zamiana prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Szymany jako działki: nr 463/15 o pow. 39,4479 ha, nr 463/17 o pow. 1,3595 ha, nr 463/19 o pow. 23,7323 ha, nr 463/32 o pow. 26,9254 ha, oddanej w trwały zarząd Spółki z o.o. „Warmia i Mazury” na nieruchomość zabudowaną położoną w Szczytnie przy ul. Bolesława Chrobrego 12, oznaczoną w ewidencji gruntów obrębu 2 miasta Szczytno jako działka nr 363 o pow. 0,4937 ha, stanowiącą własność Województwa Warmińsko-Mazurskiego, użytkowaną przez Wyższą Szkołę Policji w Szczytnie jako dom studencki, miała na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości okołolotniskowej w Szymanach, w związku z wydaną przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego decyzją nr 18/15 z 7.10.2015 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego dla zadania: „Rozbudowa Portu Lotniczego Olsztyn-Szymany” oraz zabezpieczenie Wyższej Szkoły Policji w Szczytnie miejsca kwaterunkowego dla studentów.

Wartość nieruchomości Skarbu Państwa została określona na kwotę 2 700 000 zł, a wartość zabudowanej nieruchomości Województwa Warmińsko-Mazurskiego określona została na kwotę 5 282 000 zł. Zamiana nastąpiła bez obowiązku dokonywania dopłat wynikających z różnicy wartości zamienianych nieruchomości.

Przed podpisaniem aktu notarialnego Starosta Szczywieński wystąpił do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o uzyskanie zgody, o której mowa w art. 14 ust. 5 u.g.n. Zarządzeniem nr 127 z 27 kwietnia 2017 r. Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraził zgodę na zamianę nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Szymanach na nieruchomość zabudowaną Województwa Warmińsko-Mazurskiego położoną w Szczytnie.

Umowa zamiany dokonana została aktem notarialnym Rep. A nr 8591/2017 zawartym w dniu 3 sierpnia 2017 r.

Przejęta na własność Skarbu Państwa nieruchomość zabudowana położona przy ul. Bolesława Chrobrego 12 w Szczytnie, zgodnie z poczynionymi przed dokonaniem zamiany ustaleniami, miała zostać przejęta na własność przez Wyższą Szkołę Policji w Szczytnie. Z informacji udzielonej przez Kanclerza Wyższej Szkoły Policji w Szczytnie wynika, że starania związane z przejściem tej nieruchomości zostaną podjęte po pozyskaniu środków na poniesienie wydatków związanych z odprowadzeniem podatku CIT.

Dokumentacja dotycząca zamiany nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym (*akta kontroli, str. 247-250*).

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

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

W kontrolowanym okresie Starosta Szczycieński nie oddawał nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli – str.246, tabela – załącznik nr 3 do programu kontroli*).

#### **6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszenie.**

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu (*akta kontroli – str. 244-245, tabela – załącznik nr 3 do programu kontroli*).

W kontrolowanym okresie w Starostwie Powiatowym w Szczytnie wszczęto 5 postępowań w sprawie oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd na wniosek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, w tym 2 w 2016 r., 2 w 2017 r. i 1 w 2018 r. (*akta kontroli – str. 241-243*). Postępowania te dotyczyły nieruchomości, znajdujących się w pasie drogi krajowej nr 53, 58 i 59. W powyższych przypadkach na podstawie art. 45 ust. 3 u.g.n. odstąpiono od protokolarnego przekazania nieruchomości oraz odstąpiono od pobrania opłat rocznych, gdyż w myśl art. 83 ust. 3 u.g.n. za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne takich opłat nie pobiera się.

Kontrola wykazała, że wydane przez Starostę Szczycieńskiego decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej zawierają wszystkie elementy wynikające z treści art. 45 ust. 2 u.g.n., a także zostały wydane w terminie, zgodnym z przepisami Kpa.

W latach 2016-2018 wszczęto również 4 postępowania dotyczące wygaszenia trwałego zarządu do nieruchomości. Wszczęte zostały na wniosek jednostek organizacyjnych, którym przysługiwało prawo do nieruchomości, tj. Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad oraz Mazurskiego Parku Krajobrazowego (*akta kontroli – str. 238-240*). W dwóch postępowaniach GDDKiA wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o wygaszeniu trwałego zarządu w stosunku do działek zajętych pod miejsca parkingowe służące miejscowym potrzebom, z uwagi na fakt, iż stały się one zbędne dla funkcjonowania drogi krajowej nr 53 i 57. Z akt sprawy wynikało, że zostaną przejęte do zasobu Gminy Miejskiej Szczytno. Kolejne postępowanie zainicjowane przez GDDKiA dotyczyło nieruchomości zajętej pod schody, służące do obsługi budynku nr 1 przy ul. Kopernika, która stała się zbędna dla funkcjonowania drogi krajowej nr 57. W stosunku do tej nieruchomości, przedstawiciel właściciela budynku przy ul. Kopernika 1 zobowiązał się do złożenia wniosku o jej nabycie. Mazurski Park Krajobrazowy wystąpił do Starosty z wnioskiem o wygaszenie trwałego zarządu również z uwagi na to, iż nieruchomość stała się dla jednostki zbędna. Wolę przejęcia w zarząd przedmiotowej nieruchomości w tym przypadku wyraziło Nadleśnictwo Sychowo.

Ponadto 1 postępowanie dotyczyło nieruchomości obejmującej grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi, stanowiące ciek łączący Jezioro Domowe Duże i Jezioro Domowe Małe (*akta kontroli – str. 236-237*). Decyzją z dnia 10.03.2016 r., znak: GG-SP.6844.4.1.2016, Starosta Szczycieński wygasił na wniosek Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad prawo trwałego zarządu, z uwagi na fakt, iż nieruchomość stała się dla

jednostki zbędna. Decyzją z dnia 8.04.2016 r., znak: GG-SP.69844.4.2.2016, Starosta orzekł o przejściu w trwały zarząd na rzecz Marszałka Województwa Warmińsko-Mazurskiego powyższej nieruchomości w trybie art. 19 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2005 r. Nr 130, poz. 1087 ze zm.).

Stosownie do art. 47 ust. 1 u.g.n. złożenie wniosku o wygaszenie trwałego zarządu powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną. Kontrola wykazała, iż w przypadku wygaszenia trwałego zarządu przysługującego Mazurskiemu Parku Krajobrazowemu w aktach sprawy znajdowała się taka zgoda. Natomiast w pozostałych przypadkach dołączenie powyższej zgody nie było wymagane, gdyż zgodnie ze stanowiskiem Ministra Infrastruktury z dnia 25 listopada 2010 r., znak: MD1g-0780-092/2010 w odniesieniu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad nie został ustanowiony organ nadzorujący.

Odnosnie terminowości załatwienia spraw z zakresu wygaśnięcia prawa trwałego zarządu dla jednostek organizacyjnych, należy podkreślić, że decyzje wydane zostały w trybie art. 47 ust. 2 u.g.n, który mówi o tym, że właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. Zatem w świetle powyższego przepisu szczególnego termin wydania decyzji został przez Starostę zachowany.

W badanym okresie w kontrolowanej jednostce wszczęto również 2 postępowania (1 w 2016 r. i 1 w 2018 r.) orzekające o wygaszeniu i jednocześnie ustanowieniu na rzecz jednostki organizacyjnej prawa trwałego zarządu (*akta kontroli – str. 232-235*). Decyzją z 20.01.2017 r. Starosta Szczycieński wygasił trwały zarząd przysługujący Izbie Skarbowej w Olsztynie i jednocześnie ustanowił na rzecz Izby Administracji Skarbowej w Olsztynie. Podstawą materialnoprawną powyższej decyzji był art. 190 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2016 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowej Administracji Skarbowej (Dz. U. z 2016 r. poz. 1948), zgodnie z którym mienie Skarbu Państwa będące w dyspozycji izb skarbowych oraz nieruchomości znajdujące się w trwałym zarządzie izb skarbowych użytkowane przez te izby stają się mieniem będącym odpowiednio w dyspozycji lub w trwałym zarządzie właściwych miejscowo izb administracji skarbowej. W powyższym przypadku opłata roczna została ustalona w wysokości 3.435,00 zł, według stawki 0,3% ceny nieruchomości. Natomiast decyzją z dnia 13.12.2018 r. Starosta wygasił prawo trwałego zarządu przysługujące Aresztowi Śledczemu w Szczytnie i ustanowił na rzecz Aresztu Śledczego w Olsztynie, w trybie art. 49 ust. 2 u.g.n. w związku z Zarządzeniem z 25 października 2018 r. w sprawie zniesienia Aresztu Śledczego w Szczytnie (Dz. Urz. Ministra Sprawiedliwości, poz. 291). Opłata roczna została ustalona w wysokości 0,1% ceny nieruchomości, co stanowi kwotę 240,50 zł.

W wyniku kontroli stwierdzono, iż dokumentacja powyższych spraw w tym zakresie nie budzi zastrzeżeń pod względem formalnoprawnym, nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień.

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

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

Kontrola wykazała, iż dokonano zabezpieczenia 5 nieruchomości zabudowanych Skarbu Państwa, w tym zabezpieczenie 2 nieruchomości na dzień kontroli w trakcie realizacji (*akta kontroli – str. 222*).

Zabezpieczenia nieruchomości zabudowanych przed uszkodzeniem lub zniszczeniem polegały na wymianie poszycia dachowego, remoncie przewodu kominowego, modernizacji przyłączy kanalizacyjnych do budynków mieszkalnych. W dwóch przypadkach (dz. nr 404/1 ob. Olszyny, gm. Szczytno, dz. nr 114/2 ob. Lipowa Góra Wschodnia, gm. Szczytno) konieczność zabezpieczenia nieruchomości wynikała z nakazu decyzyjnego Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (*akta kontroli - str. 217-221*).

Zabezpieczenia nieruchomości następowały na podstawie „umów zleceń” wykonania robót z określeniem terminu ich wykonania i wysokości wynagrodzenia za wykonanie zadania. W przypadku remontu budynków mieszkalnych z nakazu Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, zlecenie wykonania robót budowlanych zostały poprzedzone sporządzeniem dokumentacji projektowej oraz kosztorysowej. Wyniki zakończonych prac budowlanych były odbierane przez komisje utworzone z pracowników Starostwa Powiatowego w Szczytnie Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, a następnie przedstawiane w „protokole odbioru” (*akta kontroli str. 213-216*). Dokumentacja z zabezpieczania nieruchomości nie budzi zastrzeżeń zespołu kontrolującego.

Na podstawie analizy zestawienia zabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli, str. 223-231*), zespół kontrolujący ustalił, iż zabezpieczenia wymagają 3 nieruchomości. Budynki mieszkalne posadowione na działkach: nr 7, ob. Miętkie, gm. Dźwierzuty oraz nr 204/3 ob. Lipowa Góra Wschodnia, gm. Szczytno, wymagają remontu dachu. Pozostałości po budynku gospodarczym posadowionym na działce nr. 55 ob. Rutki, gm. Pasy stanowią ruinę wymagającą rozbiórki. Z informacji uzyskanych od Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami (*akta kontroli – str. 357 - Ad 4*) wynika, iż budynki mieszkalne ww. nieruchomości stanowią przedmioty najmu, a najemcy zadeklarowali chęć wykupu nieruchomości. Ruiny budynku gospodarczego stanowią współwłasność SP w udziale 2/4, w pozostałej części nieruchomość posiada nieuregulowany stan prawny (brak postępowań spadkowych ustanawiających współwłaściciela/li pozostałej części nieruchomości). Użytkownicy nieruchomości zobowiązali się do rozbiórki obiektu. Powyższe ustalenia wskazują na nieuzasadnione gospodarczo ponoszenie kosztów zabezpieczania tych nieruchomości.

Koszty dokonanych zabezpieczeń przed uszkodzeniem lub zniszczeniem zabudowanych nieruchomości Skarbu Państwa, w kontrolowanym okresie wyniosły 74 345,00 zł.

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

## **8. Zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie.**

Z ustaleń kontrolnych wynika, iż w okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. zawarto 2 umowy najmu (*akta kontroli – str. 212, załącznik nr 7 do programu kontroli*), 4 umowy dzierżawy (*akta kontroli – str. 209, załącznik nr 8 do programu kontroli*),

10 umów najmu i dzierżawy (*akta kontroli – str. 203-204, załącznik nr 9 do programu kontroli*) oraz 3 umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli – str.168, załącznik nr 10 do programu kontroli*). Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie.

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

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

- **Dzierżawa nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. zawarto łącznie 14 umów dzierżawy, na podstawie których oddano w dzierżawę 11 działek. W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób kompletny i nie budzący zastrzeżeń. W skład dokumentacji wchodziły, m.in. wnioski stron, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy. Wykazy zostały wywieszone na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Szczytnie oraz zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Szczytnie, a ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej oraz na tablicach ogłoszeń w Urzędach Gmin i sołectwach, na terenie których położone były nieruchomości. Ponadto od 1.01.2017 r. wykazy zamieszczane były na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n., zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę (*akta kontroli str. 174-180*). Wykazy sporządzone w latach 2017 – 2018 zawierały wszystkie wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n. Natomiast wykazy sporządzone w roku 2016 nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy (przepis nie wskazuje, iż przeznaczenie to ma wynikać z zapisów w planie) i informacji o zasadach aktualizacji opłat. Ponadto w dwóch wykazach nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy nie podano informacji o terminie wniesienia opłat (*akta kontroli – str. 192- 202, 205-207*).

W jednym przypadku, w którym umowa dzierżawy zawierana była na okres 3



miesiący, zgodnie z obowiązującymi przepisami nie sporządzano wykazu.

W każdym przypadku, w którym wystąpiła konieczność uzyskania zgody Wojewody na zawarcie umowy dzierżawy, były wydane przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego stosowne zarządzenia.

- **Najem nieruchomości**

W badanym okresie zawarto łącznie 12 umów najmu, na podstawie których oddano w najem 11 nieruchomości, w tym 8 umów zawarto na czas nieokreślony i 3 umowy na czas określony do 3 lat. W jednym przypadku zawarta została kolejna umowa z tym samym najemcą. Kontrola wykazała, że we wszystkich przypadkach zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, które zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały wywieszone na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Szczytnie, zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Szczytnie, a ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej. Ponadto od 1.01.2017 r. wykazy zamieszczane były na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n., zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w najem. Wykazy sporządzone w latach 2017 – 2018 zawierały wszystkie wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n. Natomiast wykazy sporządzone w roku 2016 nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem i informacji o zasadach aktualizacji opłat (*akta kontroli – str. 210, 211*).

W każdym przypadku, w którym wystąpiła konieczność uzyskania zgody Wojewody na zawarcie umowy najmu, były wydane przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego stosowne zarządzenia.

- **Użyczenie nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r. zawarto 3 umowy użyczenia dotyczące 1 (tej samej) działki. Pierwsza umowa użyczenia została zawarta na okres do 3 miesięcy. Następne dwie umowy zostały zawarte na okres 1 roku każda. Umowy zawarte zostały zgodnie z przepisami art. 23 ust. 7a u.g.n., który stanowi, iż zgoda wojewody nie jest wymaga gdy umowa zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat, zaś w przypadku gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość, wymagana jest zgoda wojewody.

W związku z tym, że pierwsza umowa użyczenia została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, zgodnie z brzmieniem art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zgoda Wojewody w tym wypadku nie była wymagana. Stosownie do art. 35 ust. 1b u.g.n. w tym przypadku nie było obowiązku sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonej do użyczenia na czas oznaczony do 3 miesięcy. W dwóch pozostałych przypadkach umowy użyczenia stanowiły kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość. Starosta, w myśl przepisu art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n., uzyskał stosowne zgody Wojewody w tym zakresie, wydane zarządzeniami nr 292 z 6 listopada 2017 r. i nr 258 z 17 października 2018 r. oraz sporządził wykazy tych nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania

w użyczenie. Ponadto wykazy, o których mowa, zawierały wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n.

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

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości było niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m. in. do oddania w dzierżawę czy najem.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości jest brak pełnej informacji na temat warunków ustalania opłat z tytułu najmu i dzierżawy oraz przeznaczeniu nieruchomości.

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

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

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu szczycieńskiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 539, w tym liczba działek zwolnionych z uiszczania opłat wynosiła 119 (*akta kontroli – str. 130, tabela „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”; str. 144-164, tabela – załącznik nr 12 do programu kontroli*). W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 99 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie 23,6 % opłat (*akta kontroli: str. 130-143, tabela - załącznik nr 13 do programu kontroli*). Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste Polskim Kolejom Państwowym S.A. oraz gruntów pod cmentarzem i oddanych pod punkt katechetyczny – zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 380 ze zm.). Są to osoby prawne, którym zwolnienie z opłat rocznych przysługuje na mocy ustaw szczególnych.

Z wyjaśnień Starosty Szczycieńskiego wynika, że zgodnie z opinią - analizą rynku nieruchomości dla potrzeb określenia zasadności aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntu i trwały zarząd na terenie powiatu szczycieńskiego, sporządzoną 22 stycznia 2013 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na datę sporządzenia opinii była zasadna dla nieruchomości, dla których aktualizacje były wykonane przed 2008 rokiem, czyli wówczas praktycznie dla wszystkich nieruchomości niezwolnionych z opłat. Jednocześnie Starosta wskazuje, że w kontrolowanym okresie dokonano aktualizacji opłat rocznych w stosunku do 101 działek (przyjęto 99 działek - na podstawie danych przedstawionych w tabeli „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego” sporządzonej przez kontrolowaną jednostkę), nie wyjaśniając przy tym przyczyny nie objęcia aktualizacją działek, w stosunku do których ostatnie aktualizacje przeprowadzone były latach 2008 - 2014. Zatem, na podstawie danych zawartych w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste”, zawierającej informację o roku ostatniej aktualizacji, przyjęto, że na dzień 31 grudnia 2018 r.

przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wymagało około 305 działek, których ostatnie aktualizacje opłat przeprowadzone były przed 2015 rokiem, co oznacza że w kontrolowanym okresie wykonano ok. 24,5 % wymaganych aktualizacji. Ponadto Starosta wskazał, że podstawowymi kryteriami doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat jest kryterium obszarowe tj. położenie nieruchomości w jednym kompleksie, bądź obrębie geodezyjnym, własnościowe (objęcie aktualizacją wszystkich nieruchomości będących w użytkowaniu jednego użytkownika oraz typ nieruchomości. *(akta kontroli – wyjaśnienia pkt 19 i 20, str. 349).*

W zaleceniach pokontrolnych ujętych w wystąpieniu pokontrolnym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 12 stycznia 2017 r., znak: IGR-VIII.431.7.2016, zalecono przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, które ze względu na znaczny upływ czasu lub znaczną zmianę cen tego typu gruntów takiej aktualizacji wymagają. W trakcie obecnie prowadzonej kontroli obejmującej lata 2016 - 2018 ustalono, że powyższe zalecenia nie zostały zrealizowane. W okresie objętym kontrolą dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów tylko do 99 działek pomimo, że Starosta Szczycieński dysponował analizą rynku od 2013 r. Analiza ta wskazywała na pilną potrzebę zaktualizowania wszystkich opłat rocznych w stosunku do działek Skarbu Państwa, które nie były objęte aktualizacją od 2008 r. Są przypadki, że opłaty nie były aktualizowane od 1993 r. - 1999 r.

Jak ustalono na podstawie znajdujących się w Warmińsko-Mazurskim Urzędzie Wojewódzkim akt finansowych z zakresu dotacji przyznawanych powiatom, Starosta Szczycieński w latach 2016 - 2018 nie występował do Wojewody o dodatkowe środki finansowe na sporządzenie operatów szacunkowych do aktualizacji opłat rocznych. Prośby ww. organu dotyczyły przyznania dotacji na inne zadania związane z nieruchomościami (remont budynku mieszkalnego, sporządzenie operatów szacunkowych do celu ustalenia odszkodowania).

Z przedstawionych przez kontrolowaną jednostkę danych wynika, że w większości przypadków aktualizacji nie dokonywano nawet od 20 - 25 lat. Przez tak długi okres nieaktualizowania opłat rocznych znacznie wzrosła wartość działek Skarbu Państwa na rynku nieruchomości, co wynika z akt przedłożonych do kontroli.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 u.g.n. 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 100 % dokumentacji w tym zakresie. Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 99 działek. Ponadto ustalono opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego 3 działek, w tym 2 działek - w 2016 roku i 1 działki – w 2017 roku, dla których do tego czasu opłaty nie były naliczone.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n. Pisma - wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki,

o których mowa w art. 78 ww. ustawy (*akta kontroli: str. 99-97, 113-115, 125-127*). Starosta, w odpowiedzi na zadane pytanie, czy w przypadkach, gdy następował zwrot korespondencji, tj. wypowiedzenia na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, opłaty uiszczane są przez użytkowników wieczystych w wysokości wskazanej w wypowiedzeniach, wyjaśnił, że nie było przypadków, w których osoba, która nie odebrała wypowiedzenia opłaty kwestionowała później jej nowo ustaloną wysokość. Użytkownicy wieczystości przeważnie kontaktują się z Urzędem w celu uzyskania informacji o wysokości opłaty w danym roku. W przypadku nieuiszczenia opłaty w ustawowym terminie kierowane są do nich wezwania do uregulowania zobowiązania (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 21, str. 249*).

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli: str. 130-143*), których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 155 711,46 zł przed aktualizacją do kwoty 321 237,27 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 106,3% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji. Łącznie zlecono wykonanie 86 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 25 489,65 zł.

Do celu ustalenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, dotychczas zwolnionych z opłat, zlecono sporządzenie operatów szacunkowych dla 3 działek, których koszty sporządzenia wyniosły 921,00 zł. Opłaty roczne zostały ustalone na łączną kwotę 2 441,45 zł.

W przypadkach, gdy wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła dwukrotnie w stosunku do dotychczasowej, opłata ta była rozkładana na części, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 77 ust. 2a u.g.n. (*akta kontroli: str. 94, 97, 113-115*).

W ocenie zespołu kontrolującego, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawach aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

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

W kontrolowanym okresie nie przeprowadzono aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli: str. 165, załącznik nr 11 do programu kontroli*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa przekazanych w trwały zarząd na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 479, w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 451 (*akta kontroli: str. 165, załącznik nr 11 do programu kontroli*). Zatem przyjęto, że 28 działek, będących w odpłatnym trwałym zarządzie powinno być objętych aktualizacją opłat.

Analiza rynku sporządzona w styczniu 2013 r. wykazała, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości położonych na terenie powiatu szczycieńskiego jest zasadna w przypadku, gdy nieruchomości były objęte aktualizacją przed

2008 rokiem. Z danych zawartych w tabeli „Ewidencja zasobu Skarbu Państwa wynika, że w większości przypadków opłaty nie były aktualizowane od 1998 r. i 2007 r. Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty wstrzymano się z aktualizacją opłat rocznych za trwały zarząd ze względu na planowane ustawowe wprowadzenie zwolnień z opłat a dotacje przeznaczone na ten cel zdecydowano wykorzystać na aktualizację opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. (akta kontroli: wyjaśnienia pkt 22, str. 349).

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego oraz braku aktualizacji z tytułu trwałego zarządu. Spośród działek oddanych w użytkowanie wieczyste, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku nieruchomości dla potrzeb określenia zasadności aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu i trwały zarząd na terenie powiatu szczycieńskiego i daty ostatniej aktualizacji ustalono, że w kontrolowanym okresie przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wymagały 404 działki, z czego wykonano ok. 24,5 % aktualizacji.

Natomiast w odniesieniu do działek przekazanych w odpłatny trwały zarząd, których na terenie powiatu szczycieńskiego na koniec kontrolowanego okresu było 28, w ogóle nie przeprowadzano aktualizacji.

**Przyczyną** powstałej nieprawidłowości polegającej na niedokonaniu aktualizacji opłat w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 i art. 87 ust. 1 u.g.n., wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłaty, w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niedokładne planowanie tych aktualizacji.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości 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 wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.

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

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Szczytnie wszczęto 20 postępowań administracyjnych obejmujących przepisy materialne działu III, rozdział 4 u.g.n. – Wywłaszczenie nieruchomości (akta kontroli, str. 84-85). Postępowania zostały wszczęte na wniosek Spółki Energa-Operator S.A. (19 wniosków) oraz Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. (1 wniosek), w tym 12 postępowań z art. 124 ust. 1 u.g.n. (ograniczenie nieruchomości poprzez udzielenia zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie urządzeń elektroenergetycznych) i 8 postępowań z art. 124b u.g.n. (zobowiązanie właściciela nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontem oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych). Wnioskodawca w trzech przypadkach jednocześnie wniósł o niezwłoczne zajęcie nieruchomości w trybie art. 124 ust. 1a u.g.n. Starosta w kontrolowanym okresie wydał 20

decyzji w tym od 8 zostały złożone odwołania, 2 wnioski pozostawiono bez rozpoznania z uwagi na braki formalne. Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli akt 8 postępowań wymienionych w wykazie spraw pod lp. 2, 4, 5, 16, 17, 18, 19, 20 (*akta kontroli - str. 84-85*), będących przedmiotem kontroli Wojewody w postępowaniach odwoławczych zakończonych ostatecznymi decyzjami w tych sprawach.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolujący stwierdził niżej wymienione nieprawidłowości:

- Brak klauzuli ostateczności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stanowiącej podstawę do wydania decyzji ograniczającej nieruchomości (znak sprawy: GG.6821.30.2016)

*Starosta zaniechał w toku postępowania ustalenia / uzupełnienia dokumentacji o powyższą informację. Powyższe budzi wątpliwości zespołu kontrolującego co do pozytywnego rozpatrzenia wniosku o ograniczenie nieruchomości, bez pewności organu o ostateczności decyzji lokalizującej cel publiczny (zgodność z mpzp).*

- Działanie bez podstawy prawnej poprzez wskazywanie w sentencjach decyzji okresu trwania robót budowlanych na nieruchomościach przeznaczonych do ograniczenia ich sposobu korzystania w trybie art. 124 ust.1 u.g.n. (znak spaw: GG.6821.30.2016, GG.6821.9.2018, GG.6821.7.2018, GG.6821.10.2018, GG.6821.13.2018, GG.6821.8.2018).

*Decyzje wydane w trybie art. 124 ust. 1 mają charakter trwałe, bezterminowy i podlegają ujawnieniu w dziale III księgi wieczystej danej nieruchomości pt. prawa, roszczenia i ograniczenia. Podmiot na rzecz, którego następuje ograniczenie nieruchomości, na podstawie ostatecznej decyzji organu ma prawo w dowolnym czasie, bez ograniczenia czasowego zrealizować zamierzony cel publiczny. W ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest podstawy prawnej do wskazywania w tego rodzaju decyzjach ograniczenia czasowego na wykonanie prac budowlanych planowanej inwestycji celu publicznego. Ustalenie terminu w ww. decyzjach jest działaniem Starosty bez podstawy prawnej.*

- Niezgodność powierzchni zajęcia nieruchomości na czas wykonania prac budowlanych wskazywanych w decyzjach z danymi wskazanymi we wniosku podmiotu występującego o wydanie decyzji, wskazywanie łącznej oraz błędnej powierzchni zajęcia nieruchomości w przypadku, gdy ograniczenie dotyczy kilku nieruchomości (znak spraw: GG.6821.1.2018, GG.6821.1.2.2018, GG.6821.9.2018, GG.6821.10.2018, GG.6821.8.2018, GG.6821.13.2018).

*W treści decyzji Starosta posługiwał się zaokrąglonymi powierzchniami zajęcia nieruchomości (w jednym przypadku zupełnie inną), niezgodnymi z treścią wniosku. Starosta nie ma podstaw do samodzielnej zmiany parametrów ograniczenia nieruchomości. To wnioskodawca wskazuje w jakim zakresie jest mu niezbędna powierzchnia zajęcia danej nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przez organ, że parametry ograniczenia uszczuplają władztwo właściciela w znacznym zakresie, ponad niezbędny zakres ograniczenia do wykonania inwestycji, przed wydaniem decyzji winien to wyjaśnić. W ww. przypadkach Starosta nie kwestionował danych zawartych we wnioskach.*

- Brak wskazania w decyzjach faktycznej powierzchni stałego ograniczenia nieruchomości zajętej pod urządzenia elektroenergetyczne (znak spraw: GG.6821.1.2018, GG.6821.9.2018, GG.6821.10.2018, GG.6821.8.2018).

*Decyzje wydane w trybach art. 124 ust. 1 oraz art. 124 b u.g.n. wymagają jednoznacznego określenia przebiegu inwestycji i zakresu uszczuplenia praw właściciela, które winno nastąpić tylko w zakresie niezbędnym do wykonania danej inwestycji. Zakres ograniczeń nieruchomości w ww. przypadkach był precyzyjnie określany we wnioskach, poprzez wskazanie powierzchni niezbędnej do wykonania prac budowlanych oraz powierzchni zajęcia nieruchomości przez projektowane urządzenia. Treść sentencji ani uzasadnienia nie odnosi się do tych danych. Z treści tych decyzji (pkt 1) wynika, iż ograniczeniu podlegają całe nieruchomości.*

- Brak w decyzjach oznaczenia nieruchomości według ksiąg wieczystych (znak spraw: GG.6821.13.2018, GG.6821.9.2018, GG.6821.10.2018, GG.6821.8.2018, GG.6821.19.2018).

*Prawo ustanowione decyzjami z art. 124 ust. 1 u.g.n. podlega ujawnieniu w księgach wieczystych, brak oznaczenia nieruchomości numerem księgi czyni, iż decyzje te są nieprecyzyjne (brak pełnych danych o nieruchomościach).*

- Wydanie decyzji na podstawie art. 124 b u.g.n., na wniosek w którym wnioskodawca nie wskazuje podstawy prawnej jej wydania. (znak sprawy: GG.6821.2.2018).

*Starosta nie wystąpił do wnioskodawcy o doprecyzowanie podstawy prawnej wniosku. Na podstawie treści wniosku, sam sprecyzował tryb, w jakim wyda decyzję w tej sprawie.*

*Przed wydaniem decyzji nie wyjaśniono czy wskazana na początku przez wnioskodawcę modernizacja później remont napowietrznej linii energetycznej, nie przekracza zwykłych prac konserwatorskich, bieżących remontów o których mowa w art. 124b u.g.n., co w innym wypadku klasyfikowałoby wniosek do rozpatrzenia w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. Zdaniem zespołu kontrolującego materiał dowodowy w niniejszej sprawie nie uprawniał Starosta do wydania decyzji w brzmieniu z dnia 06.06.2018 r.*

- Brak rozpatrzenia wniosków (brak formalnego rozstrzygnięcia) w zakresie niezwłocznego zajęcia nieruchomości w trybie art. 124 ust. 1 a u.g.n. (znak sprawy: GG.6821.13.2018, GG.6821.9.2018, GG.6821.10.2018, GG.6821.8.2018).

*Brak formalnego rozstrzygnięcia wniosków w ww. sprawach stanowi naruszenie przepisu art. 104 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego, zgodnie z którym organ administracji publicznej załatwia sprawę poprzez wydanie decyzji. Rozstrzygnięcie co do niezwłocznego zajęcia nieruchomości o którym mowa w art. 124 ust. 1 a u.g.n., następuje w drodze decyzji. W niniejszych sprawach wnioskodawca występował z wnioskami o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. a także udzielenie zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości wymienionych w tych wnioskach. Wnioski zostały rozpatrzone jedynie w zakresie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, w pozostałej części pozostały bez rozpoznania, tym samym Starosta pozostaje w bezczynności co do tej części wniosku.*

- Postępowania prowadzone z naruszeniem procedur kodeksu postępowania administracyjnego tj.:

- niezachowanie terminu załatwienia sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a.,

decyzja wydana po upływie 3 miesięcy od daty wpływu wniosku bez zawiadomienia stron w toku postępowania o przedłużeniu rozpatrzenia sprawy (sprawa GG.6821.30.2016)

- wyznaczanie nowego terminu załatwienia sprawy bez podania przyczyny zwłoki (art. 36 § 1 k.p.a.) (np. sprawa GG.6821.7.2018), bądź pozorne przedłużanie terminu w celu uzyskania dodatkowych informacji, gdzie w rezultacie dokumentacja nie była uzupełniana o nowe dokumenty ( np. sprawa; GG.6821.13.2018, GG.6821.1.2.2018).

- zawiadomienia o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy nie zawierały pouczenia o którym mowa w art. 37 § 1 k.p.a., do czego zobowiązuje zapis art. 36 § 1 k.p.a. (dotyczy wszystkich spraw wszczętych po 01.01.2017 r., w których stosowano takie zawiadomienia).

*Należy wskazać, że na organie spoczywa obowiązek informowania stron o każdej przyczynie niedotrzymania ustawowych terminów proceduralnych. W wyżej wskazanych sprawach Starosta nie dopełnił powyższego obowiązku. Bez wystosowania do stron postępowań zawiadomień o zmianie terminu zakończenia postępowania, powiadomień o przyczynach nie załatwienia prowadzonych postępowania w terminie, bądź przedłużanie postępowań bez uzasadnionej przyczyny stanowi naruszenia art. 36 k.p.a. Powyższe naruszenia administracyjne nie miały wpływu na merytoryczne rozpatrzenie wniosków.*

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

**Przyczyną** stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa materialnego art. 124 ust. 1 i ust. 1a oraz art. 124b u.g.n., wraz z naruszeniem przepisów proceduralnych kodeksu postępowania administracyjnego poprzez: zaniechanie zebrania pełnego materiału dowodowego przed wydaniem decyzji, stosowanie w decyzjach zapisów bez podstawy prawnej, niezgodność parametrów ograniczeń nieruchomości wskazanych w decyzjach z treścią wniosku, brak wskazania w decyzjach zakresu ograniczenia nieruchomości, brak oznaczenia nieruchomości wg księgi wieczystej, samowolne klasyfikowanie trybu rozpatrzenia wniosku, niepełne rozpatrzenie wniosków (brak decyzji), wydłużenie czasu prowadzenia postępowań bez faktycznej przyczyny, pozostawianie w bezczynności (w zakresie braku pełnego rozpatrzenia wniosków).

**Skutkiem** stwierdzonych nieprawidłowości jest wydanie decyzji zawierających nieprecyzyjne dane o nieruchomościach, a także błędne parametry ograniczenia nieruchomości, decyzje które mogą nosić znamiona wadliwych z uwagi na braki formalne w postaci niezbędnych dokumentów do pozytywnego rozpatrzenia wniosku, naruszenie procedur administracyjnych może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Nieruchomości oraz Główny Specjalista Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.



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

Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego miała na celu doprowadzenie do zgodności zapisów w istniejących już księgach wieczystych z zapisami w ewidencji gruntów i budynków, jak również założenie ksiąg wieczystych dla nieruchomości, których prawo własności nie zostało ujawnione.

Na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ww. ustawy, na terenie powiatu szczycieńskiego znajdowało się 39 działek o nieuregulowanym stanie prawnym. Jednak uwzględnione były również nieruchomości, którymi gospodaruje Agencja Nieruchomości Rolnych. W związku z powyższym, wskazana liczba, co do których nie zostały złożone wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych dotyczyła Agencji Nieruchomości Rolnych i Skarbu Państwa.

Podczas poprzedniej kontroli ustalono, iż wśród nieruchomości stanowiących własność bądź współwłasność Skarbu Państwa, 7 działek nie posiadało uregulowanego stanu prawnego, a 1 działka nie posiadała założonej księgi wieczystej (istnieje zbiór dokumentów).

Obecna kontrola wykazała, iż 2 działki nie posiadają uregulowanego stanu prawnego oraz 1 działka nie posiada założonej księgi wieczystej (istnieje zbiór dokumentów).

Działka nr 55, położona w obrębie Rutki, której Skarb Państwa jest współwłaścicielem (udz. 2/4), ma nieuregulowany stan prawny. Przyczyną powyższego jest brak ustalonych spadkobierców pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Działka nr 816/1, położona w obrębie Rozogi, stanowiąca drogę, została nabyta na rzecz Skarbu Państwa przez Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie od Gminy Rozogi, która wciąż jest ujawniona w księdze wieczystej. Starosta Szczycieński mając na uwadze konieczność uregulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa pismem z 31.05.2017 r., znak: GG-SP.6820.5.2017, zwrócił się do Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie z prośbą o uregulowanie stanu prawnego ww. nieruchomości (*akta kontroli – str. 25*), jednak do dnia niniejszej kontroli sprawa nie została rozwiązana. Natomiast działka nr 80/2, położona w obrębie 2 m. Szczytno, której Skarb Państwa jest współwłaścicielem (udz. 8/96) nie ma założonej księgi wieczystej. W stosunku do tej działki w Sądzie Rejonowym w Szczytnie prowadzony jest Zbiór Dokumentów nr 184.

Ponadto z wyjaśnień Starosty Szczycieńskiego z dnia 21.06.2019 r. wynika, że w kontrolowanym okresie do Sądu Rejonowego w Szczytnie złożonych zostało 5 wniosków o założenie ksiąg wieczystych. Wynikało to z regulacji zapisów w ewidencji gruntów – przywrócono Skarb Państwa jako właściciela (dz. nr 277, obr. Nowe Gizewo, dz. nr 487, obr. Dybowo i dz. nr 26/1 obr. 1 m. Szczytno) oraz wydzielenia działek pod rezerwę drogi krajowej na podstawie decyzji Wójta Gminy Szczytno (dz. nr 187/191 obr. Zielonka, oraz dz. nr 1/20, 1/22 i 1/24, obr. Zielonka) (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 8, str. 350*).

Mając na uwadze powyższe zespół kontrolny stwierdził, iż Starosta podjął wszelkie niezbędne czynności związane z uregulowaniem stanu prawnego i założeniem ksiąg wieczystych dla nieruchomości, stanowiących własność bądź współwłasność Skarbu Państwa. W trzech wyżej wspomnianych przypadkach nieuregulowany stan prawny i brak założonej księgi, gdy istnieje zbiór dokumentów, wynika z konieczności udziału osób fizycznych

(pozostałych współwłaścicieli nieruchomości) oraz Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Olsztynie.

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

Do Projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 19.07.2018 r., znak: IGR-VIII.431.2.2019, pismem z 12.08.2019 r. zostały wniesione przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżenia dotyczące:

- 1) ustaleń szczegółowych z zakresu prawidłowości prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, w szczególności:
  - nieinformowania stron o przyjęciu operatów szacunkowych;
  - braku wzmianki o wcześniejszym wydaniu nieruchomości objętych decyzją ZRID przez właścicieli;
  - niedokonania ustaleń w zakresie przysługującego wierzycielowi hipotecznemu odszkodowania z tytułu wygaśnięcia hipoteki w jednym przypadku kontrolowanych spraw (GG.6821.33.2016);
  - wydania decyzji rozdzielającej do 6 osobnych spraw – osobno dla każdego współwłaściciela nieruchomości;
- 2) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu;
- 3) oceny negatywnej z zakresu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu oraz negatywnej oceny ogólnej.

Zastrzeżenia te zostały oddalone w całości.

Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń z dnia 12.08.2019 r. zostało przekazane Panu Staroście w piśmie z 05.09.2019 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i przekazanie do Wojewody do 30.10.2019 r. zestawienia nieruchomości (głównie stanowiących użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako drogi oraz grunty rolne), które powinny zostać przekazane z mocy prawa na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego; uzupełnienie prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o wszystkie wymagane informacje, wymienione w art. 23 ust. 1c u.g.n. do dnia 31.12.2019 r.;
- 2) stosowanie się do obowiązujących przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz stosowanie się do zasad procedury administracyjnej, określonych w Kodeksie postępowania administracyjnego przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, a w szczególności załatwianie spraw w terminach przewidzianych w specustawie drogowej, a w przypadku nie załatwienia sprawy w tych terminach - każdorazowe informowanie stron na piśmie o przyczynach zwłoki, nowym terminie załatwienia sprawy i prawie do wniesienia ponaglenia, zbadanie wszystkich

okoliczności mających wpływ na wynik postępowania oraz gromadzenie w aktach sprawy wszystkich dowodów z ustaleń dokonanych podczas prowadzenia postępowań, a także zapewnienie wszystkim stronom postępowania czynnego udziału w każdym stadium postępowania; właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę;

- 3) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n. poprzez ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem lub dzierżawę wszystkich składników wskazanych w tym przepisie;
- 4) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych;
- 5) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w tym obowiązków wynikających z art. 7 k.p.a., tj. co do czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, art. 35 i art. 36 § 1 k.p.a. tj. załatwiania spraw bez zbędnej zwłoki oraz zawiadomienia stron o każdym przypadku niezakończania sprawy w terminie określonym w art. 35 k.p.a. i podania przyczyn zwłoki oraz wskazania nowego terminu załatwienia sprawy, a także art. 104 i art. 107 § 1 k.p.a. tj. załatwianie spraw przez wydanie decyzji oraz dbanie o to, aby decyzje zawierały wszystkie elementy składowe;
- 6) zwiększenie nadzoru nad Wydziałem Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, a w szczególności nad pracownikiem tego Wydziału prowadzącym sprawy związane z gospodarką nieruchomościami w zakresie wywłaszczenia i ustalania odszkodowań.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni, od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia (dot. pkt 2-5 zaleceń pokontrolnych), o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

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

***Artur Chojecki***

**WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

*/dokument podpisany elektronicznie/*