



Olsztyn, 11 lipca 2024 r.

WIN-III.431.2.2024.DJ

**Pan
Andrzej Nowicki
Starosta Piski
(ePUAP)**

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Pisz, ul. Warszawska 1, 12-200 Pisz, REGON: 790673000, NIP: 8491411796.

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

- 1) Pan Andrzej Waldemar Nowicki – Starosta Piski powołany na mocy Uchwały Nr I/4/2018 Rady Powiatu Pisz z dnia 22 listopada 2018 r. – od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2023 r.;
- 2) Pan Tomasz Borucki – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2023 r.;
- 3) Pani Emilia Just – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2023 r.;
- 4) Pani Elżbieta Sobotka – pomoc administracyjno-biurowa w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2023 r.;

(akta kontroli – załączniki pn. dane o jednostce kontrolowanej; zakresy czynności i upoważnienia).

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

- 1) Joanna Dawidziona – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 5/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
- 2) Milena Kurowska – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 74/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
- 3) Kamil Trocki – starszy inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową nr 87/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli z 12 marca 2024 r. odpowiednio: nr FK-IV.0030.180.2024, nr FK-IV.0030.179.2024 i nr FK-IV.0030.178.2024, wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli – 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli).

Termin kontroli od 26 marca 2024 r. do 31 maja 2024 r. (w tym: w dniu 26 marca 2024 r. w siedzibie jednostki kontrolowanej; w pozostałe dni czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie). Kontrolę przeprowadzono na oryginałach dokumentów przekazanych protokolarnie przez jednostkę kontrolowaną w dniu rozpoczęcia kontroli w jednostce kontrolowanej tj. w dniu 26 marca 2024 r. oraz przekazanych przy piśmie z 13 maja 2024 r. pocztą tradycyjną. Ponadto pismem z 13 maja 2024 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 21 maja 2024 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 3/2024.

Zakres kontroli:

Przedmiot kontroli: realizacja przez Starostę Piskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm., dalej jako „u.g.n.”) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311, dalej jako „specustawa drogowa”), w szczególności:

- ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje zezwalające na realizację inwestycji drogowych (dalej tzw. „decyzje ZRID”),
- sprzedaż nieruchomości,
- zamiana oraz darowizna nieruchomości,
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,

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

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2023 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 u.g.n. oraz przepisami rozdziału 3 specustawy drogowej.

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

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

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Przepis art. 23 ust. 1c u.g.n. zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, 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.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Pieszku prowadzona jest w formie elektronicznej przy wykorzystaniu programu MIENIE 3, współdziałającym z programem EW OPIS oraz EW MAPA. Ustawianie odpowiednich filtrów w podstawowym programie MIENIE 3 pozwala uzyskać informacje o zasobie nieruchomości Skarbu Państwa lub o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste, użytkowanie oraz trwały zarząd.

Kontroli ewidencjonowania podlegał cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu piskiego. 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 u.g.n.). W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej,
- 2) we wszystkich przypadkach zawarta jest informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);

- 3) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 4) w stosunku do wszystkich działek oddanych w trwały 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 toczących się postępowaniach lub ich braku;
- 6) zidentyfikowano 5 działek stanowiących tereny rolne, których charakter rolny winien być ustalony na datę 30 czerwca 2000 r. – celem ewentualnego uregulowania stanu prawnego w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 2);
- 7) zidentyfikowano 19 działek stanowiących tereny drogowe (drogi lokalne, gminne i powiatowe), których stan prawny winien być uregulowany z mocy prawa, bądź wyjaśniony i uzgodniony z właściwym zarządcą drogi, celem wyeliminowania tego rodzaju działek z zasobu Skarbu Państwa (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 3).

Zespół kontrolny stwierdza, że jednostka kontrolowana ewidencjonuje nieruchomości drogowe o charakterze gminnym lub powiatowym oraz nieruchomości rolne, które co do zasady winny stanowić własność właściwego samorządu powiatu lub gminy.

W stosunku do działek, które ze względu na swój charakter – drogi, mogłyby być przekazane na własność poszczególnych Gmin – organ kontrolowany podkreśla, iż kieruje pisma do poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego ze wskazaniem działek stanowiących drogi o znaczeniu lokalnym z prośbą o rozważenie nabycia do zasobów gminnych lub powiatowych (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 3).

Według danych z ewidencji nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2023 r., na terenie powiatu piskiego, Skarb Państwa był właścicielem 1039 działek o łącznej powierzchni 1179,7051 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa było 109 działek o łącznej powierzchni 17,0881 ha,
- w trwałym zarządzie – 514 działek o łącznej powierzchni 736,6901 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 410 działek o łącznej powierzchni 423,9424 ha,
- w dzierżawie – 3 działki o łącznej powierzchni 0,6629 ha,
- w innej formie (np. w użyczeniu) – 3 działki o powierzchni 1,3216 ha (akta kontroli – załącznik nr 1.1 do programu kontroli).

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

W ocenie kontrolujących zadanie Starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Piskiego rzetelnie i zgodnie z art. 23 ust. 1c u.g.n. Starosta posiada pełną i jednolitą bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwi gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Niemniej jednak ustalono, iż w zasobie Skarbu Państwa znajdują się działki, które z uwagi na swój charakter rolny i drogowy wymagają uszczegółowienia w celu dalszej regulacji ich stanu prawnego i ewentualnego ich przekazania poszczególnym gminom bądź powiatowi.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie przepisu art. 21 u.g.n.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które winny być wyeliminowane z zasobu z mocy prawa, bądź poprzez czynności podjęte w porozumieniu z jednostką gminną bądź powiatową. Powyższe uchybienia narażają Skarb Państwa na ewentualne koszty związane z utrzymaniem tych nieruchomości, a także wpływają na prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomości Skarbu Państwa.

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

Jednocześnie stwierdzić należy, że informacje zawarte w przekazanym Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu przez Starostę Piskiego, na podstawie art. 23 ust. 1a u.g.n. rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa w 2023 roku są nieprawidłowe, gdyż nie pokrywają się z ustaleniami dokonanymi w tym zakresie w trakcie przeprowadzonej kontroli.

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 Piski wydał łącznie 16 decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych, które były podstawą wszczęcia postępowań odszkodowawczych w kontrolowanym okresie, na podstawie których przeprowadził łącznie 142 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe, stosując specustawę drogową. Kontroli poddano co 5 sprawę z załącznika nr 2.1 do programu kontroli, co stanowi łącznie 28 spraw, z wyłączeniem spraw, które były przedmiotem kontroli Wojewody w ramach nadzoru instancyjnego oraz sprawy, które wszczęte były w okresie kontrolowanym, ale nie zostały zakończone oraz te postępowania, które zostały zakończone po okresie objętym kontrolą (akta kontroli – załączniki nr 2.1 i 2.2 do programu kontroli).

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami: specustawy drogowej, u.g.n., k.p.a.

Materialnoprawną podstawę wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte pod realizację inwestycji drogowych, stanowią przepisy specustawy drogowej. W przypadku decyzji bez rygoru natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań, określa art. 12 ust. 4b specustawy drogowej, tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. W przypadku decyzji ZRID, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalającej odszkodowanie określa art. 12 ust. 4g specustawy drogowej, tj. 60 dni od dnia nadania tej decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy u.g.n.

Kontrola wykazała, że postępowania od momentu ich wszczęcia trwały od 1 m-ca do około 11 m-cy. Czas trwania postępowań uzależniony był od złożoności sprawy. Przed wydaniem decyzji strony każdorazowo miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Organ prawidłowo dokonywał ustalenia wysokości odszkodowań, we wszystkich skontrolowanych postępowaniach, decyzje odszkodowawcze wydane były w oparciu o aktualny operat szacunkowy, spełniający wymagania u.g.n. i rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. z 2023 r. poz. 1832, wcześniej rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. 2021 r. poz. 555).

We wszystkich kontrolowanych przypadkach Starosta stosował przedłużenie postępowań, zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. Powodem przedłużenia była konieczność uzyskania opinii rzeczoznawców majątkowych o wartościach nieruchomości, stanowiących podstawę orzekania w niniejszych postępowaniach oraz możliwość zapoznania się z zebrany materiał dowodowy przed wydaniem decyzji o ustaleniu odszkodowania w oparciu o art. 10 k.p.a.

Zespół kontrolny stwierdza niżej wymienione nieprawidłowości:

- 1) naruszenie przepisu art. 12 ust. 4g specustawy drogowej poprzez nieuzasadnioną zwłokę w podjęciu czynności zmierzających do ustalenia odszkodowania.

Kontrola wykazała, że w przypadku decyzji z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności, wszczęcie postępowań w 5 przypadkach nastąpiło 2 miesiące po wydaniu decyzji ZRID, natomiast w przypadku decyzji bez rygoru – 1 postępowanie zostało wszczęte po 5 miesiącach od dnia ostateczności decyzji ZRID.

- 2) brak pełnego materiału dowodowego uprawniającego organ do orzekania w kwestii odmowy bądź powiększenia wysokości odszkodowania o 5% wartości nieruchomości na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej.

We wszystkich kontrolowanych sprawach organ występował wyłącznie do inwestora o udzielenie informacji czy w stosunku do przejętej z mocy prawa nieruchomości

nastąpiło jej wydanie przez dotychczasowych właścicieli/użytkowników wieczystych, natomiast nie występował do byłych właścicieli/użytkowników wieczystych z zapytaniem czy w jakiś sposób (np. osobiście, pisemnie, telefonicznie) uzewnętrznił wolę wydania nieruchomości inwestorowi, a swoje ustalenia opierał wyłącznie na wyjaśnieniach jednej ze stron postępowania. Podkreślić należy, iż do organu prowadzącego postępowanie odszkodowawcze należy dokładne wyjaśnienie i udowodnienie stanu faktycznego sprawy.

- 3) w jednej z skontrolowanych spraw (GN.683.6.15.2022) Starosta nieprawidłowo przyznał bonus w wysokości 5% wartości nieruchomości za wydanie nieruchomości przez byłego właściciela na rzecz wierzyciela hipotecznego.

Zgodnie z przepisami specustawy drogowej (art. 18 ust. 1e) wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego, jeżeli zostaną spełnione określone w tym przepisie przesłanki. Przepis art. 18 ust. 1e specustawy drogowej wprost wskazuje, że bonus za niezwłoczne przekazanie nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości inwestorowi przysługuje właścicielowi bądź użytkownikowi wieczystemu.

- 4) w skontrolowanych sprawach w przypadkach, gdzie w dziale III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości wpisane było ograniczone prawo rzeczowe, Starosta nie wszczywał postępowania w stosunku do podmiotu, na rzecz którego było wpisane te prawo.

Podmiotowi, na rzecz którego ustanowione zostało ograniczenie, zgodnie z treścią art. 12 ust. 4f specustawy drogowej, przysługuje odszkodowanie z tytułu wygaszenia przysługującego prawa. Wskazać też należy, iż z treści art. 10 § 1 k.p.a. jednoznacznie wynika, iż „organy administracji publicznej obowiązane są zapewnić stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwić im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań”. Z treści tego przepisu wynika, że organ powinien zawiadomić o wszczęciu postępowania wszystkie strony, umożliwić im aktywne uczestnictwo w postępowaniu m.in. poprzez udostępnienie im akt sprawy, czy możliwość zgłaszania dowodów, jak również zapewnić im prawo do wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji. W przypadkach, gdzie w dziale III, IV księgi wieczystej nieruchomości przejętej z mocy prawa na realizację inwestycji liniowych wpisane było ograniczone prawo rzeczowe, a rzeczoznawca majątkowy uznał, że nie wpływa ono na wartość nieruchomości, podmiot na rzecz którego ustalono te prawo rzeczowe nie brał udziału w przedmiotowym postępowaniu administracyjnym, ani nie był na bieżąco informowany o jego przebiegu. W szczególności nie miał możliwości odniesienia się do ustaleń rzeczoznawcy majątkowego zgodnie z którymi przedmiotowe prawo rzeczowe nie miało wpływu na wartość wycenianej nieruchomości. Starosta winien zatem powiadomić o postępowaniu wszystkie strony, a następnie umożliwić im aktywne uczestnictwo w postępowaniu w charakterze strony, tj. m.in. umożliwić im dostęp do akt sprawy oraz zgłaszanie dowodów, zawiadamiać o terminie i miejscu przeprowadzania dowodów, umożliwić wypowiedzanie się na temat zebranego materiału

dowodowego przed wydaniem decyzji (sprawy np.: GN.683.1.3.2021, GN.683.2.3.2021, GN.683.2.8.2021, GN.683.2.18.2021, GN.683.2.39.2021, GN.683.5.1.2022).

5) nieprawidłowa praktyka wyłaniania biegłego na potrzeby postępowań prowadzonych na podstawie przepisów k.p.a.

Z akt administracyjnych spraw wynika, że:

- w 2020 r. z rzeczoznawcą majątkowym podpisano umowę na wykonanie operatów szacunkowych,
- w latach 2021-2023 rzeczoznawca majątkowy powoływany był jednym postanowieniem do całej inwestycji.

Podkreślić należy, że biegły w postępowaniu administracyjnym, zgodnie z przepisami k.p.a., powinien być powołany na podstawie postanowienia organu (art. 84 § 1 k.p.a.), odrębnie do każdego postępowania.

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

Przyczyną powstania nieprawidłowości było naruszenie przepisów specustawy drogowej oraz procedury administracyjnej (k.p.a.).

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości było ustalenie odszkodowań ze znaczną zwłoką, tym samym opóźnieniem w otrzymaniu przez podmioty wyłączone rekompensaty za utracone prawa do nieruchomości, jednocześnie narażanie się przez organ na ponaglenia (w rozumieniu art. 37 § 1 k.p.a.) ze strony podmiotów, którym przysługuje prawo uzyskania odszkodowania, wydanie decyzji w oparciu o niepełny materiał dowodowy w przedmiocie przyznania bądź odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości oraz nieprawidłowe przyznanie 5% wierzycielowi hipotecznemu przez co dawni właściciele nieruchomości ponieśli straty finansowe. Skutkiem powoływania rzeczoznawcy majątkowego umową bądź jednym postanowieniem do całej inwestycji jest naruszenie przepisów k.p.a. Odnosnie braku zawiadomienia podmiotu na rzecz którego ustanowione zostało ograniczone prawo rzeczowe bądź hipoteka, może skutkować wzruszeniem przedmiotowych decyzji odszkodowawczych w trybach nadzwyczajnych.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowią załącznik pn. Skany dokumentów – odszkodowania.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2023 r. zawarto 3 umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Kontrola poddano 100%

dokumentacji w tym zakresie, wykazanej w tabeli stanowiącej załącznik nr 3 do programu kontroli.

2 sprzedaże nastąpiło w trybie bezprzetargowym, 1 sprzedaż w drodze przetargu.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży:

- a) nieruchomości między Skarbem Państwa, a jednostką samorządu terytorialnego (art. 37 ust. 2 pkt 2 u.g.n.) – 1 sprzedaż,
- b) nieruchomości na rzecz jej użytkownika wieczystego (art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n.) – 1 sprzedaż.

W jednym z analizowanych przypadków dokonano sprzedaży nieruchomości na rzecz jednostki samorządu terytorialnego za cenę niższą niż jej wartość rynkowa, zgodnie z wydanym w tym zakresie zarządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego.

Dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi.

W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek zainteresowanej strony (w przypadku sprzedaży w drodze bezprzetargowej), dokumenty ewidencyjne i wydruk z elektronicznej księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół uzgodnień, akt notarialny, pisemną informację kierowaną do Wojewody o dokonanej sprzedaży nieruchomości. Ponadto w przypadku sprzedaży w drodze przetargu akta sprawy dodatkowo zawierały ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu, protokół z przeprowadzenia przetargu oraz informację o jego wyniku.

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

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do zbycia w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piszcu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Piszcu pod adresem: <https://bip.powiat.pisz.pl/>, a informacja o zamieszczeniu tych wykazów ogłaszana była w dzienniku „Plus Biznesu”, „Gazeta Piska”. Ponadto wykazy były przesyłane i zamieszczane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n.,

zostały spełnione warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

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

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

Ponadto, w przypadku sprzedaży w trybie przetargu stosownie do art. 38 ust. 2 u.g.n. ogłoszenie o przetargu podawano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Piszcu, na tablicy ogłoszeń właściwego sołectwa i gminy. Ogłoszenia o planowanych przetargach zawierały wszystkie wymagane elementy.

Stwierdza się również, że Starosta Piski zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 4 u.g.n., każdorazowo przekazywał Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Łączna kwota dochodów Skarbu Państwa uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w kontrolowanym okresie wyniosła 776 815,00 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 2 250,00 zł.

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

Zamiana oraz darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości oraz nie dokonywano darowizn nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 12; załączniki nr 4.1 i 4.2 do programu kontroli: Zamiana i darowizna nieruchomości Skarbu Państwa w okresie: 1 stycznia 2020 r. – 31 grudnia 2023 r.). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (akta kontroli – załącznik nr 5 do programu kontroli). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszenie

Kontrolą objęto wszystkie sprawy z tego zakresu. W badanym okresie wszczęto: 4 postępowania dotyczące ustanawiania i 5 postępowań dotyczących wygaszenia prawa trwałego zarządu jednostkom organizacyjnym (akta kontroli – załącznik nr 6 do programu kontroli).

Podstawę materialnoprawną w 3 postępowaniach w zakresie ustanawiania trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 45 ust. 1 u.g.n. Decyzje wydane w tym trybie zawierały wszystkie wymagane ustawowo informacje wymienione w art. 45 ust. 2 u.g.n. W czwartej badanej sprawie – podstawą rozstrzygnięcia były przepisy ustawy z 28 września 1991 r. o lasach, tj. art. 38a ust. 1-3.

Spośród 4 spraw ustanowienia trwałego zarządu, 3 sprawy związane były z przekazaniem trwałego zarządu pomiędzy jednostkami (Ministerstwem Finansów a Izbą Administracji Skarbowej), zaś czwarta wydana na podstawie przepisów o lasach – ustanowieniem nieodpłatnie trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

W aktach każdej z kontrolowanych spraw dotyczących ustanowienia trwałego zarządu znajduje się protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w art. 45 ust. 3 u.g.n., z wyłączeniem spraw, w których stwierdzenie nabycia prawa trwałego zarządu następowało na podstawie ustawy o lasach, gdzie przepisy nie nakładają takiego obowiązku.

W kontrolowanym okresie Starosta Piski wydał: 4 decyzje o wygaszeniu prawa trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad na podstawie art. 47 u.g.n. oraz 1 decyzję o wygaszeniu tego prawa przysługującą zlikwidowanemu przedsiębiorstwu państwowemu funkcjonującemu pod nazwą: Państwowe Przedsiębiorstwo Polskie Koleje Państwowe (art. 49 ust. 2 u.g.n.).

W sprawach: GN.6844.1.2-3.2021 Starosta Piski w dniu 21 grudnia 2021 r. wydał decyzję o wygaszeniu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad na nieruchomości Skarbu Państwa. Postępowania zainicjowane zostały złożonymi przez jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd, na co sam kontrolowany organ wskazuje w decyzji. Podstawę materialnoprawną postępowania w przedmiocie wygaszenia prawa trwałego zarządu stanowił zatem przepis art. 47 u.g.n.

Zgodnie z art. 47 ust. 2 u.g.n. właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu 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.

Tymczasem w aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dokumentów, z których wynikałoby, że przed wydaniem decyzji orzekających o wygaszeniu trwałego zarządu organ prowadził czynności w zakresie uzyskania możliwości zagospodarowania nieruchomości, w stosunku do których zarząd został wygaszony. Działki w stosunku do których trwały zarząd został wygaszony do chwili obecnej stanowią własność Skarbu Państwa (zawiadomienia Sądu Rejonowego w Pieszku).

Ponadto jak wynika z dokumentacji ww. spraw, pomimo narzuconego terminu wynikającego z przepisów (art. 47 ust. 2 u.g.n.) i wskazania w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania, iż „wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu nastąpi w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, tj. po uzyskaniu przez organ możliwości zagospodarowania nieruchomości” – jednostka kontrolowana wydała decyzję w sprawach po niespełna 12 miesiącach.

Wskazać zatem należy, że decyzje w sprawach GN.6844.1.2-3.2021 wydane zostały z pominięciem warunków procedur określonych w obowiązujących przepisach materialno-prawnych.

Powyższe nie miało miejsca natomiast w sprawie: GN.6844.1.31.2023. We wniosku złożonym do organu – GDDKiA wskazała, iż nieruchomością będącą przedmiotem wniosku jest zainteresowana Gmina Orzysz. Na potwierdzenie załączono odpowiednią dokumentację.

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 którym mowa w art. 61 § 4 i art. 10 § 1 k.p.a.

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

Przyczyną powstałych nieprawidłowości jest wydanie decyzji z pominięciem procedur określonych w art. 47 ust. 2 u.g.n.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest pozostawienie w zasobie Skarbu Państwa niezagospodarowanych nieruchomości.

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

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

W toku kontroli ustalono, że na terenie powiatu piskiego znajdują się trzy nieruchomości zabudowane stanowiące własność bądź współwłasność Skarbu Państwa.

Z ustaleń dokonanych podczas czynności kontrolnych oraz na podstawie zestawienia wykazu nieruchomości zabezpieczonych (akta kontroli – załącznik nr 7.1 do programu kontroli), wynika, że na dzień kontroli w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowały się cztery nieruchomości, które wymagały zabezpieczenia:

- 1) nieruchomość zabudowana budynkami przemysłowymi,
- 2) nieruchomość po byłej oczyszczalni ścieków,
- 3) nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym, w której Skarb Państwa ma udział 23/100 w prawie własności, oraz
- 4) nieruchomość niezabudowana – działka nr 19/262.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że:

- 1) nieruchomość zabudowana budynkami przemysłowymi jest przedmiotem umowy dzierżawy z 27 marca 2018 r. i jak wynika z umowy, koszty ubezpieczenia i przeglądów (sanitarny, kominiarski, budowlany) oraz wszelkie prace zabezpieczające nieruchomość ponosi w całości dzierżawca,
- 2) na nieruchomości po byłej oczyszczalni ścieków Skarb Państwa w okresie kontrolowanym zabezpieczył ją przed dewastacją m.in.: zamontował łańcuch techniczny i kłódkę, zamontował tablicę ostrzegawczą i dwukrotnie wymienił płytę betonową,
- 3) na nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w której Skarb Państwa ma udział 23/100 w prawie własności, wszelkie prace zabezpieczające i niezbędne przeglądy wykonuje Polska Akademia Nauk w Warszawie, Skarb Państwa jedynie partycypuje w kosztach,
- 4) na nieruchomości niezabudowanej w 2020 r., Skarb Państwa zamontował zamek, wkładkę i kłódkę, w 2021 r., nieruchomość jest przedmiotem dzierżawy i wszelkie prace i koszty związane z zabezpieczeniem nieruchomości spoczywają na dzierżawcy.

Łączny koszty zabezpieczenia nieruchomości w kontrolowanym okresie wyniósł 11 870,19 zł.

Stwierdzić należy, iż Starosta Piski w okresie kontrolowanym podejmował regularne działania zabezpieczające nieruchomości przed dewastacją i zniszczeniem w sposób prawidłowy i rzetelny.

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

Zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

W toku kontroli ustalono, że w zasobie Skarbu Państwa nie znajdują się nieruchomości, które byłyby użytkowane bezumownie (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 13).

Zgodnie z informacją Starosty opłaty z umów obligacyjnych (opłaty z tytułu najmu i dzierżawy) uiszczane są terminowo. W okresie objętym kontrolą problemową nie było potrzeby podejmowania czynności związanych z wyegzekwowaniem należności, gdyż wszystkie były regulowane w terminie (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 14).

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. starostowie, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydzierżawiają, 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 u.g.n. 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.

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

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 u.g.n. 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 u.g.n. właściwy starosta zobowiązany jest do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

- **dzierżawa nieruchomości**

W kontrolowanym okresie oddano w dzierżawę 2 działki, na które zawarto 3 umowy dzierżawy (akta kontroli – załącznik nr 8.1 do programu kontroli). Kontroli podlegało 100% spraw. Umowy dzierżawy zawarto na okres: 3 miesięcy (1 umowa) oraz 3 lata (2 umowy).

W wyniku kontroli ustalono, że w skład dokumentacji wchodziły m.in.: wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy dzierżawy, wypisy z rejestru gruntów, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, zarządzenia Starosty Piskiego w sprawie wyrażenia zgody na wydzierżawienie nieruchomości Skarbu Państwa oraz zatwierdzania wysokości stawki czynszu dzierżawnego, a w przypadku gdy strony zawierały kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość – również zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości oddanych w dzierżawę w kontrolowanym okresie każdorazowo sporządzano wykazy nieruchomości, które

podawano do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Pisz, zamieszczane były również na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Pisz: <https://powiat.pisz.pl> oraz w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Pisz pod adresem: <https://bip.powiat.pisz.pl>. Informacja o zamieszczeniu wykazu podawana była do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej. Ponadto wykazy przekazywane były w celu jego zamieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie oraz wywieszenia na tablicy ogłoszeń właściwego miejscowo urzędu oraz sołectwa.

Kontroli podlegało również badanie treści sporządzanych wykazów pod kątem kompletności informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 u.g.n. Po analizie stwierdzono, że wykazy zawierały wszystkie wymagane informacje i dane.

Wszystkie umowy zostały zawarte prawidłowo.

Zespół kontrolujący stwierdził również, że obowiązek przekazywania Wojewodzie informacji o zawartych umowach dzierżawy został spełniony.

- **użyczenie nieruchomości**

W kontrolowanym okresie zawarto 1 umowę nieodpłatnego użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli – załącznik nr 8.2 do programu kontroli: Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa – umowy zawarte w okresie: 1 stycznia 2020 r. – 31 grudnia 2023 r.). Przedmiotem użyczenia była 1 działka niezabudowana o pow. 0,3093 ha. Umowę zawarto z Gminą Ruciane-Nida na okres od 1 marca 2021 r. do 29 lutego 2023 r. w celu ułatwienia mieszkańcom gminy Ruciane-Nida dostępu m.in. do jeziora Będany, a także w celu stworzenia zaplecza komunikacyjno-parkingowego. Umowa ta była kontynuacją wcześniej zawartej umowy.

W wyniku kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji niniejszej sprawy wchodziły m.in. następujące dokumenty: wniosek strony zainteresowanej zawarciem umowy użyczenia, wypis z rejestru gruntów, zarządzenie Starosty Piskiego w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w nieodpłatne użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy użyczenia, wykaz nieruchomości przeznaczony do użyczenia.

Organ wywiązał się również z obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 u.g.n., tj. podania wykazu nieruchomości przeznaczony do użyczenia do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go w siedzibie Urzędu, a także zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Pisz pod adresem: <https://bip.powiat.pisz.pl> oraz na stronie internetowej: <https://powiat.pisz.pl> na okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu Starosta podał do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej. Ponadto wykaz został przekazany w celu jego zamieszczenia na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie oraz wywieszenia na tablicy ogłoszeń właściwego miejscowo urzędu oraz sołectwa.

Po analizie stwierdzono, że wykaz zawiera wszystkie informacje i dane wymienione w art. 35 ust. 2 u.g.n.

Po zawarciu umowy Starosta Piski dopełnił również obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 u.g.n., który zobowiązuje do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

- **najem nieruchomości**

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były przedmiotem najmu (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 12; załącznik nr 8.3 do programu kontroli: Najem nieruchomości Skarbu Państwa – umowy zawarte w okresie: 1 stycznia 2020 r. – 31 grudnia 2023 r.). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia

Reasumując kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa

- **aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu piskiego, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 410 o łącznej powierzchni 423,9424 ha, w tym 222 działek znajdowało się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat na ten dzień było 188 działek. Z analizy dokumentów wynika, że zwolnienia z dokonywania opłat rocznych dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste dla, m.in. Polskich Kolei Państwowych S.A., Polskiego Związku Działkowców i Stowarzyszenia „MONAR” w Warszawie (akta kontroli – załączniki nr 1.1 i 1.3, do programu 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.

W kontrolowanym okresie na terenie powiatu piskiego nie przeprowadzono żadnej aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego.

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste” (akta kontroli – załącznik nr 1.3 do programu kontroli) zawierającej informację o roku ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że na dzień 31 grudnia 2023 r. aktualizacji opłaty z uwagi na upływ 3 lat od daty poprzedniej aktualizacji wymagało 222 działek, czyli wszystkie działki będące

w odpłatnym użytkowaniu wieczystym. Ostatnie aktualizacje opłat zostały dokonane w latach: 2009-2014, 2016-2017.

Jak wynika z wyjaśnień Starosty Piskiego, w związku z sytuacją epidemiologiczną wywołaną przez koronawirusa SARS-CoV-2, która rozpoczęła się wiosną 2020 r., a jej skutki były jeszcze odczuwalne na przełomie 2022 i 2023 r. (wysoka inflacja) organ podjął decyzję o nie przeprowadzeniu aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Ponadto wskazał, iż w kontrolowanym okresie śledzono zachowanie cen na lokalnym rynku nieruchomości na podstawie posiadanych w zasobie Starostwa Powiatowego w Pizzu danych gromadzonych w systemie transakcji sprzedaży nieruchomości REJCEN, a także na podstawie dokumentacji własnej (operaty szacunkowe) wykonanej wcześniej na potrzeby związane z prowadzeniem zasobu Skarbu Państwa oraz Powiatu Piskiego. Na podstawie powyższych analiz jednostka kontrolowana po wytypowaniu 49 działek do aktualizacji opłat w latach 2020 – 2023 podjęła decyzje o odstąpieniu przeprowadzenia aktualizacji. Wynikało to ze zbyt niskiego wzrostu cen w stosunku do wydatków poniesionych przy ponownej aktualizacji (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 7).

Ponadto Starosta Piski podniósł, iż część użytkowników wieczystych nie uiszcza opłat w terminie bądź wcale. W związku z tym Wydział Finansowy tamtejszego organu często prowadzi długotrwałe postępowania windykacyjne, które na ogół nie są zbyt efektywne (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 7 i 8).

- **aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu**

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 514 o łącznej powierzchni 736,6901 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat działek na ten sam dzień wynosiła 467, czyli aktualizacji ewentualnie powinno zostać poddanych 41 działek (akta kontroli – załącznik nr 9.2 do programu kontroli).

Zgodnie z art. 87 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Jak ustalił zespół kontrolujący opłaty za trwały zarząd nie były aktualizowane w okresie kontrolnym. Owszem jednostka wskazała, iż w latach 2020-2021 ustalono opłatę z tytułu trwałego zarządu łącznie dla 6 działek (2020 r. – 3 działki, 2021 r. – 3 działki), niemniej jednak dotyczyło to sytuacji, w której doszło do przeniesienia trwałego zarządu pomiędzy jednostkami lub nabycia nieruchomości w trybie art. 17 u.g.n.

Starosta Piski stwierdził, że odstąpienie od aktualizacji opłat spowodowane było specyfiką takiego typu nieruchomości. Jak podniesiono ze względu, że tego typu nieruchomości na terenie powiatu jest niewiele, na ogół koszt przeprowadzenia aktualizacji (sporządzenia operatu szacunkowego) mija się z celem, ponieważ jednostki te występują o udzielenie im na ogół 95% bonifikaty od opłat. Koszty przeprowadzenia aktualizacji znacząco

przewyższały wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Piskiego z 20 maja 2024 r. pkt 9).

Na podstawie analizy danych zawartych w załączniku nr 9 do programu kontroli „Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” zespół kontrolujący ustalił, że na dzień 31 grudnia 2023 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, wynikającej z przepisu art. 87 ust. 1 u.g.n., wymagały wszystkie działki tj. 41, w tym: 35 działek dla których aktualizacja opłat rocznych miała miejsce przed 2017 r. oraz 6 działek dla których Starosta ustalał opłatę po raz pierwszy w latach 2020-2021.

Dokonując oceny realizacji przez Starostę Piskiego obowiązku wynikającego z przepisu art. 87 ust. 1 u.g.n. wskazać należy, że oprócz stwierdzenia Starosty, że koszty przeprowadzenia aktualizacji znacząco przewyższały wysokość potencjalnych wpływów z aktualizacji, które nie zostało potwierdzone konkretnymi danymi wskazującymi na zasadność tego twierdzenia, nie zlecono biegłemu zbadania zasadności wykonania aktualizacji opłat rocznych, ani nie przedstawiono żadnych dokumentów (np. notatek służbowych) wskazujących na własne analizy.

Jednocześnie brak jakichkolwiek działań w celu przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w latach 2020-2023 należy uznać za nieprawidłowość.

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

Na przyznaną ocenę ma wpływ fakt, że w okresie kontrolnym Starosta Piski w ogóle nie przeprowadził aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia jest niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 i art. 87 ust. 1 u.g.n., wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłat w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie. Przyczyną także jest nierzetelne planowanie tych aktualizacji, brak sporządzonych analiz wskazujących na zasadność lub brak konieczności aktualizacji opłat rocznych (brak dokumentu potwierdzającego przeprowadzone analizy).

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

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

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

Zgodnie z art. 112 u.g.n. przepisy rozdziału 4 – Wywłaszczenie nieruchomości stosuje się

do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126, na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele publiczne albo do nieruchomości, dla których wydana została decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje.

W badanym okresie do Starostwa Powiatowego w Piszcu wpłynęło 55 wniosków w sprawach wywłaszczeń. Wnioski te zostały złożone przez spółki: PGE Dystrybucja S.A., NEXERA Sp. z o.o. oraz Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. 38 prowadzonych postępowań zakończyło się merytorycznym rozstrzygnięciem (2 sprawy dotyczyły udzielenia zezwolenia na czasowe zajęcie nieruchomości w związku z siłą wyższą lub nagłą potrzebą zapobieżenia powstania znacznej szkody w trybie art. 126 u.g.n., 1 sprawa dotyczyła udostępnienia nieruchomości w trybie art. 124b u.g.n., 35 spraw dotyczyło ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w trybie art. 124 u.g.n.). Ponadto w 7 sprawach Starosta Piski wydał decyzję umarzającą postępowanie, w 8 sprawach inwestor wycofał wniosek, a w 2 przypadkach sprawy pozostawiono bez rozpoznania z powodu braków formalnych.

Kontroli poddano około 49% dokumentacji, tj. 27 losowo wybranych spraw wykazanych w tabeli „Wykaz spraw za okres: 1 stycznia 2020 r. – 31 grudnia 2023 r. dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie (zgodnie z działem III rozdziałem IV – „wywłaszczenie nieruchomości” ustawy o gospodarce nieruchomościami – tj. art. 112-126)” z wyłączeniem spraw, które były przedmiotem nadzoru w II instancji.

Kontrola wykazała, że organ każdorazowo zawiadamia strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a. i informuje strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Stwierdza się również, że organ kontrolowany dochowuje terminów załatwienia spraw określonych w art. 35 k.p.a., kwalifikując niniejsze sprawy jako szczególnie skomplikowane bądź w przypadku niezakończenia sprawy w terminie zawiadamia strony podając przyczynę zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia stosownie do art. 36 § 1. k.p.a.

W przypadkach dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, Starosta Piski prawidłowo stosuje art. 114 ust 3 u.g.n. podając informację o zamiarze wywłaszczenia do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty oraz na stronach internetowych starostwa, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. W sytuacji, gdy w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłosiły się osoby, które wykazały,

że przysługują im prawa rzeczowe do nieruchomości organ wszczął postępowanie i prawidłowo zawiadamiał strony o decyzjach i innych czynnościach organu w formie publicznego obwieszczenia.

Postępowania zakończone ostateczną decyzją zawierają adnotacje o jej ostateczności. Wszystkie decyzje Starosty orzekające o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości zawierają pełne dane o nieruchomościach, w tym ich stan własności, zgodnie z ewidencją gruntów i zapisami w księgach wieczystych. W przypadku wydania decyzji pozytywnej Starosta każdorazowo składa wniosek do właściwego miejscowo sądu rejonowego o ujawnienie w księdze wieczystej ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolny stwierdził nw. nieprawidłowości polegające na:

- 1) orzekaniu w rozstrzygnięciach o przepisach powszechnie obowiązujących (sprawy: GN.6852.8.2020, GN.6852.10.2020, GN.6852.11.2020, GN.6852.15.2020, GN.6852.17.2020, GN.6852.18.2020, GN.6852.2.2021, GN.6852.4.2021, GN.6852.6.2021, GN.6852.8-1.2021, GN.6852.8.2022, GN.6852.10.2022).

W treści sentencji decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości organ orzekał o obowiązkach i ograniczeniach wynikających wprost z art. 124 ust. 4, 6 i 7 u.g.n., tj. obowiązku inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego niezwłocznie po zrealizowaniu inwestycji lub do zapłaty odszkodowania, jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego będzie niemożliwe albo będzie powodowało nadmierne trudności lub koszty, o zobowiązaniu właściciela nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją i usuwaniem awarii, a także o ujawnieniu ostatecznej decyzji w księdze wieczystej.

Zastosowanie wyżej wymienionych sformułowań jest niedopuszczalne, bowiem nie przewiduje tego przepis art. 124 ust. 1 u.g.n., który winien być interpretowany dosłownie. Nie dopuszcza się stosowania takich 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 u.g.n. określają skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w rozstrzygnięciach decyzji.

Podkreślić należy, że w decyzjach wydanych w postępowaniach z 2023 r. zaprzestano ujmowania wpisów, o których mowa powyżej.

- 2) działaniu bez podstawy prawnej poprzez wskazywanie w sentencjach decyzji czasu realizacji prac budowlanych na nieruchomościach przeznaczonych do ograniczenia ich sposobu korzystania w trybie art. 124 ust.1 u.g.n. (sprawy: GN.6852.10.2020, GN.6852.11.2020, GN.6852.18.2020, GN.6852.4.2021, GN.6852.6.2021, GN.6852.8.2022, GN.6852.10.2022)

Decyzje wydane w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. mają charakter trwały, 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 było działaniem Starosty bez podstawy prawnej.

- 3) braku prawidłowego oznaczenia załącznika graficznego, stanowiącego integralną część decyzji (dotyczy: GN.6852.8.2020, GN.6852.10.2020, GN.6852.11.2020, GN.6852.15.2020, GN.6852.17.2020, GN.6852.18.2020).

Załącznik graficzny, stanowiący integralną część decyzji orzekającej o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości, winien być tak opisany, by nie powstały wątpliwości co do jego związku z określoną decyzją. Jeżeli załącznik do decyzji stanowi jej integralną część, to musi odpowiadać takim samym wymogom jak decyzja, czyli zgodnie z art. 107 § 1 k.p.a. powinien zawierać stosowną adnotację opatrzoną podpisem i pieczęcią oraz wskazującą datę i numer decyzji, której integralną część ma stanowić.

W wyżej wymienionych sprawach mapa obrazująca przebieg inwestycji albo nie została podpisana przez osobę wydającą decyzję administracyjną albo/i nie została prawidłowo oznaczona jako załącznik wskazujący jakiej decyzji dotyczy. Oznaczenie załączników decyzji jest bardzo istotne i potwierdza oryginalność i jednoznaczność rozstrzygnięcia uprawnionego organu w treści załączników. Eliminuje również możliwość legitymowania się stron różnymi np. odmiennymi rozstrzygnięciami sprawy.

Powyższe nieprawidłowości dotyczą postępowań z 2020 r. W latach 2021-2023 organ w sposób prawidłowy oznaczał załączniki graficzne.

- 4) błędnym ustaleniu dat ostateczności wydanych decyzji (np. sprawy: GN.6852.18.2020, GN.6852.1.2022, GN.6852.1.6.2020, GN.6852.10.2020, GN.6852.6.2022, GN.6852.5.2023, GN.6852.13.2023)

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

Skutek doręczenia przewidzianego w art. 44 § 1 k.p.a. określa § 4 tego artykułu, który mówi, że doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia okresu, o którym mowa w §1. W takich wypadkach fikcja doręczenia służyć ma ustaleniu konkretnej, jednej daty, od której należy liczyć termin do wniesienia odwołania od decyzji oraz w przypadku jego upływu datę, w której decyzja stanie się ostateczna. Art. 57 § 1 k.p.a. wskazuje, że jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło. Upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. Jeśli zaś koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (art. 57 § 4).

Termin do ustalenia daty ostateczności decyzji liczy się zatem od dnia następnego po dniu odebrania przez stronę decyzji organu pierwszej instancji lub dnia następnego po upływie ostatniego dnia określonego dla doręczenia fikcyjnego. Data ta stanowi zatem zdarzenie stanowiące początek biegu 14-dniowego terminu do sporządzenia i wniesienia odwołania. Kolejny dzień, po upływie tego terminu jest dniem w którym decyzja stała się ostateczna. W sytuacji gdy termin do złożenia odwołania upłynął w piątek, decyzja powinna stać się ostateczna następnego dnia tj. w sobotę. Jedynie w sytuacji, gdy termin do złożenia do odwołania upływałby w dniu wolnym od pracy to ulegałby on przedłużeniu do końca następnego dnia roboczego.

Niewłaściwie zatem Starosta Piski określił datę ostateczności decyzji w wyżej wymienionych sprawach. Nieprawidłowe oznaczenie daty ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samych decyzji, wydanych zgodnie z obowiązującymi przepisami materialno-prawnymi.

Ponadto na podstawie akt kontroli zespół kontrolny stwierdził uchybienie polegające na braku klauzuli ostateczności decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stanowiącej podstawę do wydania decyzji ograniczającej nieruchomości w sprawie GN.6852.10.2020. W toku postępowania Starosta zaniechał 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. Brak w postaci potwierdzenia ostateczności decyzji lokalizacyjnej miał charakter incydentalny i w pozostałych kontrolowanych sprawach nie powtórzył się.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa materialnego (u.g.n.) poprzez stosowanie w decyzjach zapisów bez podstawy prawnej i nieuprawnione rozbudowanie sentencji o przepisy powszechnie obowiązujące oraz naruszenie przepisów proceduralnych (k.p.a.) poprzez nieprawidłowe oznaczenie załączników graficznych stanowiących integralną część decyzji oraz błędne ustalenie dat ostateczności wydanych decyzji.

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest wydanie decyzji nieprawidłowych z punktu widzenia prawa procesowego poprzez nałożenie na strony dodatkowych obowiązków i warunków, niewynikających z żadnego przepisu prawa oraz orzekanie w decyzjach o skutkach udzielenia zezwolenia. Naruszenia przepisów prawa proceduralnego nie miały znaczącego wpływu na prawidłowość prowadzonych postępowań administracyjnych, jednak mogły wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

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

Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowią załącznik pn. Skany dokumentów – wywłaszczenia cz. 1-3.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 24 czerwca 2024 r., znak: WIN-III.431.2.2024.DJ (data doręczenia jednostce kontrolowanej w dniu 24 czerwca 2024 r.) zawierającego ustalenia kontroli, nie wniesiono zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) uwzględnienie prawidłowych danych o zasobie Skarbu Państwa w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, zgodnie z danymi zawartymi w bazie nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i przekazanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa,
- 3) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących tereny drogowe (drogi o charakterze gminnym, powiatowym oraz wewnętrznym) oraz podjęcie działań w kierunku uregulowania ich stanu prawnego z mocy prawa bądź podjęcie działań w kierunku uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi, celem wyeliminowania tego rodzaju działek z zasobu Skarbu Państwa,
- 4) stosowanie się do obowiązujących przepisów specustawy drogowej oraz przestrzeganie zasad procedury administracyjnej określonych w przepisach k.p.a. przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, a w szczególności:
 - wszczynanie postępowań i zawiadamianie o tym stron niezwłocznie po wydaniu decyzji ZRID z rygiem natychmiastowej wykonalności bądź uzyskaniu przez decyzję ZRID waloru ostateczności,
 - każdorazowe udowodnienie w aktach sprawy faktu wydania przez właściciela nieruchomości objętej decyzją ZRID (np. protokołem zdawczo-odbiorczym, oświadczeniem właściciela) bądź braku wydania nieruchomości w celu wywiązania się z ustawowego obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej,
 - stosowanie się do obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej poprzez prawidłowe powiększanie wysokości odszkodowania o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego, jeżeli zostaną spełnione określone w tym przepisie przesłanki,
 - powoływanie biegłych z zakresu szacowania nieruchomości (rzeczoznawców majątkowych) na potrzeby postępowań prowadzonych na podstawie przepisów

k.p.a. na podstawie postanowienia organu odrębnie do każdego postępowania (art. 84 § 1 k.p.a.),

- zapewnienie podmiotom, którym przysługuje ograniczone prawo rzeczowe, czynnego udziału w postępowaniach odszkodowawczych i informowanie o czynnościach stosownie do art. 10 k.p.a.,
- 5) stosowanie się do procedur administracyjnych określonych w przepisach w sprawach dotyczących wygaszania prawa trwałego zarządu (art. 47 ust. 2 u.g.n.),
 - 6) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości takiej aktualizacji wymagają,
 - 7) staranne planowanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu. Przed przystąpieniem do przeprowadzenia kolejnych aktualizacji, proszę o przeanalizowanie, czy wszystkie nieruchomości wymagają jej przeprowadzenia w danym okresie. Przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność jej przeprowadzenia. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych,
 - 8) przestrzeganie przepisów prawa materialnego oraz stosowanie się do procedury administracyjnej przy prowadzeniu postępowań dotyczących wywłaszczenia nieruchomości, w szczególności:
 - nieformułowanie w sentencji decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w przepisie art. 124 ust. 1 u.g.n., innych obowiązków umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia,
 - niewskazywanie w sentencjach decyzji czasu realizacji prac budowlanych na nieruchomościach przeznaczonych do ograniczenia ich sposobu korzystania w trybie art. 124 ust.1 u.g.n.,
 - prawidłowe oznaczanie załączników graficznych, stanowiących integralną część decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości,
 - właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę,

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i 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
Radosław Król**

/dokument podpisany elektronicznie/