



WOJEWODA WARMIŃSKO-MAZURSKI

Olsztyn, 18 października 2022 r.

WIN-III.431.3.2022.JS

**Pan Witold Wróblewski**  
**Prezydent Miasta Elbląg**

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 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 Urzędzie Miejskim w Elblągu, ul. Łączności 1, 82-300 Elbląg, NIP: 578-305-14-46, REGON: 170747715.

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

1. Witold Wróblewski – Prezydent Miasta Elbląg;
2. Sławomir Skorupa – Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji;
3. Piotr Sosnowski – główny specjalista ds. gospodarowania zasobem Skarbu Państwa w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji;
4. Anna Szypniewska – starszy inspektor ds. gospodarowania zasobem Skarbu Państwa w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji;
5. Karolina Czerwiec – starszy inspektor ds. gospodarowania zasobem Skarbu Państwa w Departamencie Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji,  
*(akta kontroli – załącznik: Zakresy czynności osób odpowiedzialnych za realizację kontrolowanych zadań).*

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

1. Justyna Stando – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 37/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Monika Borkowska – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 105/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
3. Ilona Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 33/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli: nr FK-IV.0030.453-455.2022 z 08.06.2022 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego *(akta kontroli – 3 załączniki: upoważnienie do kontroli).*

Termin kontroli od dnia 20 czerwca 2022 r. do dnia 19 sierpnia 2022 r. (20 czerwca 2022 r. - rozpoczęcie kontroli i odbiór dokumentów w formie papierowej w siedzibie jednostki

kontrolowanej, 23 czerwca 2022 r. – kontrola w siedzibie jednostki kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. 24.06 – 19.08.2022 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto, pismem z dnia 09.08.2022 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 17.08.2022 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 36/2022.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Prezydenta Miasta Elbląg zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899, dalej u.g.n.), w szczególności:
  - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
  - prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje ZRID,
  - sprzedaż nieruchomości,
  - zamiana oraz darowizna nieruchomości,
  - oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste
  - oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
  - zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
  - udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
  - aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,
  - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.
- **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2018 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.

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

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**

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a 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.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w Urzędzie Miejskim w Elblągu prowadzone jest głównie na podstawie programów: Geoinfo 7 sigma, SPEKTRUM i OPGRU. Programy Geoinfo 7 sigma posiadają zakładki tematyczne: Skarb Państwa i Gmina Elbląg, z których można wygenerować dane takie jak: numer obrębu, numer działki, powierzchnia, numer księgi wieczystej, właściciel, forma władania, zgłoszone roszczenia i postępowania administracyjne i sądowe, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie w studium. W programie OPGRU 6 można uzyskać informacje o dacie ostatniej aktualizacji i kwocie opłaty z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego. Kontrola podlegała ewidencjonowanie wszystkich działek Skarbu Państwa z terenu miasta Elbląg.

W wyniku kontroli ustalono, że na koniec 2021 roku Skarb Państwa był właścicielem 639 działek o łącznej powierzchni 721 0297 ha, w tym:

- nie oddanych w gospodarowanie, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa - 148 działek o łącznej powierzchni 303,7102 ha;
- w trwałym zarządzie – 115 działek o łącznej powierzchni 299,4931 ha;
- w użytkowaniu wieczystym - 375 działek o łącznej powierzchni 117,8138 ha;
- oddanych w dzierżawę – 1 działka o powierzchni 0,0126 ha;
- oddanych w najem – brak;
- oddanych w inne formy władania (np. użyczenie) – brak.

W wyniku kontroli stwierdzono, że:

- 1) w 100 % przypadków istnieje informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 2) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste (odpłatnie) oraz działek będących w trwałym zarządzie, za które pobierane są opłaty roczne, zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej;
- 3) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości wraz z numerem księgi wieczystej;
- 4) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku.

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

## **Prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID.**

W kontrolowanym okresie, przeprowadzono 2 postępowania administracyjne w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe. Kontroli poddano 100% dokumentacji (*akta kontroli: tabele do kontroli: załącznik nr 15 wykaz spraw dot. ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości nabyte na cele publiczne w trybie ustaw o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji*).

Kontroli podlegała zgodność prowadzonych postępowań z przepisami u.g.n., specustawy drogowej oraz ustawy Kodeks postępowania administracyjnego (dalej jako k.p.a.) Zespół kontrolny ustalił, że w kontrolowanym okresie Prezydent Miasta Elbląg wydał dwie decyzje zezwalające na realizację inwestycji drogowych (tzw. decyzje ZRID). Na podstawie tych decyzji przejęto łącznie 3 działki stanowiące przedmiot kontrolowanych postępowań o ustalenie odszkodowania na rzecz poprzednich właścicieli. Decyzjom tym został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, zatem termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań, określał art. 12 ust. 4g specustawy drogowej, tj. 60 dni od dnia nadania decyzji ZRID tego rygoru.

Stwierdza się, że postępowania były prowadzone terminowo, trwały ok 3,5 miesiąca od dnia wszczęcia do dnia wydania decyzji. W badanych przypadkach, organ stosował zasadę przedłużenia postępowań, zgodnie z art. 36 § 1 k.p.a. Powodem przedłużania była konieczność uzyskania opinii rzeczoznawców majątkowych o wartościach nieruchomości, stanowiących podstawę orzekania w niniejszych postępowaniach. W jednym z kontrolowanych przypadków nastąpiło umorzenie postępowania jako bezprzedmiotowe na podstawie art. 105 § 1 k.p.a., z uwagi na zrzeczenie się stron prawa do odszkodowania. Co do drugiego kontrolowanego przypadku, stwierdza się, że organ prawidłowo dokonał ustalania wysokości odszkodowania, decyzje odszkodowawcze wydane były w oparciu o aktualne operaty szacunkowe, spełniające wymagania u.g.n. i rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Ponadto stwierdza się, że organ właściwie ustalał stan prawny nieruchomości będących przedmiotem postępowania. Opinie o wartości nieruchomości uzyskiwał, poprzez powołanie biegłego rzeczoznawcy majątkowego w myśl przepisu art. 84 k.p.a.

Zespół kontrolny stwierdza nw. nieprawidłowości wyłącznie co do sprawy: DGNiG.6833.1.20.21 AF):

1. Nieuzasadnione wydanie dwóch odrębnych decyzji administracyjnych co do jednego przedmiotu i podmiotu postępowania (dwie działki – wydzielone z tej samej pierwotnej działki, stanowiące jedną nieruchomość, o tym samym stanie prawnym).
2. Brak orzeczenia w treści sentencji decyzji, co do odmowy przyznania powiększonego odszkodowania o 5 % wartości nieruchomości. Decyzja nie zawiera uzasadnienia prawnego i faktycznego w zakresie w art. 18 ust. 1e pkt 1 specustawy drogowej, a mianowicie w jakim terminie właściciel otrzymał zawiadomienie o wydaniu decyzji ZRID i o braku zgłoszenia chęci wydania inwestorowi nieruchomości. Organ faktycznie

był w posiadaniu powyższych informacji. Należy zauważyć, że zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 2 września 2016 r., sygn. akt I OSK 2864/14, rozstrzygnięcie w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania (o 5%) z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości na gruncie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stanowi dodatkowy, odrębny element orzekania przez uprawniony organ. Uznać należy, iż dotyczy to zarówno przyznania tego bonusu jak i odmowy powiększenia ustalonego odszkodowania o 5%.

3. Brak formalnego udziału w postępowaniu wierzyciela hipotecznego jako strony postępowania, organ poprzestał na ustaleniu niewymagalności zobowiązania hipotecznego, co nie oznacza braku istnienia zabezpieczenia hipotecznego (wpis w dziale IV księgi wieczystej na dzień wydania decyzji ustalającej odszkodowanie był aktualny). Zgodnie z art. 28 kpa stroną jest każdy czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie. Interes prawny wierzyciela hipotecznego w kontrolowanym przypadku wynika z art. 18 ust. 1c i 1d specustawy drogowej. Choć faktycznie odszkodowanie słusznie nie zostało zaliczone na spłatę hipoteki, to wierzyciel jako strona miał prawo brać czynny udział w postępowaniu wg zasady wyrażonej w art. 10 kpa oraz otrzymać decyzję administracyjną w niniejszej sprawie.

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

**Przyczyną** powstania nieprawidłowości było naruszenie przepisów k.p.a., tj. art. 104 § 2, art. 107 § 1 pkt 6, art. 61 § 4.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości: nieuzasadnione wydanie decyzji częściowych w jednym postępowaniu administracyjnym, gdzie faktycznie w sprawie materiał dowodowy pozwalał na wydanie jednej decyzji rozstrzygającej co do istoty w całości, brak uzasadnienia prawnego i faktycznego w decyzji co do odmowy powiększenia odszkodowania, brak udziału wszystkich stron postępowania.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

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

### **Sprzedaż nieruchomości**

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W kontrolowanym okresie dokonano sprzedaży 8 działek (7 niezabudowanych, 1 zabudowana) oraz 1 lokalu wraz z udziałem w gruncie stanowiących własność Skarbu Państwa. Sprzedaży dokonano w trybie bezprzetargowym, tj.

- na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych (art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n.) – 2 działki;
- na rzecz użytkownika wieczystego (art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n.) – 3 działki;
- na rzecz jednostki samorządu terytorialnego za obniżoną cenę (art. 37 ust. 2 pkt 2 i art. 14 ust. 1 u.g.n.) – 3 działki i 1 lokal.

*(akta kontroli: tabele do kontroli: załącznik nr 10 – sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa).*

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

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

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń siedziby Urzędu Miejskiego w Elblągu a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w serwisie monitorurzedowy.pl oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miejski w Elblągu.

Ponadto wykazy były przesyłane i zamieszczane na stronie BIP 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.

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

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 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 w 2018 roku (3 wykazy), nie zawierały informacji o ich przeznaczeniu, tj. wg danych z mpzp bądź sukizp. W kolumnie pt. „Opis i przeznaczenie nieruchomości” faktycznie wskazano sposób zagospodarowania nieruchomości jako „niezabudowana działka gruntowa” (w 3 przypadkach) oraz cel sprzedaży „zbycie nieruchomości celem poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej” (w dwóch przypadkach). W pozostałych przypadkach wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierał wszystkie wymagane elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 u.g.n. łączna kwota uzyskanych dochodów Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 36 292,25 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 304,76 zł.

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

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

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

Osobą odpowiedzialną za opisaną nieprawidłowość jest Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

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

### **Zamiana oraz darowizna**

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany oraz darowizny nieruchomości Skarbu Państwa, zatem odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

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

W okresie objętym kontrolą nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr 12: Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste*). Zatem odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

### **Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie**

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęto 13 postępowań dotyczących ustanawiania, wygaszania trwałego zarządu jednostkom organizacyjnym oraz przekazania trwałego zarządu między jednostkami organizacyjnymi (*akta kontroli: tabele do kontroli: załącznik nr 13 - oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Wszystkie postępowania były prowadzone na wniosek danej jednostki organizacyjnej zainteresowanej odpowiednio ustanowieniem bądź wygaszeniem trwałego zarządu bądź przekazaniem trwałego zarządu między zainteresowanymi jednostkami organizacyjnymi. Podstawę materialnoprawną postępowań 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., tj.

- 1) nazwę i siedzibę jednostki organizacyjnej, na rzecz której jest ustanawiany trwały zarząd;
- 2) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz według katastru nieruchomości;
- 3) powierzchnię oraz opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) cel, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd;
- 6) termin zagospodarowania nieruchomości (w kontrolowanych przypadkach niewymagany, ponieważ nieruchomości były zagospodarowane);
- 7) cenę nieruchomości i opłatę z tytułu trwałego zarządu, jeżeli trwały zarząd ustanawiany jest odpłatnie;
- 8) możliwość aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, jeżeli trwały zarząd ustanawiany jest odpłatnie;
- 9) czas, na który trwały zarząd został ustanowiony. Każdorazowo objęcie nieruchomości w trwały zarząd przez daną jednostkę organizacyjną następowało na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (art. 45 ust. 3 u.g.n.).

Podstawę materialnoprawną postępowań w zakresie wygaszania trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 47 ust. 1 u.g.n. W kontrolowanych przypadkach wniosek jednostki organizacyjnej był poprzedzony stosowną zgodą organu nadzorującego daną jednostkę organizacyjną. Organ wydawał decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości. W trzech przypadkach uzyskał możliwość zagospodarowania nieruchomości jeszcze przed upływem 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez jednostkę organizacyjną, tj. nieruchomości zostały przekazane w późniejszy trwały zarząd na rzecz innej jednostki organizacyjnej, bądź zbyte na rzecz zainteresowanej jednostki. W dwóch przypadkach na dzień wygaszenia trwałego zarządu, organ nie uzyskał możliwości zagospodarowania nieruchomości. Nieruchomości na krótki okres czasu trafiły do zasobu Skarbu Państwa, po czym po upływie siedmiu miesięcy od uprawomocnienia się decyzji wygaszających, nieruchomości zostały zbyte na rzecz jednostki samorządu terytorialnego (sprzedaż tych nieruchomości była przedmiotem niniejszej kontroli w zagadnieniu pt. "Sprzedaż nieruchomości").

Podstawę materialnoprawną postępowań w zakresie przekazania trwałego zarządu między zainteresowanymi jednostkami organizacyjnymi stanowiły przepisy art. 48 ust. 1 u.g.n. W kontrolowanych przypadkach wnioski zainteresowanych jednostek organizacyjnych były poprzedzone stosowną zgodą organów nadzorujących te jednostki. Przekazanie trwałego zarządu następowało co do całej nieruchomości bądź ich części ułamkowych, stosownie do art. 49a pkt 2 u.g.n. Organ w badanych przypadkach orzekał o wygaśnięciu trwałego zarządu sprawowanego przez dotychczasową jednostkę i jednocześnie o jego ustanowieniu na rzecz jednostki wnioskującej o przekazanie. Decyzje zawierały wszystkie ustawowo wymienione dane, o których mowa w art. 45 ust. 1 u.g.n. Objęcie nieruchomości w trwały zarząd każdorazowo następowało na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.



Zespół kontrolujący stwierdza, że postępowania prowadzone terminowo, zgodnie z zasadami k.p.a., z zachowaniem płynności między wygaszaniem trwałego zarządu a jego ustanawianiem na kolejną jednostkę. Sprawne i skuteczne podejmowanie działań przez jednostkę kontrolowaną w zakresie uzyskiwania możliwości zagospodarowania nieruchomości w przypadku wygaszenia prawa trwałego zarządu. Dokumentacja pełna, niebudząca zastrzeżeń kontrolerów pod względem formalno-prawnym, starannie uporządkowana wg chronologii zdarzeń. W kontrolowanym zakresie nie stwierdza się nieprawidłowości bądź uchybień.

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

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

W okresie objętym kontrolą nie podejmowano czynności zabezpieczających nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. W zasobie Skarbu Państwa, na terenie miasta Elbląga, nie występowały nierozdysponowane nieruchomości zabudowane. Zatem odstąpiono od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli: załącznik pn. wyjaśnienia do kontroli – Ad.4*).

### **Zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie - w szczególności zgodność z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n.**

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie objętym kontrolą, nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w najem i użyczenie (*akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr 17 i 18: Najem nieruchomości Skarbu Państwa, użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa*), natomiast zawarto 1 umowę dzierżawy na czas nieoznaczony z dotychczasowym dzierżawcą (*akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr 9: Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa*).

Dzierżawa zrealizowana została na podstawie Zarządzenia Nr 99 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 19.04.2018 r.

W wyniku kontroli ustalono, że dokumentacja prowadzona była w sposób uporządkowany i przejrzysty. W skład dokumentacji wchodził, m.in. wniosek strony zainteresowanej zawarciem umowy dzierżawy, wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy dzierżawy.

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 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. Wykazy powinny

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

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości oddanej w dzierżawę w kontrolowanym okresie sporządzono wykaz nieruchomości, który podano do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Elblągu, a informacja o wywieszeniu tego wykazu ogłoszona została w monitorze urzędowym oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miejski w Elblągu. Ponadto wykaz przesyłano i zamieszczano na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

Prezydent Miasta Elbląg 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.

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

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

- **Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Kontrolą objęto 33% dokumentacji w tym zakresie. Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 375 o łącznej powierzchni 117,8138 ha, w tym 295 działki znajdowały się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat jest 80 działek (*akta kontroli – tabele do kontroli załączniki: Ewidencjonowanie, Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego*).

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 łącznie przeprowadzono aktualizację dla 276 działek w stosunku do 295 działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym. A zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano 93,56% działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (*akta kontroli – tabele do kontroli załącznik: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego*).

Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nie była zaktualizowana w stosunku do 19 działek, z czego w stosunku do 4 działek z powodu podmiotu w likwidacji, w stosunku do 1 działki ze względu na zgon władającego i braku następcy prawnego. W przypadku pozostałych 14 działek, wystąpił spadek wartości nieruchomości. Prezydent Miasta wyjaśnił, że spadki wartości nieruchomości zostały ustalone na podstawie operatów szacunkowych, w związku z czym odstąpiono w tych przypadkach od aktualizacji. Organ nie zlecał badania rynku, gdyż koszt sporządzenia takiej analizy przewyższałby koszty sporządzenia operatów szacunkowych. W kontrolowanym okresie średnia cena operatu szacunkowego wynosiła 80,00 zł (*akta kontroli – załączniki: Wyjaśnienia do kontroli – Ad. 2*).

Zauważyć należy, że w żadnym przypadku zaktualizowana wysokość opłaty rocznej nie przewyższała dwukrotnie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej, w związku z powyższym Prezydent Elbląga nie był zobowiązany do stosowania zasad zawartych w przepisie art. 77 ust. 2a u.g.n. i rozkładania opłaty na części.

W kontrolowanym okresie 4 sprawy rozstrzygało samorządowe kolegium odwoławcze. Trzy sprawy zostały oddalone, natomiast jedna sprawa w dalszym ciągu jest w toku.

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych zawierają wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n. i nie budzą zastrzeżeń. Podkreślić należy, że wypowiedzenia były czytelne i zawierały szereg informacji dotyczących wypowiedzenia opłaty (m.in. podstawę prawną, kwoty przed i po aktualizacji, termin wnoszenia opłaty i nr konta, prawo do zapoznania się z operatem szacunkowym, prawo do złożenia odwołania od wypowiedzenia).

Kontrola wykazała, że w jednym przypadku w sprawie DGNiG.6843.25.2018.KC, wypowiedzenie wysokości dotychczasowej opłaty rocznej za grunt oddany w użytkowanie wieczyste, zawierało błędną wartość po wypowiedzeniu (niezgodną z wartością w operacie szacunkowym), a co za tym idzie błędnie określoną kwotę opłaty rocznej. Wartość prawa własności zgodnie z operatem szacunkowym wynosi 4 760,00 zł, natomiast wartość jaka została wpisana w wypowiedzeniu to 4 706,00 zł.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 1 295 124,62 zł przed aktualizacją do kwoty 1 378 915,77 zł po aktualizacji. A zatem dochody Skarbu Państwa wzrosły o 6,47 %. Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych wyniósł 14 167,90 zł (*akta kontroli – załączniki nr 1-4 do programu kontroli*).

Na zapytanie zespołu kontrolnego z dnia 9.08.2022 r. czy opłaty z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego uiszczane są terminowo i regularnie, organ wyjaśnił, że opłaty są regularnie uiszczane przez zdecydowaną większość użytkowników wieczystych. Zaległości z tego tytułu posiada 48 użytkowników wieczystych, z czego większość są to zaległości poniżej 10 zł, wynikające z niedopłat. Podejmowane działania w celu wyegzekwowania opłat to: wezwanie do zapłaty, pozew, wnioski o wszczęcie egzekucji. Dwóch użytkowników wieczystych, którzy nie odebrali korespondencji informującej o aktualizacji opłaty rocznej (podwójne awizo), mają zaległości w opłacie rocznej.

Zdaniem zespołu kontrolującego operaty szacunkowe sporządzone na potrzeby dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, sporządzone w latach 2018-2021 nie budzą zastrzeżeń. Prezydent odpowiadając na pytanie dotyczące analizowania operatów szacunkowych przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie wskazał, iż są one analizowane pod względem formalnym, ze szczególnym uwzględnieniem takich elementów jak: czy operat szacunkowy zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami prawa, czy nie zawiera omyłek i nieścisłości oraz braków, które powinny być uzupełnione, czy w operacie zastosowano prawidłowy dobór podejścia i metody szacowania nieruchomości, czy autor operatu znajduje się w centralnym rejestrze rzeczoznawców majątkowych (*akta kontroli – załączniki: Wyjaśnienia do kontroli – Ad. 1*).

- **Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu**

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

Kontrolą objęto 33% dokumentacji w tym zakresie. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31.12.2021 r. wynosiła 115 o powierzchni 209,0186 ha, w tym 13 zwolnionych z uiszczania opłat działek. Opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa uiszczane są terminowo i regularnie. Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w trwały zarząd (*akta kontroli – tabele do kontroli załączniki nr 5 i 6 : Ewidencjonowanie, Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu*).

W latach 2018-2019 zaktualizowano 47 działek (w 2018 r. – 18 działek, w 2019 r. – 29 działek). Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli „Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” zespół kontrolujący ustalił, że na dzień 31.12.2021 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu wynikających z przepisu art. 87 ust. 1 u.g.n., potencjalnie wymagały wszystkie działki, gdyż ostatnie ustalenie obowiązującej opłaty rocznej miało miejsce: w przypadku 26 działek był to 2005 r., w przypadku 1 działki – 2006 r., w przypadku 2 działek – 2011 r., w przypadku 12 działek – 2012 r., w przypadku 3 działek – 2014 r., w przypadku 4 działek – 2017 r., w przypadku 23 działek – 2019 r., w przypadku 31 działek - 2020 r. (*akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr 14 : Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa*).

Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nie była zaktualizowana w stosunku do 38 działek z powodu spadku wartości nieruchomości. Prezydent Miasta wyjaśnił, że spadki wartości nieruchomości zostały ustalone na podstawie operatów szacunkowych, w związku z czym odstąpiono w tych przypadkach od aktualizacji. Organ nie zlecał badania rynku, gdyż koszty sporządzenia takiej analizy przewyższałyby koszty sporządzenia operatów szacunkowych. W kontrolowanym okresie średnia cena operatu szacunkowego wynosiła 80,00 zł. (*akta kontroli – załączniki: Wyjaśnienia do kontroli – Ad. 2*).

Z tabeli zawierającej wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 43 434,92 zł przed aktualizacją do kwoty 50 233,75 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 15,65 % w stosunku do opłat sprzed aktualizacji. Łącznie zlecono wykonanie 17 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację 47 działek, a koszty ich sporządzenia wyniosły 1 169,60 zł.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim z brakiem aktualizacji z uwagi na upływ czasu od daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz błędne wyliczenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

**Przyczyną** nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu z tytułu trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisów art. 77 ust. 1 u.g.n. i art. 87 ust. 1 u.g.n. wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłat w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niestaranne planowanie tych aktualizacji, niepoprzedzone analizą czy aktualizacja jest wymagana - dot. m.in. działek których opłata obowiązuje od 2005 r. oraz nieprawidłowości polegającej na błędnym wyliczeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego poprzez przyjęcie błędnej wartości nieruchomości.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości, tj. braku systematycznej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w trwały zarząd, błędnie określona wartość działki po wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, a tym samym wskazana w wypowiedzeniu opłata aktualizacyjna i związane z tym mniejsze wpływy do budżetu państwa.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

### **Tryb załatwiania złożonych wniosków o wyłączenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wyłączeń**

W okresie objętym kontrolą, w jednostce kontrolowanej wszczęto 29 postępowań administracyjnych, obejmujących przepisy materialne działu III, rozdział 4 u.g.n. – Wyłączenie nieruchomości (*akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 19 – wykaz spraw dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wyłączenie*).

Postępowania zostały wszczęte na wniosek Spółki Energa-Operator S.A. (20 wniosków), Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. (5 wniosków), NEXERA Sp. z o. o. (1 wniosek), Elbląskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej (3 wnioski). 25 wniosków dotyczyło wydania decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n. (ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości, poprzez udzielenie wnioskodawcy zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie przewodów i urządzeń) w tym, 5 z nich dotyczyła również udzielenia zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości wymienionej we wniosku, 4 wnioski dotyczyły wydania decyzji w trybie art. 124b u.g.n. (zobowiązanie właściciela nieruchomości

do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontem oraz usuwaniem awarii urządzeń).

Kontrola wykazała, że przed wydaniem decyzji organ analizuje wnioski inicjujące postępowania pod względem formalnym, a w przypadku wątpliwości uzupełnienia braki. Każdorazowo zawiadamia strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a. oraz stosuje zawiadomienia o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy zgodnie z art. 35 i 36 k.p.a. Informuje także strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, a więc organ dochowuje obowiązku wynikającego z art. 10 k.p.a. W przypadkach, gdy wywłaszczeniem objęte były nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, organ stosownie do art. 114 ust. 3 u.g.n. podawał do publicznej wiadomości informacje o zamiarze wywłaszczenia. Decyzje Prezydenta Miasta Elbląg zawierały pełne dane o nieruchomościach, w tym ich stan własności zgodnie z ewidencją gruntów i zapisami w księgach wieczystych. Parametry ograniczenia nieruchomości były określane zgodnie z treścią wniosku inwestora.

Kontrola wykazała, że w 9 sprawach (DGNiG.6852.1.2019.AF, DGNiG.6852.4.2018, DGNiG.6852.5.2019.AF, DGNiG.6852.8.2019.AF, DGNiG.6852.1.2020.AF, DNNiG.6852.3.2020.AF, DGNiG.6852.6.2020.AF, DGNiG.6852.7.2020.AF, DGNiG.6852.13.2020.AF) organ wydał decyzję umarzającą postępowanie z uwagi na wycofanie wniosków inwestora. Przyczyną z każdym przypadkiem była zgoda właścicieli na zawarcie porozumienia o ustanowienie służebności. W sprawach: DGNiG.6852.5.2018.AF, DGNiG.6852.6.2018.AF organ wydał decyzje odmawiające udostępnienia nieruchomości, ponieważ jak prawidłowo uznał i wskazał w uzasadnieniu decyzji, nie było podstaw do kwalifikacji określonych we wniosku inwestora prac budowlanych jako remontu. W pozostałych sprawach wydano 16 decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości, od których nie zostały złożone odwołania oraz 5 decyzji nadających rygor natychmiastowej wykonalności (DGNiG.6852.20.2019.AF (II), DGNiG.6852.2.2020.AF (II), DGNiG.6852.10.2020.AF (II), DGNiG.6852.15.2020.AF (II), DGNiG.6852.6.2021.AF (II)). Jedno postępowanie znak: DGNiG.6852.18.2020.AF zostało zawieszono na wniosek obu stron z uwagi na trwającą procedurę przejęcia działki, na której znajduje się sieć ciepłownicza, zgodnie z zawartym porozumieniem, tj. ugodą pozasądową pomiędzy inwestorem, a użytkownikiem wieczystym działki podlegającej ograniczeniu na podstawie art. 124b u.g.n.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowe orzekanie w decyzjach o przepisach powszechnie obowiązujących. W treści sentencji orzekano o obowiązku inwestora do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego. Zgodnie bowiem z orzecznictwem sądowo-administracyjnym, redakcja art. 124 u.g.n. wskazuje na to, że w drodze decyzji właściwy organ udziela zezwolenia w zakresie ust. 1 art. 124 u.g.n. W ustępach 4-7 art. 124 u.g.n. ustawodawca określił natomiast skutki wydania zezwolenia. Przepisy te są powszechnie obowiązujące, mają moc bezwzględnie wiążącą i nie ma potrzeby ich powielania w sentencji decyzji.

W pozostałym zakresie, tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego.

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

**Przyczyną** stwierdzonych uchybień jest orzekanie w decyzjach o przepisach powszechnie

obowiązujących.

**Skutkiem** stwierdzonych uchybień jest powielanie w sentencji decyzji przepisów powszechnie obowiązujących, które mają moc bezwzględnie wiążącą. Stwierdzenie powyższego uchybienia nie ma znaczącego wpływu na prawidłowość prowadzonych postępowań administracyjnych.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienia jest Dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 13 września 2022 r. – znak: jw. zostały wniesione w dniu 21 września 2022 r. (pismo Prezydenta Miasta Elbląg z 21 września 2022 r. – znak: DKiM.1710.4.2022.AK1) zastrzeżenia dotyczące ustaleń kontrolujących w zakresie:

1. sprzedaży nieruchomości;
2. aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu;
3. trybu załatwiania złożonych wniosków o wyłączenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wyłączeń.

Zastrzeżenia zostały oddalone w całości. Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń, zostało przekazane Panu Prezydentowi w dniu 10 października 2022 r. Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) w celu wywiązania się z ustawowego obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, umieszczanie w sentencjach decyzji rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania bądź odmowy zwiększenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości, w tym również udowodnienie w aktach sprawy faktu wydania przez właściciela nieruchomości objętej decyzją ZRID (np. protokołem zdawczo-odbiorczym, oświadczeniem właściciela) bądź braku wydania nieruchomości. Zaleca się również uzyskiwanie pisemnych informacji od inwestora o terminie objęcia terenu nieruchomości objętych decyzjami ZRID, pod realizację danej inwestycji oraz zapewnienie wszystkim stronom postępowania czynnego udziału w każdym stadium postępowania;
- 2) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n., poprzez ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych m.in. do sprzedaży wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie;
- 3) staranne planowanie i systematyczne przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na wzrost wartości lub upływ czasu, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji należy poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych. Analizę rynku można dokonać samodzielnie, gdzie zaleca się sporządzenie dokumentu, który potwierdzi zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od aktualizacji lub przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego.

- 4) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości, a w szczególności nie formułowanie w sentencji decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w przepisie art. 124 ust. 1 u.g.n., innych obowiązków umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia.

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

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

Artur Chojecki

WOJEWODA

WARMIŃSKO-MAZURSKI

/dokument podpisany elektronicznie/