



r.
WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

Olsztyn, 3 października 2019

IGR-VIII.431.3.2019

***Pan
Piotr Grzymowicz
Prezydent Olsztyna
(ePUAP)***

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miasta Olsztyna, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP: 739-05-04-751, REGON: 000594169.

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

1. Piotr Władysław Grzymowicz – Prezydent Olsztyna od 09.03.2009 r.;
2. Sławomir Machnik – Dyrektor Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 20.12.2001 r.;
3. Sławomir Bernat – Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 30.03.2009 r.;
4. Małgorzata Zbojna – Kierownik Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa od 04.06.2007 r. do 31.05.2018 r.;
5. Grażyna Jaświłek – stanowisko ds. sprzedaży, przekształcenia użytkowania wieczystego, dzierżawy oraz najmu od 01.07.2015 r., Kierownik Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa od 01.07.2018 r.;
6. Aneta Olender – stanowisko ds. użytkowania wieczystego i regulacji stanów prawnych od 01.04.2014 r., stanowisko ds. włączeń gruntów z produkcji rolniczej, wywłaszczeń i zwrotów wywłaszczonych nieruchomości oraz regulacji stanów prawnych od 17.10.2018 r.;
7. Ilona Przegrocka – stanowisko ds. sprzedaży lokali, przekazywania nieruchomości oraz trwałego zarządu od 01.04.2014 r., stanowisko ds. służebności, opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz zasobu nieruchomości Skarbu Państwa od 17.10.2018 r.;
8. Dorota Popko – stanowisko ds. zwrotów, wywłaszczeń i regulacji stanów prawnych od 01.10.2013 r., stanowisko ds. przekazywania nieruchomości, trwałego zarządu oraz ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości od 17.10.2018 r. do

- 31.12.2018 r.;
9. Monika Wojarska – stanowisko ds. odszkodowań i ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa od 01.10.2013 r.;
 10. Katarzyna Wasilewska – stanowisko ds. obsługi interesantów (BOK) od 08.08.2011 r. do 31.03.2017 r.
 11. Małgorzata Furgała – stanowisko ds. odszkodowań i ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa od 25.02.2013 r. do 31.08.2018 r.;
 12. Anna Gorzách – stanowisko ds. odszkodowań oraz gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa od 01.07.2015 r. do 08.06.2016 r. , stanowisko ds. odszkodowań i ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa od 11.10.2017 r. do 08.04.2018 r.;
 13. Katarzyna Maciejec – stanowisko ds. odszkodowań oraz gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa od 16.05.2016 r. do 05.01.2017 r.;
 14. Ewa Bąkowska – stanowisko ds. obsługi interesantów (BOK) od 24.04.2017 r.;
 15. Magda Klimaszewska – stanowisko ds. zwrotów, wywłaszczeń i regulacji stanów prawnych od 25.09.2017 r. do 24.10.2017 r.;
 16. Anna Bródka – stanowisko ds. sprzedaży, przekształcania użytkowania wieczystego, dzierżaw i najmu od 21.08.2018 r.;
 17. Sylwia Olszewska – stanowisko ds. odszkodowań oraz gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa od 16.04.2018 r., stanowisko ds. sprzedaży przekształcania użytkowania wieczystego, dzierżaw i najmu od 10.12.2018 r.;
 18. Julita Rybacka - stanowisko ds. sprzedaży przekształcania użytkowania wieczystego, dzierżaw oraz najmu od 01.11.2018 r. do 30.11.2018 r.;
 19. Anita Rosińska – stanowisko ds. odszkodowań oraz gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa od 12.12.2018 r.;
- (akta kontroli str. 39-123).

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

1. Joanna Aniela Obłozą – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Liliana Klimek – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 36/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Justyna Stando – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 37/2019, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-IV.0030.498-500.2019 z 27 maja 2019 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli str. 32-34).

Czynności kontrolne w Urzędzie Miasta Olsztyna rozpoczęto 25 czerwca 2019 r., a zakończono 6 sierpnia 2019 r. (w tym: w dniach 25-27.06.2019 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 28.06.2019 r. do 06.08.2019 r. w siedzibie Warmińsko-

Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniach 28.06.2019 r. i 24.07.2019 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach 11.07.2019 r. i 31.07.2019 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 11/2019.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Prezydenta Olsztyna zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm., zwanej dalej u.g.n.), oraz z ustawy z 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1474, dalej jako specustawa drogowa) a 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 nieruchomości Skarbu Państwa,
 - tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń,
 - ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.
- **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 31 grudnia 2018 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2234), 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.

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 katastrem 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.

Kontroli podlegało 50 % dokumentacji w zakresie ewidencjonowania działek Skarbu Państwa z terenu miasta Olsztyna. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w Urzędzie Miasta w Olsztynie prowadzone jest w kilku programach. Z uzyskanych w trakcie kontroli informacji oraz wyjaśnień Prezydenta Olsztyna (pismo z dnia 11 lipca 2019 r.) wynika, że ewidencjonowanie odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE II, gdzie odpowiednie filtry umożliwiają wygenerowanie danych typu: numer obrębu, numer działki, powierzchnia, numer księgi wieczystej, właściciel, forma władania, zgłoszone roszczenia oraz postępowania administracyjne i sądowe, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, informacje o roszczeniach i o toczących się postępowaniach administracyjnych czy sądowych a także informacje o dacie ostatniej aktualizacji i kwocie opłaty z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego oraz programu Egeria, w którym ewidencjonowane są działki w użytkowaniu wieczystym i oddane w trwały zarząd. Ponadto z systemu typu GIS – „Miejski System Informacji Przestrzennej Miasta Olsztyna” – MSIPMO można wygenerować informację o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jak ustalono, dane o nieruchomościach Skarbu Państwa obejmują swoim zakresem wszystkie wymagane informacje wymienione w wyżej cytowanym przepisie.

Niezależnie od powyższego, zespół kontrolny w wyniku analizy przekazanej tabeli „Ewidencja zasobu Skarbu Państwa” (*akta kontroli str. 125-152*) stwierdził, że działki o nr: 6/3 w obr. 30, 115 obr. 43, 15/7 obr. 55, 16 obr. 55, 105 obr. 70, 108/1 obr. 71, 173/6 obr. 72, 391 obr. 72, 392 obr. 72, 9/9 obr. 77, 10/12 obr. 77, 17/10 obr. 79, 18/1 obr. 80, 18/2 obr. 80, 19/1 obr. 80, 1 obr. 80, 11/2 obr. 80, 2 obr. 80, 3 obr. 80, 4 obr. 80, 41/2 obr. 80, 5 obr. 80, 52 obr. 80, 6 obr. 80, 1 obr. 81, 5/12 obr. 82, 5/1 obr. 84, 100 obr. 87, 81/1 obr. 87, 23/14 obr. 106, 226 obr. 121, 1/98 obr. 127, stanowią drogi (użytek dr), własność Skarb Państwa. Na zapytanie, czy Prezydent podejmował działania zmierzające do ustalenia, czy działki te podlegają komunalizacji z mocy prawa na rzecz gminy lub innej jednostki, w piśmie z dnia 11.07.2019 r. Prezydent Olsztyna poinformował, że działki nr 79-17/10, 80-11/2, 80-2, 80-3, 80-4, 80-41/2, 80-5, 80-52, 80-6, 81-1, 82-5/12, 84-5/1, 87-81/1 (13 działek) stanowią drogę krajową K-16 i nie podlegają komunalizacji. Natomiast w odniesieniu do pozostałych 19 działek Gmina nie występowała z wnioskami o ich nabycie (*akta kontroli str. 706, wyjaśnienia pkt. 10*)

Na podstawie danych przedstawionych w tabeli „Ewidencjonowanie nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa” (*akta kontroli str. 124*) ustalono, że na koniec roku 2018 Skarb Państwa był właścicielem 2 081 działek o łącznej powierzchni 991,4706 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 226 działek o łącznej powierzchni 76,2324 ha,
- w trwałym zarządzie – 243 działek o łącznej powierzchni 165,2345 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 1 533 działek o łącznej powierzchni 697,3439 ha,
- w dzierżawie – 28 działek o łącznej powierzchni 42,5697,
- w najmie – 3 działki o łącznej powierzchni 0,0137 ha,
- oddanych w inne formy władania (np. użyczenie) – 28 o łącznej powierzchni 10,0764 ha.

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 okresie kontrolowanym Prezydent prowadził w sumie 150 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomości przejęte pod inwestycje drogowe, w tym: w roku 2016 – 19, w roku 2017 – 69 i w roku 2018 – 62 (*akta kontroli str. 706, wyjaśnienia pkt. 11 i 12*). Analizie podlegało 30 spraw o różnym stopniu złożoności oraz zróżnicowaniu pod względem np. zawarcia ugody, zrzeczenia się odszkodowania, przyznania bonusów (5% lub 10 tys. zł), o nieuregulowanym stanie prawnym (złożenie odszkodowania do depozytu), uwzględnienia obciążeń w postaci ograniczonych praw rzeczowych (np. hipoteka).

Stwierdzić należy, że we wszystkich skontrolowanych postępowaniach Prezydent wydawał decyzje odszkodowawcze w oparciu o aktualny operat szacunkowy, a po wszczęciu postępowania w przypadku braku możliwości wydania decyzji w terminie określonym w art. 35 i 36 k.p.a., do stron postępowania wysyłane były zawiadomienia o przedłużeniu sprawy ze wskazaniem nowego terminu jej załatwienia.

Z analizy 30 spraw wynika jednak, że zawiadomienia o wszczęciu postępowania wysyłane były do stron po upływie od 1,5 do 6,5 miesięcy od wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności (np. decyzja ZRID Nr-1/2016 wydana 29.01.2016 r., a zawiadomienie o wszczęciu postępowania – 17.03.2016 r. - spr. GGN.III.6833.1.58.2017.F, decyzja ZRID Nr-5/2017 wydana 5.07.2017 r. a zawiadomienie o wszczęciu postępowania – 6.10.2017 r. – spr. GGN.III.6833.1.58.2017.F, decyzja ZRID Nr-2/2017 wydana 16.03.2017 r. a zawiadomienie o wszczęciu postępowania – 5.10.2017 r. - spr. GGN.III.6833.1.38.2017.F). Na zapytanie zespołu kontrolnego, dlaczego w przypadku wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowych z nadanym rygorem natychmiastowej wykonalności występowały opóźnienia co do wszczęcia postępowań odszkodowawczych, Prezydent w piśmie z dnia 11 lipca 2019 r. wyjaśnił, iż spowodowane jest to dużą ilością spraw tego typu, ilością stron w prowadzonych

postępowaniach oraz ograniczeniami kadrowymi Referatu, a także często wielowątkowością tych spraw (np. ustalenie kręgu spadkobierców, ustalenie kuratora w przypadku osoby nieznanej z miejsca pobytu, niezgodności treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, braku możliwości skutecznego doręczenia) (*akta kontroli str. 706, wyjaśnienia pkt. 12*).

Postępowania odszkodowawcze w przypadku wydania decyzji ZRiD z rygorem natychmiastowej wykonalności wszczynane są z urzędu, a zatem organ powinien niezwłocznie po wydaniu takiej decyzji podjąć czynności zmierzające do wydania decyzji odszkodowawczej – art. 12 ust. 4b specustawy drogowej.

Biorąc powyższe pod uwagę, zespół kontrolujący stwierdził, iż z większości akt spraw podlegających kontroli nie wynika, ażeby przed wysłaniem do stron zawiadomienia o wszczęciu postępowania odszkodowawczego, prowadzone były dodatkowe ustalenia (np. notatki własne z podjętych działań, pisma do ewidencji gruntów czy wydziału ksiąg wieczystych w przypadku rozbieżności w zapisach, występowanie do sądu o ustalenie kuratora, itp.). Jedynie w jednym z kontrolowanych przypadków (spr. GGN.III.6833.1.24.2017.F) gdzie decyzja ZRiD wydana została w dniu 16 marca 2017 r. z rygorem natychmiastowej wykonalności, przed zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 17.10.2017 r. było pismo do strony o postępowanie spadkowe z dnia 1.08.2017 r.

Zauważyć należy, że wyżej wskazane ustalenia z pominięciem spraw dot. prawidłowego ustalenia stron postępowania, można skutecznie prowadzić po formalnym wszczęciu postępowania. Natomiast w przypadku informacji o zmianie decyzji ZRiD, postępowanie odszkodowawcze należało wszcząć informując o tym fakcie strony postępowania, a następnie wydać postanowienie o zawieszeniu postępowania do czasu rozstrzygnięcia zmiany decyzji ZRiD (zagadnienie wstępne).

Reasumując, pomimo wskazanych braków kadrowych oraz znajdujących się w aktach spraw zawiadomień o przedłużeniu terminów ich załatwienia, zespół kontrolny stwierdził zbyt długi czas od wydania decyzji ZRiD do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, a następnie do wydania decyzji odszkodowawczej (np. ponad rok w sprawie GGN.III.6833.1.33.2017.F - decyzja ZRiD z 16.03.2017 r. a decyzja odszkodowawcza z 23.07.2018 r., w sprawie GGN.III.6833.1.39.2017.F - decyzja ZRiD z 16.03.2017 r. a decyzja odszkodowawcza z 14.06.2018 r., czy w sprawach GGN.III.6833.1.14.2017.F, GGN.III.6833.1.15.2017.F, GGN.III.6833.1.25.2017.F - decyzja ZRiD z 16.03.2017 r. a decyzja odszkodowawcza z 26.03.2018 r.) (*akta kontroli str. 215-218*).

Ponadto podczas kontroli akt spraw nr GGN.III.6833.1.41.2017.F, GGN.III.6833.1.38.2017.F, GGN.III.6833.1.39.2017.F i GGN.III.1.42.2017.F Prezydent Olsztyna obwieszczeniem z dnia 30 marca 2018 r. zawiadomił strony, że m.in. decyzjami o ww. numerach spraw ustalone zostały odszkodowania za działki przejęte pod realizację inwestycji drogowej. Obwieszczenie to ukazało się również na BIP Urzędu Miasta Olsztyna oraz w Gazecie Olsztyńskiej w dniu 30 marca 2018 r. Obwieszczenie to zostało wydane w oparciu o art. 10, 49 i 49a k.p.a. (*akta kontroli str. 220-246*).

Art. 49 ust. 1 i 2 k.p.a. stanowi, że jeżeli przepis szczególny tak stanowi, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej może nastąpić w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia

zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej. Dzień, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej wskazuje się w treści tego obwieszczenia, ogłoszenia lub w Biuletynie Informacji Publicznej. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. Natomiast zgodnie z art. 49a k.p.a. poza przypadkami, o których mowa w art. 49, organ może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej w formie, o której mowa w art. 49 § 1, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. Do zawiadomienia stosuje się przepis art. 49 § 2. W obwieszczeniu Prezydent Olsztyna prawidłowo pouczył strony, że „Stronom służy prawo wniesienia odwołania od decyzji za moim pośrednictwem do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. Decyzję uważa się za doręczoną po upływie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości.”. A zatem doręczenie wskazanych w obwieszczeniu decyzji nastąpiło w dniu 13 kwietnia 2018 r. (14 dni od dnia ogłoszenia), a termin do wniesienia odwołania minął 27 kwietnia 2018 r. (art. 129 § 2 k.p.a.). Z akt kontrolowanych spraw o wyżej wskazanych sygnaturach wynika jednak, że decyzje odszkodowawcze posiadają nadaną klauzulę ostateczności – 16.04.2018 r. Należy to uznać za błąd przy obliczaniu terminu ostateczności decyzji. Podobna sytuacja stwierdzona została w sprawie o sygnaturze GGN.III.6833.1.39.2017.F (obwieszczenie z dnia 19.06.2018 r. a ostateczność decyzji z datą 4.07.2019 r.).

Kontrola wykazała również, że Prezydent Olsztyna w sentencjach decyzji odszkodowawczych wydanych w 2018 r., nie zamieszczał rozstrzygnięcia w przedmiocie odmowy zwiększenia odszkodowania (o 5%) z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości (np. sprawa znak: GGN.III.6833.1.24.2017.F – decyzja z 29.05.2018 r. czy GGN.III.6833.1.42.2017.F – decyzja z 29.03.2018 r.) Co prawda Prezydent Olsztyna badał czy spełnione zostały przesłanki do powiększenia odszkodowania, określone w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, ale na ten temat wypowiedział się tylko w uzasadnieniu decyzji (*akt kontroli str. 240-245, 252-255*).

Jak wynika ze stanowiska wyrażonego w wyroku 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%. Podkreślić również należy, że na konieczność zamieszczania w sentencji decyzji odszkodowawczych rozstrzygnięcia w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania wskazywał Prezydentowi Olsztyna Wojewoda. W ramach sprawowanego nadzoru instancyjnego w decyzji z 18 sierpnia 2017 r., znak: IGR-VIII.7581.26.2017.JO, wydanej na podstawie art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a., Wojewoda Warmińsko-Mazurski uznał za celowe uchylenie decyzji Prezydenta Olsztyna z dnia 28

lutego 2017 r., znak: GGN.III.6833.1.14.2016.F i zamieścił w sentencji decyzji rozstrzygnięcie o odmowie powiększenia odszkodowania ustalonego w pkt 1 decyzji o 5% wartości nieruchomości przysługującego z tytułu niezwłocznego wydania nieruchomości. Dotyczyło to również sprawy zakończonej decyzją Prezydenta Olsztyna z 27 sierpnia 2018 r., znak: GGN.III.6833.1.22.2017.F (rozstrzygnięcie Wojewody z 19.10.2018 r., znak: IGR-VIII.7581.129.2018.JO). Wydane przez Prezydenta Olsztyna decyzje były w tym zakresie nieprawidłowe.

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

Przyczyną ich powstania było naruszenie przepisu art. 107 k.p.a., bowiem decyzje nie zawierały rozstrzygnięcia w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania (o 5%), Natomiast naruszenie procedury administracyjnej, wiązało się z błędnym ustaleniem terminów ostateczności decyzji. Ponadto nieprawidłowość stanowi zbyt długie prowadzenie spraw odszkodowawczych.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości są niekompletne i nieprawidłowe z punktu widzenia prawa procesowego decyzje, niezawierające rozstrzygnięcia w przedmiocie dodatkowego zwiększonego odszkodowania (o 5%), nieuzasadnione skrócenie terminu dla stron do wniesienia odwołania od wydanych decyzji odszkodowawczych oraz obniżenie zaufania uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

Osobami odpowiedzialnymi za opisane nieprawidłowości są byli Kierownik kontrolowanego Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa oraz II Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2018 r. przeznaczono do sprzedaży 11 nieruchomości (12 działek) Skarbu Państwa (*akta kontroli, str. 260-263*). Sprzedaże nastąpiły w trybie bezprzetargowym (5 nieruchomości), natomiast w sprawie GGN.III.6840.2.2.2016.B nastąpiła sprzedaż za obniżoną cenę zgodnie z art. 14 ust. 1 i ust. 5 u.g.n. na rzecz Gminy Olsztyn. Pomimo podjętych czynności zmierzających do sprzedaży nieruchomości, w pięciu przypadkach, nie sprzedano nieruchomości, bowiem strony odstąpiły od zakupu przedmiotowych nieruchomości.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości:

1. na rzecz jej użytkownika wieczystego - określony w art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n. – 4 działki niezabudowane,
2. na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. – 1 działka niezabudowana.

W wyniku kontroli stwierdzono jeden przypadek sprzedaży nieruchomości w systemie ratalnym (10 rat rocznych) oraz ustanowienia na tej nieruchomości hipoteki umownej na rzecz Skarbu Państwa, jako zabezpieczenie spłaty należności głównej.

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży danej nieruchomości zawierała: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej

prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź ustalenie przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół rokowań, akt notarialny, a od 1.01.2017 r. informację kierowaną do Wojewody o dokonanej czynności sprzedaży nieruchomości.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym do 1 stycznia 2017 r., 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.

Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 u.g.n. obowiązującą od 1 stycznia 2017 r. starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (od 23 sierpnia 2017 r. – zbycia). Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się 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 Urzędu Miasta Olsztyna, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Gazeta Olsztyńska” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miasta Olsztyna pod adresem www.bip.olsztyn.eu. Ponadto od 01.01.2017 r. wykazy przesyłane i zamieszczane były na stronie BIP Urzędu Wojewódzkiego. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n., spełnione zostały warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Od 1 stycznia 2017 r., zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n., dodanym przez art. 19 pkt 6 lit d ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260), Prezydent Olsztyna 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 sprawach: GGN.III.6840.2.2.2016.B, GGN.III.6840.2.3.2016.B, GGN.III.6840.2.6.2016.B, GGN.III.6841.2.10.2017.B, GGN.III.6840.2.12.2017.B, GGN.III.6840.2.11.2016.B, nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonym na podstawie dokumentów planistycznych i sposobie ich zagospodarowania, które to elementy wymagane są zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. W miejscu przeznaczonym na wpisanie tych informacji umieszczona była informacja o formie zbycia nieruchomości, tj. np. „sprzedaż w trybie bezprzetargowym”, „sprzedaż za obniżoną cenę” (akta kontroli str. 264, 272, 278). W sprawach GGN.III.6841.2.10.2017.B, GGN.III.6840.2.12.2017.B, GGN.III.6840.2.11.2016.B organ wskazał natomiast, że brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (akta kontroli str.297, 300, 311).

Wskazać należy, że przepis art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. nie wskazuje, iż przeznaczenie to ma wynikać z zapisów w planie miejscowym. W ocenie zespołu kontrolnego w wykazie powinna znaleźć się informacja o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Jednocześnie w wykazie sporządzonym do sprawy GGN.III.6840.2.12.2017.B nie określono terminu 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. (akta kontroli str. 300).

Łączna kwota uzyskanych dochodów Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 4.843,747,40 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 2.484,60 zł. Zaznaczyć należy, że w przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie bezprzetargowym każdorazowo koszty sporządzenia wycen ponosili nabywcy nieruchomości.

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

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

Skutkiem powstałych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca sprzedawanych nieruchomości na temat ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych.

Osobami odpowiedzialnymi za opisane nieprawidłowości są były Kierownik kontrolowanego Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa oraz II Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Zamiana i darowizna.

Z pisma Prezydenta Olsztyna z dnia 11 lipca 2019 r. wynika, że w kontrolowanym okresie nie dokonywano zamiany gruntów z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zatem odstąpiono od oceny tego zagadnienia (akta kontroli str. 706, wyjaśnienia pkt. 13).

Aktem notarialnym z dnia 22 marca 2016 r., Rep. A nr 425/2016 Prezydent Olsztyna, działając w imieniu Skarbu Państwa, darował Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w Warmińsko-Mazurskim Centrum Onkologii w Olsztynie nieruchomość Skarbu Państwa, oznaczoną w ewidencji gruntów obrębem 25 m. Olsztyn jako działki nr: 10/3 i nr 6, 1/2 i 5/1. Celem darowizny było przeznaczenie tych nieruchomości na budowę i utrzymanie pomieszczeń dla publicznych obiektów ochrony zdrowia (*akta kontroli str. 334-343*).

Prezydent Olsztyna posiadał wymagane w tym zakresie zgody - Zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 290 z dnia 23 września 2015 r. (art. 13 ust. 2a u.g.n.) oraz zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 11 marca 2016 r. na nabycie na własność w drodze darowizny przedmiotowej nieruchomości.

Z pisma Prezydenta Olsztyna z dnia 11 lipca 2019 r. wynika, że Prezydent kontroluje wykorzystanie tej nieruchomości na cel określony w umowie (*akta kontroli str. 705, wyjaśnienia pkt. 15*).

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 71 ust. 1 u.g.n. za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne. W myśl art. 72 u.g.n. opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Stawka procentowa pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego wynosi od 15% do 25% ceny nieruchomości gruntowej (ust. 2). Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana (ust. 3).

Na potrzeby przeprowadzonej kontroli organ kontrolowany został zobowiązany do wypełnienia tabeli „Zestawienie danych dotyczących prawa użytkowania wieczystego na gruntach Skarbu Państwa” (*akta kontroli, str. 346*) w celu zobrazowania ilości nieruchomości (wg księgi wieczystej) z podziałem na cel, na który oddano grunt w użytkowanie wieczyste. Prezydent Olsztyna nie przedstawił danych dotyczących liczby nieruchomości z podziałem na wysokość stawki procentowej i udzielił następujących wyjaśnień: „Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Miejskiego w Olsztynie, nie ma technicznych możliwości wskazania liczby nieruchomości z podziałem na stawki procentowe z uwagi na ograniczenia sprzętowe tj. oprogramowanie komputerowe jakim dysponuje. W programie Egeria możliwe jest wyodrębnienie danych z podziałem na stawki procentowe wyłącznie w odniesieniu do działek. Brak jest natomiast takiej funkcjonalności w stosunku do nieruchomości” (*akta kontroli str. 715, wyjaśnienia pkt 6*).

W kontrolowanym okresie miały miejsce 4 przypadki oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste, które dotyczyły 5 działek lub udziałów w nich (*akta kontroli str. 344-345*).

W trzech sprawach oddanie gruntu (lub udziału w gruncie) w użytkowanie wieczyste nastąpiło w trybie bezprzetargowym w celu poprawy warunków zagospodarowania

nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.). W każdym przypadku pierwsza opłata ustalona została w wysokości 25% ceny nieruchomości gruntowej, natomiast w stosunku do jednej nieruchomości udzielona została bonifikata od pierwszej opłaty w wysokości 95%. Jednocześnie użytkownik wieczysty został zwolniony z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na podstawie art. 20 ustawy z dnia 30 kwietnia 2010 r. o instytutach badawczych. (*akta kontroli str. 365-380*). W dwóch pozostałych sprawach opłata roczna została ustalona przy zastosowaniu stawki 3% od ceny gruntu oszacowanej w operacie.

Jedna sprawa dotyczyła oddania w użytkowanie wieczyste udziału 98/1000 w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności. Oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w tej nieruchomości nastąpiło w trybie bezprzetargowym, na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n., w związku ze zbyciem na rzecz najemcy lokalu mieszkalnego, z własnością którego związany był udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu. Od pierwszej opłaty rocznej, ustalonej w wysokości 25% ceny udziału w nieruchomości gruntowej, udzielona została bonifikata w wysokości 80%. Opłaty roczne zostały ustalone przy zastosowaniu stawki 1% od ceny gruntu oszacowanej w operacie szacunkowym (*akta kontroli str. 391-405*).

We wszystkich powyższych przypadkach uzyskano zgodę Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. Koszty operatów szacunkowych związanych z przygotowaniem nieruchomości do oddania w użytkowanie wieczyste w trzech przypadkach ponieśli użytkownicy wieczystości w łącznej kwocie: 688,80 zł brutto. Natomiast w 1 przypadku koszty operatu w wysokości 221,40 zł brutto poniósł Skarb Państwa.

Na podstawie akt kontroli ustalono, że dla nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Olsztyna, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Gazeta Olsztyńska” oraz w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Urząd Miasta Olsztyna pod adresem www.bip.olsztyn.eu, a od 2017 r. również w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego pod adresem www.bip.uw.olsztyn.pl. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. spełnione zostały warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomościach przeznaczonych do zbycia.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonym na podstawie dokumentów planistycznych i sposobie ich zagospodarowania, które to elementy wymagane są zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. Organ wskazał natomiast, że brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (*akta kontroli str. 365, 381, 391*). W ocenie zespołu kontrolnego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wykazie powinna znaleźć się informacja o przeznaczeniu nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Wskazać należy, że przepis art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. nie wskazuje, iż przeznaczenie to ma wynikać z zapisów w planie miejscowym.

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

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

Skutkiem powstałych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca nieruchomości przeznaczonych do oddania w użytkowanie wieczyste.

Osobami odpowiedzialnymi za opisane nieprawidłowości są były kierownik kontrolowanego Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami oraz II Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie.

Kontrolą objęto 100% wszystkich spraw z tego zakresu. W kontrolowanym okresie w Urzędzie Miasta Olsztyn, wszczęto 8 postępowań dotyczących ustanowienia (5 spraw) lub wygaszenia prawa trwałego zarządu (1 sprawa). Prezydent Olsztyna wydał również 2 decyzje na podstawie art. 155 k.p.a. uchylające decyzje na mocy których Okręgowy Zarząd Lasów Państwowych w Olsztynie nabył prawo użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa. W stosunku do przedmiotowej nieruchomości zarząd powstał z mocy prawa na podstawie art. 4 ust 1 i 3 ustawy o lasach (*akta kontroli str. 406*).

Sprawa GGN.III.6844.4.1.2018.C dotyczyła wygaśnięcia trwałego zarządu z mocy prawa na podstawie art. 19 ust. 1 specustawy drogowej, który ustanowiony był na nieruchomości przeznaczonej na pas drogowy (*akta kontroli str. 425-438*).

Na podstawie akt kontroli ustalono, że w sprawach ustanowienia trwałego zarządu na rzecz Wojewódzkiego Inspektoratu Inspekcji Handlowej w Olsztynie oraz Wojewódzkiego Inspektoratu Farmaceutycznego w Olsztynie z przeznaczaniem na siedziby tych jednostek, organ kontrolowany udzielił bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w wysokości odpowiednio 90% i 99% (*akta kontroli str. 407-411, 420-424*).

Kontrola wykazała, że wydane przez Prezydenta Olsztyna decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej zawierają wszystkie elementy wynikające z treści art. 45 ust. 2 u.g.n. oraz art. 107 k.p.a., a także zostały wydane w terminie zgodnym z przepisami k.p.a. Stawki procentowe zostały ustalone zgodnie z art. 83 ust. 2 u.g.n.

W kontrolowanym okresie 2016-2018 łączna suma wysokości opłat rocznych za trwały zarząd wyniosła 6.750,74 zł.

Podsumowując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Z akt kontroli wynika, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ma nieruchomości wymagających zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, w związku z czym, odstąpiono od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli str. 452*).

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

Na podstawie tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa zabudowane budynkami” oraz informacji przekazanych podczas kontroli stwierdzono, że wykazane 2 nieruchomości przekazane zostały w administrowanie Zakładowi Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie na podstawie umowy z dnia 30.01.2004 r. Kolejna nieruchomość (lokalowa) nabyta została do zasobu w czerwcu 2017 r. i toczy się w stosunku do niej postępowanie komornicze, co uniemożliwia jej zagospodarowanie. Natomiast w stosunku do nieruchomości budynkowej przy ulicy M.J. Piłsudskiego, konieczna jest rozbiórka budynku (*akta kontroli str. 453*).

- **Dzierżawa nieruchomości**

W kontrolowanym okresie zawarto 24 umowy o oddanie 25 nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę w całości lub w części, w tym: w 2016 roku – 6 nieruchomości, w 2017 roku – 11 nieruchomości, w 2018 roku – 7 nieruchomości.

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. Od 1.01.2017 r. 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.

Z akt spraw wynika, że zostały spełnione przesłanki powyższego przepisu, tj. organ podał do publicznej wiadomości wykazy oraz przekazał je do Wojewody celem umieszczenia na stronie BIP.

W tym miejscu należy zauważyć, że zgodnie z art. 35 ust. 2 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.

Po analizie wszystkich spraw w tym zakresie, stwierdzono, że tylko w przypadku działki nr 164/1, obręb 19 m. Olsztyna zawarto informację o przeznaczeniu działki w mpzp (*akta kontroli str. 527*). Pozostałe wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości. W wykazach w kolumnie „Przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania” wpisywano wyłącznie sposób zagospodarowania, a od 2017 r. „brak m.p.z.p.” (*akta kontroli str. 495, 499, 503, 507, 511*). Tylko w jednym przypadku w wykazie

wskazano przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. A zatem stwierdzić należy, że wykazy nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonej na podstawie dokumentów planistycznych, który to element wymagany jest w myśl art. 35 ust. 2 pkt 4 u.g.n. Podobnie jak przy sprzedaży nieruchomości, zespół kontrolny uznał, iż w wykazach powinna znaleźć się informacja o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zespół kontrolny w trakcie analizy umowy dzierżawy Nr 5/2017 zawartej dnia 7 kwietnia 2017 r. stwierdził, że w § 2 tej umowy określono czas jej zawarcia od dnia 20 kwietnia 2017 r. do dnia 30 kwietnia 2020 r. A zatem na okres przekraczający 3 lata.

Zgodnie z art. 23 ust. 7a u.g.n. starostowie gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata wymaga zgody wojewody.

W aktach sprawy brak było zarządzenia wojewody, dlatego zespół kontrolny wystąpił do Prezydenta z zapytaniem, czy w przedmiotowej sprawie Prezydent występował do Wojewody o zgodę na zawarcie umowy o okresie obowiązywania ponad 3 lata? W odpowiedzi z dnia 11 lipca 2019 r. wskazano, że umowa ta była zawierana po raz pierwszy i została zawarta na okres do 3 lat. W umowie dzierżawy nr 5/2017 nastąpiła omyłka pisarska, w wyniku której umowa została wydłużona o 10 dni. Fakt ten ma potwierdzać wykaz nieruchomości, gdzie jako termin zagospodarowania nieruchomości wpisano „dzierżawa na okres do 3 lat” (*akta kontroli str. 491-494.*). Pomimo złożonych wyjaśnień uznać należy, że umowa została zawarta na czas dłuższy niż 3 lata i taki dokument znajduje się w aktach sprawy. Wobec braku zarządzenia wojewody, którego uzyskanie wynika wprost z przepisów u.g.n., uznać to należy za nieprawidłowość.

W pozostałych przypadkach w aktach prowadzonych spraw znajdowały się zgody wojewody, jeśli wymagane to było przepisami prawa.

- **Najem nieruchomości**

W 2016 r. została zawarta 1 umowa najmu dot. działki nr 100/23 w obr. 70 miasta Olsztyn na okres do 3 lat (kolejna umowa). W aktach sprawy znajduje się wykaz, który został prawidłowo ogłoszony, jednak podobnie jak przy wykazach sporządzanych do oddania nieruchomości w dzierżawę nie zawierał informacji o przeznaczeniu nieruchomości (*akta kontroli str. 546-550*).

Prezydent uzyskał wymaganą przepisami zgodę wojewody - Zarządzenie nr 115 z 12 kwietnia 2016 r.

- **Użyczenie nieruchomości**

W 2017 roku Prezydent Olsztyna umową użyczenia nr 1/2017 użyczył na czas nieokreślony dla Gminy Olsztyn działkę z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o nr 37 w obr. 80 miasta Olsztyna w celu wykonania na przedmiotowej działce regulacji rowu,

związanej z inwestycją polegającą na modernizacji zbiornika retencyjnego OBI, służącego do sprawnego gromadzenia wód opadowych i roztopowych (*akta kontroli str. 551-553*).

W sprawie uzyskano wymaganą przepisami zgodę wojewody – Zarządzenie Nr 106 z 7 kwietnia 2017 r.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości było niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do oddania w dzierżawę czy najem oraz brak wymaganej zgody wojewody na zawarcie umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 3 lata, wynikającej z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca nieruchomości na temat ich przeznaczenia w dokumentach planistycznych oraz podejmowanie czynności dotyczących obrotu nieruchomościami bez wiedzy i zgody wojewody (niezgodnie z przepisami u.g.n.).

Osobami odpowiedzialnymi za opisane nieprawidłowości są byli i obecny Kierownik kontrolowanego Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami oraz II Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

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

- **aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Ilość działek Skarbu Państwa, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2019 r. wynosiła 1553 (5610 użytkowników wieczystych) o pow. 697,3439 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat – 114. W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 40 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych, co dotyczyło 563 użytkowników wieczystych. A zatem w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano 2,78 % działek Skarbu Państwa będących przedmiotem odpłatnego użytkowania wieczystego (*akta kontroli str.556-603.*).

Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste m. in. Polskim Kolejom Państwowym S.A., PKP Energetyka Spółka Akcyjna, Instytutowi Rozrodu Zwierząt i Badań Żywności Polskiej Akademii Nauk, Instytutowi Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Uniwersytetowi Warmińsko-Mazurskiemu w Olsztynie, Instytutowi Rybactwa Śródlądowego im. Stanisława Sakowicza, Polskiemu Związкови Działkowców w Warszawie, Polsko-Niemieckiemu Centrum Młodzieży Europejskiej w Olsztynie, Ośrodkowi Badań Naukowych im. Wojciecha Kętrzyńskiego w Olsztynie. Są to osoby prawne, którym zwolnienie z opłat rocznych przysługuje na mocy ustaw szczególnych (*akta kontroli, tabela „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste”, str. 153-214*).

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.

Na podstawie analizy danych zawartych w tabeli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste”, zawierającej informację o roku ostatniej aktualizacji, ustalono, że na dzień 31 grudnia 2018 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wynikających z przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., potencjalnie wymagało około 1295 działek, których ostatnie aktualizacje opłat przeprowadzone były przed 2015 rokiem, lub ustalenie opłaty nastąpiło przed tą datą, co oznacza, że w kontrolowanym okresie wykonano tylko ok. 3,1% wymaganych aktualizacji.

Analiza otrzymanego zestawienia działek, w stosunku do których przeprowadzono aktualizację opłat rocznych (wykonanego przez pracownika Urzędu Miasta Olsztyna) wykazała, że aktualizacją opłat objęto nieruchomości, których ostatnia aktualizacja lub ustalenie opłaty miało miejsce w latach: 1993, 1994, 1997, 1998, 1999, 2000, 2004 (w przypadku użytkowników wieczystych będących osobami fizycznymi) i w 2007 r. (w przypadku użytkowników wieczystych będących osobami prawnymi). Z powyższych danych wynika, że przez tak długi okres nieaktualizowania opłat rocznych znacznie wzrosła wartość działek Skarbu Państwa na rynku nieruchomości.

Prezydent Olsztyna wyjaśnił, że *„podstawowym kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego był poziom cen nieruchomości określony na podstawie analizy rynku” (akta kontroli str. 707, wyjaśnienia pkt. 2,3).*

Organ kontrolowany nie przedłożył żadnego dokumentu potwierdzającego przeprowadzenie analizy zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości oraz zasadności gospodarczej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Wyjaśnił natomiast, że *„przeprowadził analizę zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości i dokonał oceny zasadności gospodarczej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości prowadzonego przez Prezydenta Olsztyna. Niestety jednak wyżej wymienione prace analityczne przeprowadzone zostały bez utrwalenia ich w dokumentacji, którą obecnie można by przekazać” (akta kontroli str. 716, wyjaśnienia pkt. 1).*

W świetle powyższego zespół kontrolny zaleca by w przyszłości dokonując samodzielnego badania rynku, na podstawie analizy prowadzonego przez Prezydenta Olsztyna rejestru cen i wartości nieruchomości, pod względem zasadności zaktualizowania opłat z tytułu użytkowania wieczystego, działania powyższe udokumentować, sporządzając odpowiednie adnotacje, dołączając dane z ww. rejestru, szczegółowe uzasadnienie oraz wskazanie konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa wytypowanych do aktualizacji. Pozwoli to jednoznacznie ocenić czy istnieje zasadność wykonania aktualizacji opłat oraz ilu nieruchomości dotyczy.

Na zapytanie o wyjaśnienie przyczyny nie objęcia aktualizacją 3 działek w stosunku do których ostatnie aktualizacje przeprowadzone były w latach 1993 i 1999 organ

kontrolowany wskazał: „Podstawowym kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego był poziom cen. Dodatkowo, przeprowadzenie procedury aktualizacji opłat analizowano pod kątem możliwych do osiągnięcia z tego tytułu zysków w stosunku do kosztów sporządzenia operatów szacunkowych. Z uwagi na powyższe oraz niewielką powierzchnię wskazanych działek przeprowadzenie aktualizacji opłaty rocznej mogłoby się okazać nieuzasadnione ekonomicznie. Należy również podkreślić, że przeprowadzenie aktualizacji uzależnione jest od posiadanych przez organ na ten cel środków”(akta kontroli str. 716, wyjaśnienia pkt. 1).

Kontroli podlegało 50% dokumentacji dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, tj. co druga nieruchomość wykazana w tabeli pt. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego” (akta kontroli str. 556-603), co obejmowało 19 działek czyli 184 użytkowników wieczystych.

W wszystkich kontrolowanych sprawach aktualizacje były dokonywane po upływie długiego czasu od poprzedniej aktualizacji lub ustalenia opłaty. Zwrócić uwagę należy, że w 2018 roku w ogóle nie przeprowadzono aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a aktualizacja dokonana w latach 2016-2017 r. wyraźnie wskazała na duże różnice w opłatach pomiędzy obecną, a poprzednio ustaloną opłatą, sięgającą nawet 25-krotnego zwiększenia opłaty (np. w przypadku użytkowników wieczystych wykazanych pod poz. 38, 41, 44 w tabeli „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 2016 r.”) w związku z tym wpływy do budżetu Skarbu Państwa zostały znacznie obniżone, a zatem naruszono przepis art. 12 u.g.n., który zobowiązuje organ działający za Skarb Państwa do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Na podstawie analizy zestawienia spraw dotyczących przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ustalono, że w przypadku 85 użytkowników wieczystych sprawy rozstrzygało Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie, co stanowi 46,2% wszystkich kontrolowanych spraw. W 68 przypadkach sprawy zakończyły się zawarciem ugód, na mocy których wysokość opłaty po aktualizacji obniżona była o 10%, a 17 spraw zakończonych zostało oddaleniem wniosków.

W okresie od 01.01.2016 r. do 31.12.2018 r. nie występowały przypadki, w których pomimo podjęcia przez Prezydenta Olsztyna działań zmierzających do aktualizacji opłaty, nie przeprowadzono aktualizacji opłaty z uwagi na spadek wartości nieruchomości (akta kontroli str. 707, wyjaśnienia pkt. 4)

Natomiast w kontrolowanej sprawie GGN.III.6843.6.3.2016.B, spółka będąca użytkownikiem wieczystym nieruchomości wystąpiła z wnioskiem do Prezydenta Olsztyna o aktualizację opłaty rocznej uzasadniając, że jej wartość uległa zmianie i w konsekwencji zasadne jest obniżenie opłaty. Prezydent Olsztyna odmówił aktualizacji opłaty rocznej. W wyniku rozpatrzenia sprawy przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie zawarto ugodę, na skutek czego dotychczasowa wysokość opłaty rocznej została obniżona z kwoty 129.328,38 zł do kwoty 98.538,00 zł (akta kontroli str.632-637, tabela str. 556).

Z wyjaśnień Prezydenta Olsztyna wynika, że „opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w okresie objętym kontrolą nie były uiszczane terminowo i nie wszystkie opłaty zostały wyegzekwowane. Po upływie terminu płatności wystawiane jest wezwanie do zapłaty,

a następnie wobec braku wpłat akta dłużnika przekazywane są do Biura Obsługi Prawnej urzędu celem wyegzekwowania zaległości na drodze postępowania sądowego. Ponadto część zaległości objęta jest postępowaniem upadłościowym”. (akta kontroli str. 707, wyjaśnienia pkt 6,7).

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych w 2016 roku, zawierały między innymi informację o sposobie obliczenia nowej wysokości opłaty, miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym oraz stosowne pouczenie o przysługującym prawie zakwestionowania wypowiedzenia – tj. do złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia. Zastrzeżenia zespołu kontrolnego budzi jedynie brak podania informacji o wartości nieruchomości. Wypowiedzenia zawierają informację o wartości 1 m² nieruchomości i jej powierzchni, czyli dane z których ogólną wartość nieruchomości można wyliczyć, ale zdaniem kontrolujących dla przejrzystości wypowiedzenia informacja taka powinna być podana wprost (*akta kontroli str.605-629*).

Zauważyć należy, że tożsame uwagi wystosowano po kontroli jednostki, obejmującej okres od 01.07.2012 r. do 31.12.2015 r. Podkreślenia wymaga, że w wykonaniu zaleceń pokontrolnych, określonych w wystąpieniu pokontrolnym z 23 marca 2017 r., znak: IGR-VIII.431.8.2016, w wypowiedzeniach opłat rocznych wystosowanych do użytkowników wieczystych w 2017 roku, organ kontrolowany już prawidłowo wskazywał wprost wartość nieruchomości. Jednocześnie wypowiedzenia te zawierają wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 u.g.n. i nie budzą zastrzeżeń (*akta kontroli str. 630-631*).

Zespół kontrolny ustalił, że we wszystkich sprawach objętych kontrolą, w których nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje od 2017 r., a więc w przypadku aktualizacji opłaty rocznej dla działek nr 80/12, 80/15 - obręb 13 m. Olsztyna, nr 244/1, 348/2, 4/29, 4/5, 411, 348/1, 6/4 - obręb 112 m. Olsztyna, nr 30/14 - obręb 123 m. Olsztyna, nr 165/3 – obręb 33 m. Olsztyna opłaty roczne naliczane były niezgodnie z art. 77 ust. 1, w związku z ust. 3 u.g.n. Prezydent Olsztyna zastosował sposób obliczenia opłaty poprzez iloczyn powierzchni działki, wartości 1m² tej działki i wysokości stawki procentowej opłaty rocznej. Zatem do wyliczenia opłaty przyjmowano wartość 1 m² gruntu, a nie ustalano opłaty zgodnie ze wskazanym przepisem tj. przy zastosowaniu stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej w operatach szacunkowych.

Wyjaśnienia takiego sposobu obliczania opłat Prezydent Olsztyna dokonał podczas poprzedniej kontroli zakończonej wystąpieniem pokontrolnym z 23 marca 2017 r., znak: IGR-VIII.431.8.2016. Wskazał wówczas, że „przy obliczaniu wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego posłużono się iloczynem wartości 1 m² gruntu i powierzchni działki, co daje wartość całej nieruchomości, a przemnożenie przez stawkę procentową daje wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste, zatem jest zgodne z art. 77 ust. 1 u.g.n. Jednocześnie wskazał na fakt, że wartość 1 m² podawana jest przez rzeczoznawcę majątkowego w operacie szacunkowy”. Argumentacja ta nie została uwzględniona przez zespół kontrolujący, a organ w zaleceniach pokontrolnych zobowiązany został do przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 77 ust. 1 w związku z ust. 3 u.g.n.

Podkreślić należy, że przepis wskazuje wprost, iż podstawą do ustalenia nowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego bądź trwałego zarządu jest wartość nieruchomości, a nie wartość 1 m². Zastosowany przez Prezydenta Olsztyna sposób ustalenia nowej opłaty rocznej spowodował, że wartości nieruchomości wynikające z wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych, nie były tożsame z wartościami ustalonymi w operatach szacunkowych, które stanowią podstawę w sprawach związanych z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Powyższy sposób obliczenia spowodował, że w stosunku do 43 użytkowników wieczystych nieprawidłowo wskazano w wypowiedzeniach wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Różnica w ustalonych przez Prezydenta Olsztyna opłatach wynosiła od 1 do 50 groszy przy każdej nowo ustalonej opłacie. W 25 przypadkach tak ustaloną opłatę obniżono na skutek ugód zawartych w SKO.

W wyniku kontroli ustalono, że opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym osób prawnych naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n (*akta kontroli str.556-558, 631*). Uwzględnione zatem zostały zalecenia poprzedniej kontroli przeprowadzonej w Urzędzie Miasta Olsztyna w 2016 r.

W myśl art. 77 ust. 2a u.g.n., w przypadku gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji. Z ustaleń dokonanych podczas kontroli wynika, iż w każdym takim przypadku Prezydent Olsztyna stosował się do wyżej wspomnianego przepisu (*akta kontroli str. 606-631*).

W wyniku kontroli akt spraw zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowości w przypadkach, gdzie użytkownikami wieczystymi było małżeństwo. Korespondencję wysyłano niepoprawnie, tj. adresatem było małżeństwo, stosowano jedno zwrotne potwierdzenie odbioru pisma (*akta kontroli str. 610-611, 618-625, 628-629*). Na zapytanie zespołu kontrolującego dlaczego wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla małżonków mieszkających pod tym samym adresem nie były wysyłane do każdego osobno organ kontrolowany wyjaśnił: „*Z uwagi na niejednolite stanowisko w orzecznictwie oraz właściwość prawa współużytkowania wieczystego – wspólny interes prawny w przypadku wspólności ustawowej małżeńskiej, doręczanie wypowiedzeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oddzielnie każdemu z małżonków zamieszkujących pod tym samym adresem – nie jest konieczne – wypowiedzenia zwiiera tę samą niepodzielną kwotę opłaty (akta kontroli wyjaśnienia str.707, pkt. 8)*.”

Wskazać należy, że w sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ powinien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno. W rozumieniu przepisów k.p.a., co do zasady stronami postępowania są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje umocowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 682 ze zm.) – wyrok NSA z 19 lipca 2007 r., sygn. akt I OSK 1234/06. Pomimo, że w orzecznictwie występują również odmienne poglądy na ten temat, w

ocenie zespołu kontrolującego pisma powinny być kierowane do każdego z małżonków z osobna, tj. do każdej strony powinny być adresowane odrębnie. Podkreślenia również wymaga, że mimo iż wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, to jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy k.p.a. o doręczeniach (na co wyraźnie wskazuje przepis art. 78 ust. 1 u.g.n.), tym samym skoro ustawodawca odsyła do stosowania w tym zakresie przepisów k.p.a. to również skutek doręczenia winien być oceniony na podstawie tej ustawy. Korespondencja w tym zakresie winna być doręczana każdemu z małżonków oddzielnie, nawet jeżeli mieszkają pod tym samym adresem. Każdemu z małżonków, jako stronie postępowania, należy zagwarantować ochronę jego interesu i udział w sprawie.

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 142.030,64 zł przed aktualizacją do kwoty 195.916,89 zł po aktualizacji, co znacząco wpływa na wzrost dochodów Skarbu Państwa z tego tytułu.

Łącznie zlecono wykonanie 38 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 8.683,80 zł.

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

- **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.

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2018 r. wynosiła 243 przy ogólnej liczbie trwałych zarządców 35, w tym liczba zwolnionych z opłat – 144. Ostatniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu organ kontrolowany dokonał w latach 2012-2013.

W latach 2016-2018 Prezydent Olsztyna odstąpił od aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. W odpowiedzi na zapytanie zespołu kontrolującego w powyższej kwestii Prezydent wskazał: *„Jak wynika z analizy procesu aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu z lat poprzednich sporządzanie operatów szacunkowych dla przedmiotowego celu generuje wysokie koszty w stosunku do osiągniętych zysków zwłaszcza, że wiele jednostek, właśnie w związku z aktualizacją opłat, występowało z wnioskami o udzielenie bonifikat. Tak więc zdaniem organu byłoby to ekonomicznie nieuzasadnione” (akta kontroli str. 707, wyjaśnienia pkt 5).*

Zespół kontrolujący, biorąc pod uwagę zasadę efektywnego gospodarowania zasobem Skarbu Państwa (w tym z punktu ekonomicznego), a także powyższe wyjaśnienia

Prezydenta, nie stwierdza nieprawidłowości w zakresie odstąpienia od corocznej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Z uwagi na występujące i wskazane nieprawidłowości, realizację zadania w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wykonywaną przez Prezydenta Olsztyna ocenia się **negatywnie**.

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (tylko ok. 3,1% wymaganych aktualizacji) oraz naruszenie przepisu art. 12 u.g.n., który zobowiązuje organ działający za Skarb Państwa do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Wyniki kontroli wskazują, że aktualizacje opłat dokonywane były po upływie długiego czasu od poprzedniej aktualizacji, wahającym się od 10 do nawet 23 lat, a w tym czasie znacznie wzrosła wartość działek Skarbu Państwa na rynku nieruchomości. Brak systematycznej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, powoduje mniejsze wpływy do budżetu Skarbu Państwa.

Jednocześnie naruszono przepis art. 77 ust. 1, w związku z ust. 3 u.g.n. i wysokość opłat rocznych ustalano nie przy zastosowaniu stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej w operatach szacunkowych, ale poprzez posiłkowanie się przez organ kontrolowany wartością 1 m².

Należy również odnieść się do stwierdzenia organu kontrolowanego, że „*przeprowadzenie aktualizacji uzależnione jest od posiadanych przez organ na ten cel środków*” (akta kontroli str. 716, wyjaśnienia pkt. 2).

Jak ustalono na podstawie znajdujących się w Warmińsko-Mazurskim Urzędzie Wojewódzkim akt finansowych z zakresu dotacji przyznawanych powiatom, Prezydent Olsztyna w latach 2016-2018 nie występował do Wojewody o dodatkowe środki finansowe na sporządzenie operatów szacunkowych do aktualizacji opłat rocznych. Prośby ww. organu dotyczyły przyznania dotacji na inne zadania związane z nieruchomościami (remont lokalu, utrzymanie nieruchomości, przeprowadzenie okresowych działań eksploatacyjnych rowów melioracyjnych). Wskazać również należy, że w latach 2016-2018 powiat grodzki Miasto Olsztyn zwrócił w sumie ponad 24 tys. zł z przyznanej dotacji na realizację zadań zleconych z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Środki te potencjalnie mogłyby zostać przeznaczone na sporządzenie operatów szacunkowych do aktualizacji opłat rocznych.

Przyczyną nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., wskazującego na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłaty w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niestaranne planowanie tych aktualizacji. Przyczyną błędnie obliczonych nowych wysokości opłat rocznych jest natomiast niewłaściwe zastosowanie art. 77 ust. 1 u.g.n., w związku z ust. 3 u.g.n. Przyczyną nieprawidłowo doręczanych wypowiedzeń opłat rocznych za prawo użytkowania wieczystego wspólnie małżeństwu jest naruszenie przepisów k.p.a. o doręczeniach (art. 40 k.p.a.).

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, niewłaściwie naliczone nowe

wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz zmniejszone wpływy ze zaktualizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego odprowadzanych do budżetu Państwa. Nie do oszacowania są utracone dochody Skarbu Państwa wynikające z braku systematycznej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Skutkiem uznania, iż stroną postępowania jest małżeństwo, było niezgodne z przepisami k.p.a. doręczanie pism stronom postępowania.

Osobami odpowiedzialnymi za opisane nieprawidłowości są były i obecny Kierownik kontrolowanego Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami oraz II Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i 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 – Wywłaszczanie 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 okresie objętym kontrolą do Urzędu Miasta Olsztyna wpłynęło 35 wniosków o wszczęcie postępowań administracyjnych obejmujących przepisy materialne z rozdziału 4 u.g.n. – Wywłaszczanie nieruchomości (w 2016 r. - 14, w 2017 r. - 9 i w 2018 r. - 12). Postępowania zostały wszczęte na wniosek Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o. o. (28 wniosków) oraz Energa-Operator S.A. (6 wniosków), w tym 30 postępowań z art. 124 ust. 1 u.g.n. (ograniczenie nieruchomości poprzez udzielenia zezwolenia na zakładanie i przeprowadzenie urządzeń elektroenergetycznych) i 4 postępowania z art. 124b u.g.n. (zobowiązanie właściciela nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontem oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych) (*akta kontroli str. 638*).

W przypadku wniosku z 05.02.2016 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Olsztyna: 11.02.2019 r.) złożonego przez P4 Spółka z o. o., o wydanie decyzji w trybie art. 124 u.g.n., Prezydent Olsztyna pismem z 09.03.2016 r., znak: GGN.III.6821.1.2.2016.A wezwał wnioskodawcę na podstawie art. 64 § 2 k.p.a. o uzupełnienie braków formalnych wniosku pouczając, iż nieusunięcie braków w terminie 7 dni od otrzymania pisma spowoduje pozostawienie wniosku bez rozpoznania. Braki formalne podania nie zostały uzupełnione w określonym terminie, a z notatki służbowej z 27.04.2016 r. sporządzonej przez

pracownika prowadzącego sprawę wynika, że wniosek nadal jest aktualny i zostanie uzupełniony (*akta kontroli str. 639-640*).

Na zapytanie zespołu kontrolującego czy wniosek został uzupełniony i czy sprawa zakończyła się wydaniem decyzji organ kontrolowany wyjaśnił, że „w sprawie GGN.III.6821.1.2.2016.A braki formalne podania nie zostały uzupełnione przez wnioskodawcę. W związku z powyższym, wniosek pozostał bez rozpatrzenia a sprawa nie została zakończona wydaniem decyzji” (*akta kontroli str. 716, wyjaśnienia pkt 5*).

Zastrzeżenia zespołu kontrolującego budzi sposób załatwienia sprawy. Wskazać należy, że pozostawienie podania bez rozpoznania ma charakter czynności materialno-technicznej, o której podjęciu organ powinien zawiadomić stronę w formie pisma informacyjnego (art. 9 k.p.a.). W przedłożonych do kontroli aktach brak jest sporządzenia takiego pisma. Ostatnim dokumentem w sprawie jest notatka służbowa z 27.04.2016 r.

Wskazać również należy, że jeżeli organ uznał, że wniosek jest aktualny (o czym świadczy sporządzona notatka), należało podjąć czynności zmierzające do jego załatwienia zgodnie z procedurą administracyjną.

Zespół kontrolujący odstąpił od kontroli akt 13 postępowań wymienionych w załączniku nr 14 do programu kontroli w roku 2016 pod pozycjami nr 4, 6, 8, 9, 11 i 13, w roku 2017 pod pozycjami nr 2-4, 7, 9, w roku 2018 pod pozycjami nr 1 i 8, w związku z tym, że były one przedmiotem prowadzonych przez Wojewodę postępowań odwoławczych, zakończonych wydaniem ostatecznych decyzji. Odstąpiono również od kontroli akt postępowań GGN.III.6821.20.2018.A i GGN.III.6821.21.2018.A, bowiem nadal są w toku.

Kontrola wykazała, że w sprawie GGN.III.6821.3.2017.A inwestor wycofał wniosek o wydanie decyzji w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n., natomiast w sprawach GGN.III.6821.1.9.2016.A, GGN.III.6821.1.14.2016.A, GGN.III.6821.1.17.2016.A, GGN.III.6821.1.20.2016.A, GGN.III.6821.1.19.2017.C, GGN.III.6821.11.2018.C, GGN.III.6821.11.2018.C wnioskodawcy złożyli pisma informujące o zawarciu aktów notarialnych w przedmiocie ustanowienia służebności przesyłu, co stanowiło podstawę umorzenia prowadzonych postępowań na podstawie art. 105 k.p.a. (*akta kontroli str. 641-642, 653-654, 660-661*)

W sprawie GGN.III.6821.22.2018.C organ odmówił ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości, ponieważ jak prawidłowo uznał i wskazał w uzasadnieniu decyzji planowana inwestycja nie jest zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (*akta kontroli str. 688-692*).

Pozostałe kontrolowane sprawy zakończyły się wydaniem decyzji, w trybie art. 124 ust. 1 u.g.n., ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości lub w trybie art. 124b u.g.n., zobowiązującej właściciela nieruchomości do udostępnienia nieruchomości w celu wykonania czynności związanych z konserwacją, remontem oraz usuwaniem awarii urządzeń elektroenergetycznych.

Z ustaleń kontroli wynika, że w sentencjach decyzji z 24.02.2017 r., GGN.III.6821.1.10.2016.A, z 14.12.2016 r., GGN.III.6821.1.12.2016.A oraz z 30.03.2017 r., GGN.III.6821.1.22.2016.A, Prezydent Olsztyna wskazał okres trwania robót budowlanych na nieruchomościach przeznaczonych do ograniczenia ich sposobu korzystania (*akta kontroli str. 643-652, 655-659*). Podkreślić należy, że 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 jest działaniem Prezydenta Olsztyna bez podstawy prawnej.

Powyższe potwierdzają rozstrzygnięcia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, który w ramach sprawowanego nadzoru w 2017 r. uchylił cztery decyzje Prezydenta Olsztyna w części dotyczącej określenia terminu, na który ogranicza się sposób korzystania z nieruchomości (sprawy: GGN.III.6821.1.11.2016.A, GGN.III.6821.1.13.2016.A, GGN.III.6821.1.15.2016.A, GGN.III.6821.1.16.2016.A).

Pozostałe kontrolowane decyzje Prezydenta Olsztyna, wydane w trybie art. 124 u.g.n. zostały wydane prawidłowo, bez wskazywania w nich terminu trwania robót budowlanych na nieruchomościach.

Na podstawie kontroli stwierdzono w sprawach: GGN.III.6821.1.10.2016.A i GGN.III.6821.1.14.2016.A nieprawidłowe, czyli niezgodne z przepisami k.p.a. doręczanie pism w toku postępowania. W niniejszych postępowaniach, w których właścicielami nieruchomości były małżeństwa korespondencja wysyłana była w sposób niepoprawny, tj. wysyłano jedno pismo, którego adresatem było małżeństwo. Wyjaśniając powyższy sposób postępowania organ kontrolowany wskazał: *„Z uwagi na niejednolite stanowisko w orzecznictwie oraz wspólny interes prawny w przypadku wspólności ustawowej małżeńskiej, doręczanie korespondencji oddzielnie każdemu z małżonków zamieszkujących pod tym samym adresem wydawało się niekonieczne (akta kontroli str.716, wyjaśnienia pkt. 4).*

Wyjaśnić należy, iż doręczanie jednego pisma czy decyzji obojgu współmałżonkom należy uznać za nieprawidłowe, gdyż jest sprzeczne z przepisami k.p.a. Zgodnie z art. 40 § 1 k.p.a. korespondencja winna być wysyłana każdej stronie postępowania oddzielnie, a gdy strona działa przez przedstawiciela – temu przedstawicielowi. Stroną postępowania jest zaś każda osoba fizyczna, której interesu prawnego lub obowiązku dotyczy to postępowanie (art. 28 k.p.a.). Zatem stroną postępowania nie może być małżeństwo, ale każde z małżonków osobno, w związku z czym pisma należy doręczać każdemu z nich, nawet jeżeli mieszkają pod tym samym adresem. Podkreślić jednak należy, że decyzje w przedmiotowych sprawach zostały doręczone prawidłowo, tj. każdemu z małżonków osobno.

Kontrola wykazała również, że w rozstrzygnięciach Prezydenta Olsztyna z 29.12.2017 r., GGN.III.6821.18.2017.C i z 16.04.2018 r., GGN.III.6821.7.2018.C organ nie pouczył o możliwości i skutkach zrzeczenia się odwołania (*akta kontroli str.668-671, 696-698*). Zauważyć należy, że zgodnie z art. 107 § 1 pkt 7 k.p.a. w brzmieniu ustalonym przez art. 1 pkt 23 ustawy z dnia 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 935), które weszły w życie 1 czerwca 2017 r., decyzja zawiera pouczenie, czy i w jakim trybie służy od niej odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania.

Wskazać także należy, że w dwóch kontrolowanych sprawach błędnie została ustalona przez pracowników Urzędu Miasta Olsztyna ostateczność decyzji. W sprawie GGN.III.6821.18.2018.C decyzja została wydana 20.09.2018 r., a jej ostateczność ustalono na 07.09.2018 r., natomiast w sprawie GGN.III.6821.6.2018.C decyzja została dwukrotnie

awizowana (30.05.2018 r. i 06.06.2018 r.), ale nie została podjęta w terminie i zwrócona została nadawcy 14.06.2018 r. Datę tą błędnie uznano, za dzień ostateczności decyzji. Nieprawidłowe oznaczenie dat ostateczności decyzji nie skutkuje jednak wadliwością samych decyzji, wydanych zgodnie z obowiązującymi przepisami (*akta kontroli str. 672-679, 685-687*).

W pozostałym zakresie, tryb załatwiania spraw nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego, organ zawiadamiał strony o wszczęciu postępowania w myśl art. 61 § 4 k.p.a. oraz stosował zawiadomienia o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy zgodnie z art. 35 i 36 k.p.a. Informował także strony postępowania administracyjnego o możliwości zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji, a więc dochował obowiązku wynikającego z art. 10 k.p.a. Prawidłowo również, w sprawie znak: GGN.III.6821.18.2018.C ze względu na ilość występujących w sprawie stron postępowania (ponad 20), Prezydent Olsztyna zastosował art. 49a k.p.a. i zawiadomienie o decyzji i innych czynnościach organu nastąpiło w formie publicznego obwieszczenia (*akta kontroli str. 681-687*).

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

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa materialnego art. 124 ust. 1 u.g.n. poprzez stosowanie w decyzjach zapisów bez podstawy prawnej oraz naruszenie przepisów prawa procesowego, poprzez niepoinformowanie wnioskodawcy o pozostawieniu podania bez rozpoznania (art. 9 k.p.a.), a także brak pouczenia w wydanych decyzjach o możliwości i skutkach zrzeczenia się odwołania (art. 107 k.p.a.). Przyczyną nieprawidłowo doręczanych pism w toku postępowania jest naruszenie przepisów k.p.a. o doręczeniach (art. 40 k.p.a.).

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest wydanie decyzji zawierających błędne zapisy dotyczące ograniczenia nieruchomości oraz decyzji niezawierających informacji o możliwości zrzeczenia się odwołania i skutkach takiego oświadczenia strony. Skutkiem uznania, iż stroną postępowania jest małżeństwo, było niezgodne z przepisami k.p.a. doręczanie pism w toku postępowania.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest były kierownik kontrolowanego Referatu Gospodarowania Nieruchomościami Skarbu Państwa w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami oraz II Zastępca Dyrektora Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 1460) nałożono na starostów obowiązek złożenia we właściwych sądach wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień zakończenia obowiązków, wynikających z cytowanej wyżej ustawy, na terenie miasta Olsztyna znajdowała się 1 działka o nieuregulowanym stanie prawnym.

Jak wynika z dokumentów znajdujących się w archiwum tut. organu, na terenie miasta uwzględnione były również nieruchomości, którymi gospodarują Lasy Państwowe. W związku z powyższym, wskazana liczba nieruchomości, co do których nie zostały złożone wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych dotyczyła tylko i wyłącznie powyższego organu reprezentującego Skarb Państwa. W przypadku nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Olsztyna, obowiązek ujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa został wykonany w 100 %.

Na zapytanie zespołu kontrolującego czy w kontrolowanym okresie Prezydent Olsztyna nabył do zasobu Skarbu Państwa nieruchomości, które wymagałyby uregulowania stanu prawnego poprzez założenie księgi wieczystej, organ kontrolowany odpowiedział, że zostały nabyte 3 działki stanowiące użytek - wp struga Dajtki. Stosowne wnioski o założone ksiąg wieczystych zostały złożone 18 maja 2016 r. (*akta kontroli str. 707 wyjaśnienia pkt 1 i str. 716 wyjaśnienia pkt 3*). Obecnie, wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa mają założone księgi wieczyste.

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

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 28 sierpnia 2019 r., znak: IGR-VIII.431.3.2019, pismem z 5 września 2019 r., znak: KR.1710.11.2019 zostały wniesione w przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżenia w zakresie ustaleń dotyczących:

- 1) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,
- 2) nieumieszczania w wykazach nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub wydzierżawienia informacji dotyczącej przeznaczenia nieruchomości wynikającego – w przypadku braku planu miejscowego - ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla danej nieruchomości.

Zastrzeżenia te zostały oddalone w całości.

Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń z dnia 5 września 2019 r. zostało przekazane Panu Prezydentowi w piśmie z 25 września 2019 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) analizę zasobu nieruchomości Skarbu Państwa pod kątem wyeliminowania z zasobu nieruchomości, które podlegają komunalizacji z mocy prawa oraz przekazanie Wojewodzie do 30 listopada 2019 r. zestawienia takich nieruchomości, wraz z odpowiednią dokumentacją celem wydania przez Wojewodę stosownego rozstrzygnięcia,
- 2) wszczynanie postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID i zawiadamianie o tym stron niezwłocznie po wydaniu decyzji ZRID z rygorem natychmiastowej wykonalności bądź uzyskaniu przez decyzję ZRID ostateczności.
- 3) rozstrzyganie w decyzjach odszkodowawczych o odmowie bądź przyznaniu zwiększonego odszkodowania (o 5%),
- 4) właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Prezydenta,
- 5) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n. poprzez ujmowanie w wykazach

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste oraz dzierżawę wszystkich składników wskazanych w tym przepisie, w tym informację o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

- 6) zawieranie umów dzierżawy nieruchomości na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata za zgodą wojewody, wynikającej z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n.,
- 7) staranne planowanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, które ze względu na wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagają; zwrócenie uwagi by przy przeprowadzanej okresowo analizie rynku nieruchomości pod kątem wzrostu wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości, działania te udokumentować, sporządzając odpowiednie adnotacje, zestawienia, dołączając dane z ww. rejestru, szczegółowe uzasadnienie oraz wskazanie konkretnych nieruchomości Skarbu Państwa wytypowanych do aktualizacji. Sporządzona dokumentacja powinna potwierdzić zasadność przeprowadzenia bądź odstąpienia od aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat oraz racjonalne zaplanowanie środków finansowych koniecznych na pokrycie kosztów związanych z wykonaniem operatów szacunkowych,
- 8) stosowanie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego przy doręczeniach użytkownikom wieczystym wypowiedzeń opłat rocznych oraz pism w toku prowadzonych postępowań administracyjnych, tj. doręczanie każdej stronie osobno,
- 9) przestrzeganie przepisów prawa materialnego w prowadzonych postępowaniach dotyczących wywłaszczenia nieruchomości,
- 10) zawieranie w decyzjach prawidłowych pouczeń czy i w jakim trybie służy od nich odwołanie oraz o prawie do zrzeczenia się odwołania i skutkach zrzeczenia się odwołania (art. 107 k.p.a.).

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 (dot. pkt 2-10 zaleceń pokontrolnych), o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

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

Artur Chojecki

**WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

/dokument podpisany elektronicznie/