



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI

IGR-VIII.431.12.2018

Olsztyn, dnia 4 stycznia 2019 r.

Pan
Jan Harhaj
Starosta Lidzbarski
(ePUAP)

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Lidzbarku Warmińskim, ul. Wyszyńskiego 37, 11-100 Lidzbark Warmiński, NIP: 7431643574, REGON: 510750410.

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

1. Jan Harhaj – Starosta Lidzbarski;
2. Adam Mergalski – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami;
3. Ryszard Kowalczyk – stanowisko ds. gospodarowania nieruchomościami – Filia w Ornece-GNO oraz ds. koordynacji usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu – ZUDP;
4. Paulina Borek – stanowisko ds. gospodarowania nieruchomościami – GN (*akta kontroli – str. 18-40*).

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

1. Małgorzata Jackiewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 41/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego, na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.702.2018 z dnia 6

września 2018 r. wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli – str. 12*);

2. Ilona Pieśniak – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 27/2012, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.703.2018 z dnia 6 września 2018 r. wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli – str. 11*);
3. Kamil Trocki – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 77/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie imiennego upoważnienia do kontroli nr FK-IV.0030.704.2018 z dnia 6 września 2018 r. wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli – str. 10*).

Termin kontroli: od 25 września 2018 r. do dnia 24 października 2018 r. (w tym 25 września i 12 października 2018 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 26.09.2018 r. do 11.10.2018 r. i od 13.10.2018 r. do 24.10.2018 r. czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniu 18.10.2018 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 23.10.2018 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 9/2018.

Zakres kontroli:

– **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Lidzbarskiego 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. 121 ze zm., zwana dalej jako ugn), w szczególności:

- ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- sporządzanie planów wykorzystania zasobu (do 31.12.2016 r.),
- sprzedaż nieruchomości,
- zamiana oraz darowizna nieruchomości,
- oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
- zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,

- zagospodarowanie oraz udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu 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 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2018 r.

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

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

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

1. Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości. Stosownie zaś do art. 23 ust. 1c ugn, 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 odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE III i programu „UW”- użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, w którym ustawienie

odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żadanego zasobu oraz formy władania.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa z terenu 4 gmin powiatu lidzbarskiego: gminy wiejskiej Lidzbark Warmiński, gminy Lubomino, miasta Orneta i miasta Lidzbark Warmiński w wyniku której ustalono, iż:

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

Wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których dokonuje się ewidencjonowania zostały zachowane (*akta kontroli – str. 41-101,298-339*).

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na 30.06.2018 r. Skarb Państwa był właścicielem 775 działek o łącznej powierzchni 548,5639 ha, w tym:

- 1) nie oddanych w gospodarowanie, będących w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 293 działek o łącznej powierzchni 153,9297 ha,
- 2) w trwałym zarządzie – 100 działek o łącznej powierzchni 153,3907 ha,
- 3) w użytkowaniu wieczystym - 375 działek o łącznej powierzchni 239,982 ha,
- 4) w dzierżawie – 4 działki o łącznej powierzchni 0,6994 ha,
- 5) w najmie – 2 działki o łącznej powierzchni 0,5321 ha,
- 6) innych (np. użyczenie) – 1 działka o powierzchni 0,0300 ha (*akta kontroli – str. 101*).

W związku z podanymi informacjami o toczących się postępowaniach o zapłatę należnego podatku, w tym za nieruchomości przeznaczone pod: drogi, funkcję mieszkaniowo-usługową (obr. Łaniewo: działki nr 117/8, nr 117/26), tereny kolejowe (obr. Łaniewo – działka nr 117/20, obr. Bobrownik – działka nr 146/4, obr. Długołęka - działka nr 53, obr. Markajmy - działki nr 17, nr 105/5, nr 192/1, obr. Sarnowo – działki nr 204/1, nr 204/3), strefę „C” ochrony uzdrowiskowej (obr. Medyny - działka nr 80/4), Przewodnicząca Zespołu kontrolnego zwróciła się pismem z 18.10.2018 r. o wskazanie kategorii dróg, jaką pełnią funkcję i kto gospodaruje działkami przeznaczonymi pod drogi wewnętrzne, drogi publiczne,

ulice lokalne i dojazdowe w gminie miejskiej i wiejskiej Lidzbark Warmiński oraz z zapytaniem kto jest użytkownikiem działek położonych w gminie wiejskiej Lidzbark Warmiński, przeznaczonych pod funkcję mieszkaniowo-usługową, tereny kolejowe i ochrony uzdrowiskowej. Ponadto zwrócono się o udzielenie informacji jakie przeznaczenie na dzień 30 czerwca 2000 r. miały poszczególne działki znajdujące się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, przeznaczone pod tereny rolne. W odpowiedzi na powyższe, Starosta wyjaśnił, iż działki o przeznaczeniu drogowym są to drogi lokalne o charakterze publicznym, bez nadanych kategorii dróg publicznych. Nieruchomości zaś ujęte w nieobowiązującym planie miejscowym jako tereny kolejowe stanowią działki po zlikwidowanym w okresie powojennym szlaku kolejowym, na którym wybudowano ogólnie dostępną ścieżkę rowerową Lidzbark-Warmiński – Orneta oraz odcinek ścieżki rowerowej Green Velo (*akta kontroli – str. 291, pkt 14*). Przeznaczenie nieruchomości na cele rolne w prowadzonej bazie MIENIE dotyczy stanu aktualnego, Starosta nie posiada danych o przeznaczeniu w planie na dzień 30 czerwca 2000 r. Z informacji udzielonych przez pracownika Starostwa wynika, że działka nr 117/8 (obr. Łaniewo) zabudowana jest studnią, działka nr 117/26 (obr. Łaniewo) stanowi stare torowisko i w ewidencji oznaczona jest jako droga, zaś działka nr 80/4 (obr. Medyny) zabudowana jest kapliczką.

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Lidzbarskiego w sposób niepełny i nierzetelny, w szczególności kontrolowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w gminie wiejskiej Lidzbark Warmiński.

W ocenie Zespołu kontrolującego Starosta winien wyeliminować z zasobu te nieruchomości, które stały się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, dotyczy to głównie działek przeznaczonych w miejscowym planie pod drogi. Konieczne jest zatem przeanalizowanie całego zasobu nieruchomości (m. in. uzyskanie zaświadczeń z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o przeznaczeniu działek rolnych na dzień 30 czerwca 2000 r.) i ewentualne przekazanie Wojewodzie odpowiedniej dokumentacji w celu wydania stosownych rozstrzygnięć – czy przedmiotowe nieruchomości stały się z mocy prawa własnością jednostki samorządu terytorialnego, czy też nie.

Stwierdzić należy, iż Starosta posiada takie nieruchomości, które nie powinny znajdować się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa. Nie zostały zatem podjęte przez Starostę Lidzbarskiego działania zmierzające do skutecznego wyeliminowania z zasobu Skarbu Państwa wszystkich nieruchomości, które podlegałyby komunalizacji.

Wskazać również należy, iż jak wynika z załącznika nr 1.2 do programu kontroli (*akta kontroli – str. 306-339*) Starosta nie ma wiedzy o faktycznym władającym/użytkowniku działek stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych w obrębach: Łaniewo (działki nr 117/3, nr 117/20, nr 117/26), Bobrownik (działka nr 146/4), Długoleka (działka nr 53), Markajmy (działki nr 17, nr 105/5, nr 192/1), Sarnowo (działki nr 204/1, nr 204/3), którym jest Zarząd Dróg Powiatowych w Lidzbarku Warmińskim jako administrator ścieżek rowerowych.

Mając powyższe na uwadze, Starosta nie posiada dostatecznej wiedzy odnośnie rodzaju nieruchomości pozostających własnością Skarbu Państwa. Powyższe działanie uniemożliwia prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa, a także ponoszenie kosztów związanych z utrzymywaniem nieruchomości, które faktycznie stanowią własność jednostek samorządu terytorialnego lub użytkowane są przez inne podmioty.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisów art. 21 i 228 ugn.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wyżej wymienionych przepisów prawa, poprzez posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które nie stanowią własności Skarbu Państwa. Uniemożliwia to gospodarowanie nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

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

2. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu

Stosownie do art. 23 ust 1 pkt 3 ugn, w brzmieniu obowiązującym do 31.12.2016 r., starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, byli zobowiązani do sporządzania planów wykorzystania zasobu. Natomiast art. 23 ust. 1d tej ustawy określał, że plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają one w szczególności: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste; prognozę: dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Skarbu Państwa, dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Zgodnie z nowelizacją ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprowadzoną ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260), zniesiony został z dniem 01.01.2017 r. obowiązek sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu.

Przedmiotem niniejszej kontroli jest „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Lidzbarskiego na lata 2015 – 2017” (*akta kontroli – str. 102-110*).

Należy zauważyć, iż plan ten był przedmiotem kontroli w 2016 r., lecz nie podlegał pełnej ocenie z uwagi na fakt, że poprzednia kontrola obejmowała okres od 01.04.2012 r. do 31.12.2015 r. A zatem kontrola realizacji planu dotyczyła wyłącznie 2015 r.

Objęty kontrolą plan zawiera wszystkie elementy wymagane przepisami art. 23 ust. 1d ugn, tj. zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Plan zawiera prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziom wydatków z tym związanych, prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości, a także prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa i opłat z tytułu trwałego zarządu. Plan również zawiera program zagospodarowania nieruchomości zasobu, sporządzony w formie tabelarycznej, ze wskazaniem nieruchomości przewidzianych do oddania w trwały zarząd, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego, sprzedaży, darowizny. W okresie objętym planem stwierdzono, iż nieruchomości mogą zostać przeznaczone do zbycia, dzierżawy lub innej formy zagospodarowania w zależności od stopnia zainteresowania potencjalnych nabywców i złożonych w tych sprawach wniosków.

Jak wynika z załączonego do akt kontroli planu, Starosta szczegółowo odnosi się do kwestii sprzedaży, darowizny, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności czy oddania nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd.

Poprzednia kontrola wykazała, że z planowanych do sprzedaży w roku 2015 i 2016 – 10 działek faktycznie sprzedano 3 działki oraz oddano 1 działkę w trwały zarząd odpowiedniej jednostce.

Jak ustalono na poprzedniej kontroli, prognoza aktualizacji, ograniczała się jedynie

do stwierdzenia, że planuje się poczynając od 2015 r. corocznie do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ok. 30 działek, zaś w przypadku opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – 9 działek.

Zespół kontrolujący podziela stanowisko poprzedniego zespołu, że plan został sporządzony nierzetelnie w zakresie prognozowania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Ogólne założenia o zamiarze podjęcia działań w powyższych kwestiach, nie stanowią o rzetelnym podejściu do planowania wykorzystania zasobu Skarbu Państwa. Zdaniem kontrolujących, plan został sporządzony w zachowawczej formie, tj. lakonicznie stwierdzono, iż planuje się przeprowadzenie aktualizacji, jednak bez wskazania konkretnych nieruchomości bądź kryteriów ich doboru. Powyższe nie gwarantuje efektywnego gospodarowania nieruchomościami.

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

Przyczyną powyższych nieprawidłowości było niewłaściwe planowanie wykorzystania zasobu.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest nieracjonalna i nieuporządkowana gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa oraz obniżenie dochodów Skarbu Państwa.

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

3. Sprzedaż nieruchomości

Kontrolą objęto 100% dokumentacji. W okresie od 1 stycznia 2016 r. do 30 czerwca 2018 r. sprzedano łącznie 10 nieruchomości (w tym 12 działek), stanowiących własność Skarbu Państwa. Sprzedaż w trybie bezprzetargowym dotyczyła 8 nieruchomości (8 działek), których zbycie nastąpiło na rzecz użytkowników wieczystych zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 ugn. Sprzedaż w trybie przetargowym dotyczyła 2 nieruchomości (4 działki) zgodnie z art. 37 ust. 1 ugn. Przy sprzedaży powyższych nieruchomości nie stosowano ulg od ustalonej ceny sprzedaży. W 3 przypadkach cenę sprzedaży nieruchomości rozłożono na 10 rocznych rat i zabezpieczono hipotekami w księgach wieczystych (*akta kontroli – załącznik nr 2 do programu kontroli – str. 294-296*).

W wyniku kontroli akt dotyczących sprzedaży nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, a dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji dotyczącej sprzedaży nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa wchodziły między innymi: wnioski strony, dokumenty ewidencyjne i wieczystoksięgowe, aktualne operaty szacunkowe,

zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykazy zbywanych nieruchomości, protokoły uzgodnień, ogłoszenia przetargów, informacje o wynikach przetargów, akty notarialne oraz od 1.01.2017 r. informacje do Wojewody o sprzedaży nieruchomości (*akta kontroli – str. 111-136*).

Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ugn obowiązującą od 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 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 kontroli akt stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim, a informacja o wywieszeniu tych wykazów ogłaszana była w prasie lokalnej „Tygodnik Lokalny Gazeta Lidzbarska”, w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim (<https://bipsplidzbark.warmia.mazury.pl/kategoria.html>). Ponadto od 01.01.2017 r. wykazy zamieszczane były w Biuletynie Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ugn, zostały spełnione wszystkie wymogi dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. W wykazach tych znajdowały się także wszystkie odpowiednio wymagane informacje określone w art. 35 ust. 2 ugn.

Od 1 stycznia 2017 r., zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn dodanym przez art. 19 pkt 6 lit. d ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. zmieniającej ustawę o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260) z dniem 1 stycznia 2017 r. kontrolowana jednostka przekazywała Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 2 423,14 zł. Kwotą tą stanowi koszt sporządzania operatów szacunkowych oraz koszty ogłoszeń prasowych. Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 315 527,58 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu w kontrolowanym okresie wyniósł 236 645,69 zł (*akta kontroli – str.*

294-296).

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

4. Zamiana oraz darowizna nieruchomości

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu lidzbarskiego (*akta kontroli – str. 291, pkt 9*). Dokonano natomiast, trzech darowizn. Pierwsza z nich dotyczyła nieruchomości Skarbu Państwa, położonych w obrębach nr: 1, 8, 4, 6 gminy miejskiej Lidzbark Warmiński (5 działek), będących w użytkowaniu wieczystym Powiatu Lidzbarskiego. Darowizna ta została dokonana z przeznaczeniem na realizację zadań własnych powiatu w zakresie transportu zbiorowego i dróg publicznych poprzez rozwój sieci dróg rowerowych na terenie powiatu lidzbarskiego tj, dróg przeznaczonych dla ruchu rowerów albo rowerów i pieszych. Akt notarialny Repertorium A Nr 3805/2012 został zawarty w dniu 04.10.2017 r. (*akta kontroli – str. 154-163*). Wartość prawa własności nieruchomości oszacowano na kwotę 367 264 zł, a wartość prawa użytkowania wieczystego na kwotę 262 600 zł.

Druga z darowizn została dokonana również na rzecz Powiatu Lidzbarskiego w celu realizacji zadań własnych powiatu w zakresie transportu zbiorowego i dróg publicznych, poprzez rozwój sieci dróg rowerowych na terenie powiatu lidzbarskiego, tj. dróg przeznaczonych dla ruchu rowerów albo rowerów i pieszych. Aktem notarialnym z dnia 12.06.2017 r. Repertorium A NR 2046/2017, Starosta Lidzbarski darował prawo własności nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym Powiatu Lidzbarskiego, położonych w gminie wiejskiej Lidzbark Warmiński, w obrębach: Rogóż (2 działki), Morawa (1 działka), Knipy (1 działka), Redy (4 działki), Markajmy (2 działki), Koniewo (1 działka), Nowa Wieś Wielka (1 działka), Napraty (2 działki), Samolubie (2 działki), Kiwity (1 działka), obr. 5 m. Lidzbark Warmiński (1 działka), obr. 6 m. Lidzbark Warmiński (1 działka), obr. 12 m. Lidzbark Warmiński (1 działka). Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wyniosła 3 175 424 zł, a wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego wyniosła zaś 2 218 630 zł (*akta kontroli – str. 164-184*).

Aktem notarialnym z 18.05.2018 r., Repertorium A NR 2077/2018, Starosta Lidzbarski przekazał na rzecz Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński, w drodze darowizny, udział wynoszący 4/6 części w prawie użytkowania wieczystego działki położonej przy ulicy Słowackiego w Lidzbarku Warmińskim oraz udział we współwłasności budynku mieszkalnego znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. Wartość rynkowa przedmiotu darowizny wyniosła 81 830 zł. Przedmiotowa darowizna została zaś dokonana w

celu zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim (*akta kontroli – str. 185-195*).

Rozdysponowanie nieruchomości (udziału w prawie użytkowania wieczystego) stanowiących własność Skarbu Państwa poprzedzone było udzieloną zgodą Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w formie zarządzenia.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że na nieruchomościach stanowiących przedmiot darowizny został zrealizowany cel zwiększenia zasobu mieszkaniowego Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński oraz realizowany jest cel dotyczący rozwoju dróg publicznych i rowerowych (*akta kontroli – str. 291, pkt 10*).

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

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste i jego wygaszanie

W kontrolowanym okresie oddano w użytkowanie wieczyste udział w działce nr 5/1, o pow. 0,2054 ha – droga dojazdowa wraz ze sprzedażą niezabudowanych działek gruntu położonych w Lidzbarku Warmińskim położonych przy ulicy Orneckiej, oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków numerami:

- 5/94 o pow. 0,0035 ha wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat udziału 9/1000 w działce nr 5/1;
- 5/95 o pow. 0,0035 ha wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat udziału 9/1000 w działce nr 5/1;
- 5/96 o pow. 0,0035 ha wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste na okres 99 lat udziału 9/1000 w działce nr 5/1 (*akta kontroli – str. 137-149*).

Na powyższe uzyskano zgodę Wojewody Warmińsko-Mazurskiego – Zarządzenie Nr 245 z 5 września 2017 r., które zostało zmienione Zarządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 214 z 24 lipca 2007 r. Protokoły z przeprowadzonych przetargów ustnych nieograniczonych podpisano w dniu 6 grudnia 2017 r. Akt notarialny umowy sprzedaży oraz oddania przedmiotowych gruntów w użytkowanie wieczyste zawarto w dniu 28 grudnia 2017 r.

Opłata roczna została ustalona w wysokości 3% ceny nieruchomości, oszacowanej w operacie szacunkowym tj. na łączną kwotę 121,32 zł.

W wyniku kontroli akt stwierdzono, że dokumentacja dotycząca oddawania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi.

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

6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w trwały zarząd państwowym jednostkom organizacyjnym, również nie wygaszano trwałego zarządu (*akta kontroli – str. 150*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem: ilość nieruchomości wymagających zabezpieczenia, koszty zabezpieczenia

W związku z tym, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ma nieruchomości zabudowanych, wymagających zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem - odstąpiono od oceny tego zagadnienia (*akta kontroli – str. 291, pkt 11, 232*).

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

Z ustaleń kontrolnych wynika, iż w okresie od 01.01.2016 r. do 30.06.2018 r. nie zawierano umów najmu i użyczenia (*akta kontroli – str. 290, pkt 16*), natomiast zawarto 3 umowy dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli – załącznik nr 6 do programu kontroli, str. 153*).

W jednym przypadku umowa dotyczyła oddania w dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa na okres 30 miesięcy. W związku z tym, że umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, zgodnie z brzmieniem art. 23 ust. 1pkt 7a ugn zgoda Wojewody w tym wypadku nie była wymagana. Stosownie do art. 35 ust. 1 ugn zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu o nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę. Ponadto wykaz, o którym mowa zawiera wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 ugn. (*akta kontroli – str. 227-231*).

W dwóch pozostałych przypadkach umowy dzierżawy, stanowiły kolejne umowy, których przedmiotem były te same nieruchomości. Starosta w myśl przepisu art. 23 ust. 1pkt 7a ugn, uzyskał stosowne zgody Wojewody w tym zakresie. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Ponadto wykazy, o którym mowa, zawierają wymagane dane, wymienione w art. 35 ust. 2 ugn (*akta kontroli – str. 203, 219*).

Na podstawie kontroli akt zespół kontrolujący stwierdził nieprawidłowości w zakresie sporządzania umów dzierżawy na czas oznaczony do trzech lat, z datą wsteczną ich obowiązywania, tj. umowa GKK.6845.4.2018.GN zawarta w dniu 06.04.2018 r. dotyczy okresu dzierżawy nieruchomości od dnia 21.03.2018 r. do 20.03.2020 r. (*akta kontroli – str. 224-226*), umowa GKK.6845.1.2018.GN zawarta w dniu 06.04.2018 r. dotyczy okresu

dzierżawy nieruchomości od dnia 01.01.2018 r. do 31.12.2020 r. (*akta kontroli – str. 214-216*). Powyższe ustalenia wskazują, że Starosta nie zachował płynności następujących po sobie kolejnych umów dzierżawy.

O umowie dzierżawy stanowi ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1025 ze zm.). Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Należy wskazać, iż umowa w formie pisemnej jest zawierana w dniu jej podpisania i obowiązuje albo od dnia jej podpisania albo względnie od późniejszej, wskazanej w umowie daty. Wskazywanie w umowie wcześniejszej daty zawarcia niż data jej podpisania jest stwierdzeniem nieprawdy w dokumencie i wiąże się nie tylko z roszczeniem cywilnym o ustalenie nieważności takiego zapisu, ale również może wiązać się z odpowiedzialnością karną.

Stosowanie przez Starostę w umowach wstecznych dat obowiązywania okresów dzierżaw nieruchomości, może skutkować nieważnością tych umów z mocy prawa w myśl przepisu art. 58 § 1 kodeksu cywilnego. Ponadto o możliwości stwierdzenia nieważności umowy GKK.6845.1.2018.2018, może również świadczyć fakt, iż Starosta ustanowił okres dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa od dnia 01.01.2018 r. w którym nie posiadał jeszcze zgody Wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, bowiem zgodę w tym zakresie uzyskał dopiero w dniu 26.02.2018 r. (*akta kontroli – str. 196*).

Zdaniem Zespołu kontrolującego niedopuszczalne było stosowanie zapisów w § 2 umowy GKK.6845.4.2018.GN oraz umowy GKK.6845.1.2018.GN tj. wskazanie dat wstecznych obowiązywania okresu dzierżaw nieruchomości Skarbu Państwa.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest ustalanie w umowach dzierżaw okresu dzierżaw nieruchomości Skarbu Państwa z datą wsteczną ich obowiązywania, w celu pozornego zachowania płynności terminów następujących po sobie kolejnych umów dzierżaw.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest możliwość roszczenia cywilnego o ustalenie nieważności umów. Powyższe nieprawidłowości wskazują, również na bezumowne korzystanie z nieruchomości Skarbu Państwa w okresie pomiędzy datą upływu okresu dzierżawy ustanowionego uprzednimi umowami do czasu zawarcia kolejnych umów dzierżaw.

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

9. Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa

- **aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego:**

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 90 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych, co dotyczyło 114 użytkowników wieczystych. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosiła 375, w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 40, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie około 27 % opłat (*akta kontroli – str. 233-250*).

Kontrolą objęto 50 % dokumentacji dotyczącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego 45 działek, co w sumie dotyczyło 67 użytkowników wieczystych. Z analizy akt wynika, że aktualizacją opłat objęto nieruchomości, których ostatnia aktualizacja dokonywana była w latach 2011-2014.

Z przeprowadzonej analizy opłat za użytkowanie wieczyste wynika, iż potencjalnej aktualizacji (upłynął 3 letni okres od poprzedniej, ostatnia aktualizacja w latach 2011 – 2014) opłat z tytułu użytkowania wieczystego wymagało 152 działki, co oznacza że w kontrolowanym okresie wykonano ok. 59 % wymaganych aktualizacji (*akta kontroli – str. 233-250*).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ugn, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że aktualizacja opłat rocznych jest przeprowadzana cyklicznie, co kilka lat a głównym kryterium doboru nieruchomości jest data ostatniej aktualizacji. Decyzja o podjęciu aktualizacji, poprzedzona jest analizą cen rynkowych zgromadzonych w Rejestrze Cen i Wartości Nieruchomości. W analizowanych dokumentach brak jest jednak dokumentu potwierdzającego odstąpienie przez Starostę od aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (np. badanie rynku), o tym, że Starosta nie bada rynku świadczą zapisy w tabeli nr 1.3. W niektórych przypadkach został sporządzony operat szacunkowy, na podstawie którego stwierdzono, że wartość nieruchomości obniżyła się i w

tych przypadkach Starosta odstąpił od aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste (*akta kontroli – str. 41-87*).

Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 90 działek, co w sumie dotyczyło 114 użytkowników wieczystych. W kontrolowanym okresie złożono 6 wniosków do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Wynikiem było 5 ugód, 1 wniosek SKO odrzuciło.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 ugn. Pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ugn (*akta kontroli – str. 251-279*).

W stosunku do wszystkich aktualizowanych nieruchomości z tytułu użytkowania wieczystego, gdzie wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej wzrosła dwukrotnie w stosunku do dotychczasowej, opłata ta była rozkładana na części, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 77 ust. 2a ugn.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 76 965,69 zł przed aktualizacją do kwoty 86 484,58 zł po aktualizacji. W wyniku aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego sporządzono łącznie 54 operaty szacunkowe za kwotę 12 086,10 zł (*akta kontroli – str. 233-250*).

W przypadkach, gdy następował zwrot korespondencji, tj. wypowiedzenia na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty, Starosta w odpowiedzi na zapytanie o terminowość i regularność, wyjaśnił, iż opłaty w większości są uiszczane przez użytkowników wieczystych.

W przypadkach nie uiszczenia opłaty starosta wykonuje następujące czynności: ponaglenie telefoniczne, pisemne zwykłe wezwanie do zapłaty, przedsądowe wezwanie do zapłaty, jeśli to nie przynosi rezultatu sprawa kierowana jest do radcy prawnego, który wnosi sprawę do sądu (*akta kontroli – str. 292-293, pkt 3,4*).

W wyniku kontroli ustalono, iż w przypadkach, gdzie użytkownikiem wieczystym było małżeństwo, korespondencję wysyłano niepoprawnie, tj. adresatem jest małżeństwo. Wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego co prawda ma charakter cywilnoprawny, jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania

administracyjnego o doręczeniach, tym samym skoro ustawodawca odsyła do stosowania w tym zakresie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego to również skutek doręczenia winien być oceniony na podstawie tej ustawy, czyli należy wysłać korespondencję każdej stronie postępowania oddzielnie.

Zdaniem kontrolujących operaty szacunkowe objęte kontrolą sporządzone w latach 2016-2017 w celu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego były analizowane przez Starostę przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie. Starosta odpowiadając na pytanie dotyczące analizowania operatów szacunkowych w prowadzonych postępowaniach wskazał, iż wszystkie operaty szacunkowe były oceniane na poziomie posiadanej wiedzy w zakresie nie wkraczającym w wiedzę fachową, pod względem merytorycznym, prawnym i rachunkowym oraz w zakresie doboru nieruchomości przyjętych do porównania i przeznaczenia ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (*akta kontroli – str. 292, pkt 6*).

Operaty szacunkowe przyjęte jako dowód przy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie budzą zastrzeżeń.

- **aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu:**

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

W kontrolowanym okresie nie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (*akta kontroli – str. 292, pkt 7*).

Starosta wyjaśnił, że przy wykorzystaniu Rejestru Cen i Wartości Nieruchomości dokonuje analizy zmian wartości nieruchomości pod kątem aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu. W szczególności analizuje koszty wyceny nieruchomości biorąc pod uwagę spodziewane wpływy finansowe po ewentualnej aktualizacji.

Opłaty dla nieruchomości oddanych w trwały zarząd, za wyjątkiem oddanych Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury – tereny zamknięte, były aktualizowane w 2015 r. i obowiązują od 1 stycznia 2016 r. Wartość tych nieruchomości na podstawie, których określono opłaty za trwały zarząd są porównywalne do cen transakcyjnych z rynku lokalnego.

Po wydaniu przez Wojewodę Zarządzenia nr 282 z 24 grudnia 2013 r. w sprawie

ustalenia warunków udzielania bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, dokonywanie aktualizacji opłat z tego tytułu było nieekonomiczne. Starosta również wskazał, iż aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu jest mało racjonalna ze względu na to, że znacznej części jednostek sprawujących trwały zarząd nieruchomościami Skarbu Państwa na terenie powiatu lidzbarskiego, udzielono bonifikat od opłat rocznych.

Z załącznika nr 10 do programu kontroli (*akta kontroli – str. 280*), wynika, że ogólna ilość działek oddanych w trwały zarząd na dzień 30 czerwca 2018 r. wynosi 100, liczba trwałych zarządców 8, natomiast liczba działek zwolnionych z uiszczania opłat z tytułu trwałego zarządu – 72.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie m. in. w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego. Spośród działek oddanych w użytkowanie wieczyste, które w kontrolowanym okresie wymagały przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wykonano 59 % oraz nieprawidłowym doręczaniu wypowiedzeń opłaty za prawo użytkowania wieczystego.

Przyczyną nieprawidłowości jest brak wykonania wymaganych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu poprzez jej niestaranne planowanie oraz niestosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego dotyczących doręczeń.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości są zmniejszone wpływy z zaktualizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, odprowadzanych do budżetu Państwa oraz brak doręczenia wypowiedzeń poszczególnym użytkownikom wieczystym (w przypadku małżeństw).

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

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

Zgodnie z pismem z 23.10.2018 r., znak: GKK.0121.25.2018 w kontrolowanym okresie, Starosta Lidzbarski, wykonujący zadania administracji rządowej nie prowadził postępowań dotyczących wywłaszczania nieruchomości, o których mowa w rozdziale 4 ugn - „Wywłaszczanie nieruchomości” (*akta kontroli – str. 281, str. 291, pkt 12*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

11. Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa

Ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (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 wyżej wymienionej ustawy, według informacji wygenerowanej z systemu IPE, na terenie powiatu lidzbarskiego wszystkie nieruchomości posiadały założone księgi wieczyste.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzić należy, że na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. Starosta wywiązał się z obowiązków nałożonych omawianą ustawą o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Obecnie, wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa mają założone księgi wieczyste.

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

Do Projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 19.11.2018 r., znak: IGR-VIII.431.12.2018 (data wpływu do jednostki kontrolowanej – 20.11.2018 r.), pismem z 23.11.2018 r. zostały wniesione przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżenia dotyczące ustaleń kontrolujących w zakresie ewidencjonowania zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania planów wykorzystania zasobu, które zostały oddalone w całości.

Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń z dnia 23.11.2018 r. zostało przekazane Panu Staroście w piśmie z 13.12. 2018 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i przekazanie do Wojewody do 31.01.2019 r. zestawienia nieruchomości (głównie stanowiących użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako drogi), które powinny zostać przekazane z mocy prawa na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) w związku z tym, iż zgodnie z nowelizacją ugn, wprowadzoną ustawą z 16 grudnia 2016 r. Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz. U. z 2016 r., poz. 2260), zniesiony został z dniem 1 stycznia 2017 r. obowiązek sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu,

odstępuje się od wydania zaleceń pokontrolnych w zakresie zagadnienia opisanego w pkt 2 niniejszego wystąpienia;

- 3) zawieranie i podpisywanie umów dzierżaw nieruchomości Skarbu Państwa z podanymi aktualnymi datami, zachowując przy tym ciągłość terminów następujących po sobie umów;
- 4) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni, od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań. Dodatkowo należy w wyżej wskazanych terminach przesłać żądane informacje celem dokonania ich kontroli w siedzibie tut. Urzędu.

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/