

Olsztyn, 24 sierpnia 2018 r.

IGR-VIII.431.3.2018. MS

***Pan Andrzej Wiczkowski***  
***Starosta Ostródzki***

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 Ostródzie, ul. Jana III Sobieskiego 5, 14-100 Ostróda, NIP: 741-17-69-651, REGON: 510750605. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Andrzej Wiczkowski – Starosta Ostródzki od dnia 2 grudnia 2014 r.;
2. Marek Standara – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów,
3. Lidia Nowicka – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów,
4. Iwona Jankowska - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów,
5. Mariusz Ignatjuk - inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów,
6. Krzysztof Bonk – zastępstwo w czasie nieobecności Lidii Nowickiej w okresie od dnia 1 października 2013 r. do dnia 10 marca 2015 r.,
7. Kamila Nikon – zastępstwo w czasie nieobecności Iwony Jankowskiej w okresie od dnia 1 marca 2016 r. do dnia 15 kwietnia 2016 r.,
8. Tomasz Szostek - zastępstwo w czasie nieobecności Iwony Jankowskiej w okresie od dnia 16 maja 2016 r. do dnia 31 maja 2017 r., *(akta kontroli str. 572-581)*.

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

1. Marzena Szymańska – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 39/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Joanna Derewońko-Milewicz - inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 34/2017, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

3. Justyna Amelia Rosiak – inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową Nr 32/2018, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
4. 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 pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-IV.0030.375-378.2018 z dnia 14 maja 2018 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 14-17*).

Termin kontroli od dnia 28 maja 2018 r. do dnia 29 czerwca 2018 r. (w tym 28 maja 2018 r. i 6 czerwca 2018 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 29.05. do 5.06. oraz od 7.06 do 29.06 czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniu 19 czerwca 2018 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 25 czerwca 2018 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 4/2018.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Ostródzkiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2018 r., poz. 121 ze zm., zwana dalej jako u.g.n.), w szczególności:
  - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
  - sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
  - sprzedaż nieruchomości,
  - zamiana oraz darowizna nieruchomości,
  - oddawanie w użytkowanie wieczyste oraz trwałe 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 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 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 (Dz. U. Nr 31, poz. 206 ze zm.), w związku z art. 23 u.g.n.

Na podstawie ustaleń kontroli działalność jednostki kontrolowanej ocenia się

### **pozytywnie z nieprawidłowościami.**

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

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

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Stosownie zaś do art. 23 ust. 1c u.g.n. ewidencjonowanie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żądanego zasobu oraz formy władania. Ponadto program MIENIE współdziała z programem PUMA, w który można odnaleźć informacje dot. transakcji sprzedaży nieruchomości, wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, dzierżawę, trwały zarząd, opłat za najem oraz ich aktualizacji.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 769 nieruchomości Skarbu Państwa z terenu 4 gmin powiatu ostródzkiego: gminy miejsko-wiejskiej Morąg, gminy miejsko-wiejskiej Miłakowo, gminy wiejskiej Dąbrówno, gminy wiejskiej Małdyty w wyniku której ustalono, iż:

- 1) w 100 % przypadków zawarta jest informacji o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 2) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 3) w stosunku do wszystkich działek oddanych w trwały zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 4) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 5) 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.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2017 Skarb Państwa był właścicielem 2 961 działek o łącznej powierzchni 1531,5050 ha, w tym:

- 1) nie oddane w gospodarowanie, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 1 849 działek o łącznej pow. 558,5618 ha,
- 2) w trwałym zarządzie – 38 działki o łącznej pow. 384,3176 ha,
- 3) w użytkowaniu wieczystym – 1 029 działek o łącznej pow. 538,5983 ha,
- 4) w dzierżawie – 31 działek o pow. 45,9239 ha,
- 5) w najmie – 5 działek o łącznej pow. 1,7366 ha,
- 6) inne (np. użyczenie) – 1 o pow. 2,3668 ha (*akta kontroli str. 18-356*).

Zespół kontrolny zwrócił się pismem z dnia 19 czerwca 2018 r. z zapytaniem, czy Starosta podejmował działania zmierzające do ustalenia które nieruchomości z terenu kontrolowanych gmin stały się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. W odpowiedzi z dnia 22 czerwca 2018 r. Starosta Ostródzki poinformował, iż została przeprowadzona analiza tylko części działek w tym zakresie. (*akta kontroli, str. 605-606,610*).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Ostródzkiego w sposób nie do końca pełny i rzetelny. Z wyjaśnień Starosty wynika, że przeprowadzono tylko częściową analizę zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, pod kątem wyeliminowania z Zasobu nieruchomości, które stały się z mocy prawa własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego. Zatem, konieczne jest przeanalizowanie całego zasobu nieruchomości i ewentualne przekazanie Wojewodzie odpowiedniej dokumentacji w celu wydania stosownego rozstrzygnięcia – czy przedmiotowe nieruchomości stały się z mocy prawa własnością jednostki samorządu terytorialnego, czy też nie. Tym samym Starosta nie posiada dostatecznej wiedzy odnośnie ilości oraz 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.

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisów art. 21 i 228 u.g.n.

**Skutkiem** powyższych nieprawidłowości jest naruszenie ww. 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 wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów.

### **Sporządzanie planów wykorzystania zasobu**

Stosownie do art. 23 ust 1 pkt 3 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 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 osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

– prognozę 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 1 stycznia 2017 r. obowiązek sporządzania przez starostów planów wykorzystania zasobu.

Przedmiotem niniejszej kontroli był jeden plan – „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa lata 2014 – 2016” (*akta kontroli, str. 378-386*). Plan został sporządzony na okres trzech lat.

Plan na lata 2014 – 2016 zawiera szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, według stanu na dzień 1 stycznia 2014 r. prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości z zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, a także poziom wydatków z tym związany, prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości w skali roku, a także prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oraz program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Plan nie mógł podlegać pełnej ocenie realizacji z uwagi na fakt, iż okres kontrolowany obejmuje okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r.

Kontrola realizacji wykonania planu sporządzonego na lata 2014 – 2016 wykazała, iż w planowanych latach Starostwo Powiatowe w Ostródzie zaplanowało realizację pięciu zadań, tj. udostępnienie z zasobu nieruchomości poprzez sprzedaż, oddanie w użytkowanie wieczyste, oddanie w trwały zarząd, zamianę i darowiznę. W tym zakresie, plan ograniczył się jedynie do tabelarycznego zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa planowanych do sprzedaży, oddania w dzierżawę oraz planowanych do zwrotu. Tabele zawierają numery działek, ich powierzchnię, położenie, wskazanie rodzaju nieruchomości, sposób jej wykorzystania, formę zbycia oraz uwagi. W tabelach zawarto informację o 38 działkach przeznaczonych do sprzedaży, 1 działce przeznaczonej do dzierżawy i 27 działkach planowanych do zwrotu. W pozostałym zakresie, brak jest jakiegokolwiek odniesienia i wskazania działek, które planowane są przez Starostwo do oddania w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd czy zamianę. Prognoza ogranicza się jedynie do lakonicznego stwierdzenia, iż „udostępnienie nieruchomości następować będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa oraz pod kątem oceny możliwości udostępnienia ze względu na położenie, możliwość zagospodarowania oraz gospodarność i racjonalność działania” (*akta kontroli str. 384*).

W zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego

zarządu przewidzianych na lata 2014 – 2016, przewidywana prognoza aktualizacji ogranicza się jedynie do stwierdzenia, że projektuje się w trakcie obowiązywania planu zaktualizowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla ok. 130 nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu dla ok. 5 nieruchomości. Wskazanie przypuszczalnej ilości nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji nie jest precyzyjne. Zdaniem zespołu kontrolnego, prognoza powinna zawierać informację wskazującą konkretne nieruchomości Skarbu Państwa, co do których wymagana jest aktualizacja lub badanie rynku potwierdzające obowiązek lub odstąpienie od aktualizacji (*akta kontroli, str. 383*).

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

W ocenie zespołu kontrolującego plany zostały sporządzone nierzetelnie w zakresie prognozowania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, a także w zakresie prognozowania poszczególnych udostępnień nieruchomości. Organ, posiadając wiedzę na temat ilości koniecznych do przeprowadzenia aktualizacji, nie ujął tego w prognozach do planów wykorzystania zasobu. 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 (regulację stanów prawnych), jednak bez wskazania konkretnych nieruchomości bądź kryteriów ich doboru. Powyższe nie gwarantuje efektywnego gospodarowania nieruchomościami.

**Przyczyną** powyższych nieprawidłowości było niewłaściwe planowanie wykorzystania zasobu.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości może być nieracjonalna i nieuporządkowana gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa oraz obniżenie dochodów Skarbu Państwa.

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

## **Sprzedaż nieruchomości**

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. sprzedano łącznie 37 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa (*akta kontroli, str. 387-396*), w tym:

- 8 w trybie przetargowym;
- 29 w trybie bezprzetargowym.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży:

- 1) na rzecz użytkownika wieczystego – określony w art. 32 ust. 1 u.g.n.;
- 2) na rzecz osób, o których mowa w art. 68 ust. 1 pkt 2 u.g.n.;
- 3) na rzecz najemcy któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości – określony w art. 37 ust. 2 pkt 1 u.g.n.;
- 4) na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej – określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.;

Przy sprzedaży powyższych nieruchomości:

- 1) w 7 przypadkach udzielono bonifikaty od ceny sprzedaży;
- 2) w 3 przypadkach cenę sprzedaży rozłożono na raty roczne i zabezpieczono hipotekami w księgach wieczystych.

W wyniku kontroli akt nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, a dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek strony, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanych nieruchomości, protokół rokowań, akt notarialny, a od 1 stycznia 2017 r. – informacja do Wojewody o 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 inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych starostwa. Natomiast art. 35 ust. 1 u.g.n., od 1 stycznia 2017 r. otrzymał brzmienie: starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży (od 23 sierpnia 2017 r. – przeznaczonych do zbycia). Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się na stronach internetowych starostwa. Ponadto starosta, wykonujący 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.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Ostródzie, sołectw oraz gmin, na terenie których znajduje się nieruchomość przeznaczona do sprzedaży, a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była na stronie internetowej BIP Starostwa oraz stronie internetowej BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego, a także w prasie lokalnej: Gazecie Wyborczej, Gazecie Olsztyńskiej i Gazecie Warmii i Mazur. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. spełnione zostały elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży. W wykazach tych znajdowały się wszystkie informacje określone w art. 35 ust. 2 u.g.n. Ponadto zawarta jest informacja potwierdzająca, że w okresie wywieszenia wykazów nie zostały zgłoszone roszczenia w stosunku do nieruchomości 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), Starosta Ostródzki przekazywał wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży wyżej opisanych nieruchomości wyniosła

1 082 334,00 zł, z czego dochód Skarbu Państwa osiągnięty z tego tytułu wyniósł 614 381,93 zł. Skarb Państwa ponosił koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży związane ze sporządzeniem operatów szacunkowych, wykazem nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz ogłoszeniami do prasy.

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

### **Zamiana i darowizna**

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu ostródzkiego (*akta kontroli str. 614*). Dokonano, natomiast, trzech darowizn. Pierwsza z nich dotyczyła nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w Małdytach przy ul. Kopernika 6/2, która została przeznaczona na cele statutowe Towarzystwa Przyjaciół Dzieci Oddział Okręgowy w Morągu. Darowizna ta została dokonana w trybie art. 59 u.g.n, zgodnie z którym, minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa może wyposażyć fundację lub dokonać darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa na rzecz fundacji prowadzących działalność charytatywną, opiekuńczą, kulturalną, leczniczą, oświatową, naukową, badawczo-rozwojową, wychowawczą, sportową lub turystyczną oraz na inne cele statutowe fundacji. Zatem, w omawianym przypadku, zgoda wojewody na dokonanie darowizny nie była wymagana.

Aktem notarialnym z 26 sierpnia 2016 r., rep. A nr 6371/2016 Starosta Ostródzki, przekazał w drodze darowizny, na rzecz gminy Małdyty, nieruchomość położoną z obrębem Małdyty, oznaczoną numerem działki 39/9, w celu budowy wiaty rekreacyjnej i placu zabaw. Wartość nieruchomości oszacowano na 8 000,00 zł.

Aktem notarialnym z 22 grudnia 2016 r., rep. A 9063/2016, Starosta Ostródzki przekazał na rzecz gminy Miłakowo, w drodze darowizny, nieruchomość położoną w Miłakowie, oznaczoną numerem działki 61/2. Celem darowizny było zapewnienie działce nr 278/19 dostępu do drogi publicznej. Wartość nieruchomości określono na 7 000,00 zł.

Rozdysponowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w obu ostatnich przypadkach poprzedzone było udzieloną zgodą Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w formie zarządzenia.

Dokumentacja dotycząca dokonanej darowizny nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że na nieruchomościach stanowiących przedmiot darowizny zostały zrealizowane cele, na które grunty zostały darowane (*akta kontroli str. 612-613*).

Starosta nie zrealizował Zarządzenie nr 330 Wojewody z 15 grudnia 2016 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekazanie, w drodze darowizny, na rzecz gminy Ostróda udziału 330/1000 części w prawie własności działki nr 685 obr. Samborowo, z powodu rezygnacji Wójta Gminy Ostróda na przyjęcie darowizny (*akta kontroli str. 613-614*)

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

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



W kontrolowanym okresie nie oddawano nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli, str. 589-591*).

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

W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce, przeprowadzono 25 postępowań dotyczących ustalenia lub wygaszenia prawa trwałego zarządu, z czego 15 spraw dotyczyło ustanowienia trwałego zarządu, natomiast 10 spraw – jego wygaszenia

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, iż trwały zarząd został w 1 przypadku ustanowiony odpłatnie, w pozostałych przypadkach ustanowienie trwałego zarządu było nieodpłatne. Podstawę prawnomaterialną ich przeprowadzenia stanowiły art. 45, art. 47, art. 48 i art. 49 u.g.n.

Wyniki kontroli wskazują, iż zbadane sprawy były załatwiane w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i kodeksu postępowania administracyjnego.

Wydane przez Starostę Ostródzkiego decyzje zawierały wszystkie elementy wynikające z treści art. 45 ust. 2 u.g.n, w tym uzasadnienie faktyczne i prawne

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

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

Kontrola wykazała, iż w okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. spośród 10 nieruchomości zabudowanych Skarbu Państwa, dokonano zabezpieczenia 4 nieruchomości zabudowanych. Czynności zabezpieczające polegały na zamknięciu budynków kłódkami oraz ustawienie znaków ostrzegawczych. Wyżej wymienione zabezpieczenie dotyczyło m.in. budynków w złym stanie technicznym, które Starosta nabył z mocy prawa, w trybie przepisów ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Zabezpieczenie nieruchomości, zabudowanej budynkiem administracyjno-socjalnym (w użyczeniu Gminy Łukta), położonej w gminie Łukta polegało na zabezpieczeniu instalacji centralnego ogrzewania przed zamarznięciem.

Sześć nieruchomości zabudowanych było przedmiotem umów: najmu lub użyczenia. Jeden najemca zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, zalega z płatnościami względem Skarbu Państwa, co do którego prowadzone były postępowania egzekucyjne. Jednak wobec braku skuteczności tych postępowań, zostały one umorzone przez komornika sądowego. Natomiast należności wobec Skarbu Państwa zostały zabezpieczone (*akta kontroli, str. 416-420, 611*).

Starosta regularnie, w kontrolowanym okresie przeprowadzał wizje w terenie dotyczące przedmiotowych nieruchomości zabudowanych będących w Zasobie. Wskazać należy, iż jest to dobra praktyka.

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

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

- **Dzierżawa nieruchomości**

W okresie od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2017 r. oddano w dzierżawę łącznie 34 działki. Wszystkie umowy zawarte były na okres nieprzekraczający 3 lat. W trakcie kontroli ustalono, iż dokumentacja prowadzona była w sposób kompletny i nie budzący zastrzeżeń. Zawierała m.in. wnioski stron, wykazy nieruchomości przeznaczonych pod dzierżawę, które każdorazowo umieszczane były na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Ostródzie, ponadto informacja o zamieszczeniu wykazu podawana była w prasie lokalnej (Gazeta Olsztyńska) a także po zmianie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami wykazy przekazywane były Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu, w celu zamieszczenia ich na stronie BIP (*akta kontroli, str. 595-603*).

Ponadto odstąpiono od kontroli wykazanych w tabelach, stanowiących nr 6 do programu kontroli, postępowań rozpoczętych przed 1 stycznia 2015 r.

- **Najem nieruchomości**

W badanym okresie oddano w najem udziały w 2 działkach, na które zawarto 2 umowy na czas nieoznaczony i 3 aneksy do umów na czas nieoznaczony. Skontrolowana dokumentacja nie budzi zastrzeżeń.

- **Użyczenie nieruchomości**

W okresie od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2017 r. oddano w użyczenie 6 nieruchomości, na które zawarto 4 umowy, z czego 2 stanowiły przedłużenie wcześniejszych umów. W przypadkach przedłużenia umów użyczenia działek: nr 15/2 obr. Ostróda oraz 331/4 i 332/3 obr. Łukta, Starosta uzyskał zgodę Wojewody na zawarcie umowy użyczenia. W przypadku działek z numerami: 248/4 i 248/5 obr. Łukta, Wójt Gminy Łukta wystosował wniosek o darowiznę na rzecz Gminy. Zarządzeniem nr 128 z 28 kwietnia 2017 r., Wojewoda wyraził zgodę na oddanie Gminie Łukta wskazanych nieruchomości w nieodpłatne użyczenie na okres 3 lat. Umowa użyczenia zawarta została 1 sierpnia 2017 r. z mocą obowiązującą od dnia podpisania.

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

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

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 177 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych (*akta kontroli: str. 500-537*), co dotyczyło 226 użytkowników wieczystych. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2017 r. wynosiła 1 029 (*akta kontroli str. 356*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 106, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie 19,2 % opłat.

Z przeprowadzonej analizy opłat za użytkowanie wieczyste wynika, iż potencjalnej aktualizacji (upłynął 3 letni okres od poprzedniej, ostatnia aktualizacja w latach 2000 r. – 2011 r.) opłat z tytułu użytkowania wieczystego wymagało 484 działki, co oznacza że w kontrolowanym okresie wykonano ok. 27 % wymaganych aktualizacji. W jednym przypadku, nastąpiła zmiana stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego 5 działek. Starosta prawidłowo najpierw zaktualizował opłatę roczną stosując dotychczasową wysokością stawki procentowej, a następnie wypowiedział wysokość stawki - z 3% na 1%. (*akta str. 480-485*).

Ponadto Starosta wskazał, że głównym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji była data ostatniej aktualizacji, a następnie cena 1 m<sup>2</sup>gruntu, określonego w operacie szacunkowym stanowiącym podstawę ostatniej aktualizacji. Cena ta porównywana jest z aktualnie obowiązującymi na danym terenie cenami nieruchomości podobnych i w przypadku znacznych różnic wartości, nieruchomość taka wybierana jest do ponownej wyceny (*akta kontroli, str. 612*).

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.

Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 177 działek, co w sumie dotyczyło 226 użytkowników wieczystych. W kontrolowanym okresie złożono 33 wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona lub uzasadniona w innej wysokości. Wynikiem było 26 ugód, 5 wniosków SKO odrzuciło oraz wydało 2 orzeczenia o utrzymaniu dotychczasowej wysokości opłaty (*akta kontroli: str. 486-495*).

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n. Pisma - wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ww. ustawy (*akta kontroli: str.473-482, 496-499*).

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 u.g.n. Powyższa sytuacja dotyczy prawie 86 % aktualizowanych opłat (*akta kontroli: str. 473, 499*).

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 194 753,44 zł przed aktualizacją do kwoty 566 502,44 zł po aktualizacji, prawie trzykrotnie wzrosły dochody Skarbu Państwa (*akta kontroli: str. 500-537*).

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 bezskutecznego postępowania egzekucyjnego, Starosta Ostródzki występuje z wnioskiem do ksiąg wieczystych o wpisanie hipotek na nieruchomościach będących w użytkowaniu wieczystym osób nieregularnie uiszczających opłaty roczne (*akta kontroli: str. 611-612*).

W myśl art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy starosta ma obowiązek przeprowadzać aktualizację opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu

nieruchomości, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W kontrolowanym okresie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do 8 działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, co dotyczyło 6 trwałych zarządców. Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd wynosiła 38, w tym liczba zwolnionych z opłat działek wynosiła 10, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie ok. 21,4 % opłat.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n. Decyzje Starosty Ostródzkiego w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa ww. przepisie ustawy (*akta kontroli, str. 440-462*). W ocenie zespołu kontrolującego, objęte kontrolą akta, nie budziły zastrzeżeń.

Po wydaniu przez Wojewodę Zarządzenia nr 282 z dnia 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 ostródzkiego, udzielono bonifikat od opłat rocznych” (*akta kontroli, str. 612*).

Z tabeli zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli: str. 463-467*), których opłaty z tytułu trwałego zarządu zostały zaktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tego tytułu wzrosła z kwoty 591,58 zł przed aktualizacją do kwoty 2 442,83 zł po aktualizacji. W związku z powyższym, dochody Skarbu Państwa wzrosły 4-krotnie.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie 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 jedynie ok. 27 %.

**Przyczyną** braku wykonania wymaganych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu było jej niestaranne planowanie.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości są zmniejszone wpływy z zaktualizowanych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, odprowadzanych do budżetu Państwa.

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

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

W badanym okresie, tj. w latach 2015 - 2017, w Starostwie Powiatowym w Ostródzie wszczęto łącznie 11 postępowań z zakresu rozdziału 4 u.g.n. - „Wywłaszczenie nieruchomości” (*akta kontroli, 564a-568*). Kontroli podlegały wszystkie sprawy, chociaż jedna z nich, dotycząca ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości położonej w obrębie Roje, gm. Miłakowo, działka nr 119/11, została zakończona 8 stycznia 2018 r. zawiadomieniem o pozostawieniu wniosku bez rozpoznania (*akta kontroli, str. 564*)

Zgodnie z art. 112 u.g.n. przepisy tego rozdziału stosuje się do nieruchomości położonych, z zastrzeżeniem art. 122a, art. 124 ust. 1b, art. 124b, art. 125 i art. 126 u.g.n., 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.

Na podstawie analizy dokumentów udostępnionych przez Starostwo Powiatowe w Ostródzie ustalono, co następuje:

Do Starosty Ostródzkiego, w 2015 roku wpłynął jeden wniosek, w trybie art. 126 u.g.n. W roku 2016 r. wpłynęły 2 wnioski, w trybie art. 124b u.g.n., natomiast w roku 2017 wpłynęło 8 pozostałych wniosków, w tym 6 w trybie art. 124 u.g.n., i 2 w trybie art. 126 u.g.n.

W 3 postępowaniach oznaczonych numerami: GN.6853.1.1.2017.IJ, GN.6853.2.1.2017.LN oraz GN.6852.3.2.2017.MI wnioski pozostawiono bez rozpatrzenia, z przyczyn formalnych. W przypadku postępowania ze sprawy oznaczonej znakiem GN.6852.1.2.2016.IJ czynności umorzono z uwagi na fakt, iż właściciel nieruchomości dobrowolnie udostępnił ją celem przeprowadzenia prac. Sprawę o znaku GK.6853.1.1.2017.IJ zakończono wydaniem dwóch decyzji odmownych (wniosek dotyczył dwóch odrębnych nieruchomości: działek nr 99/18 i nr 14/6 położonych w obrębie miasta Miłomłyn i został zarejestrowany pod jednym numerem). W pozostałych sprawach wydano decyzje o udostępnieniu części nieruchomości wnioskodawcom, przy czym od jednej z tych decyzji, znak: GN.6852.3.1.2017.MI z 16 października 2017 r., strona złożyła odwołanie do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego. Decyzją z 29 listopada 2017 r., znak: IGR-VIII.7581.113.2017.MS Wojewoda utrzymał orzeczenie Starosty Ostródzkiego w mocy. W związku z tym, że postępowanie GN.6852.3.1.2017.IJ było przedmiotem prowadzonego przez Wojewodę postępowania odwoławczego i zakończyło się wydaniem ostatecznej decyzji, odstąpiono od kontroli wyżej wymienionej sprawy.

W świetle obowiązujących przepisów proceduralnych, w sprawach tych dotrzymano terminów wynikających z art. 35 i 36 Kpa. Postępowania obejmujące przepisy materialne z rozdziału 4 u.g.n. – Wywłaszczenie nieruchomości wymagają szeregu procedur wynikających zarówno z Kodeksu postępowania administracyjnego jak i wyżej wymienionej ustawy o gospodarce nieruchomościami, dlatego też należy je zaliczyć do kategorii spraw skomplikowanych. Jedną z nich jest przeprowadzanie przez właściwego starostę rozprawy

administracyjnej (art. 118 u.g.n.), z wyjątkiem gdy postępowanie wyłączeniowe lub o ograniczenie nieruchomości dotyczy nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

W sprawach oznaczonych numerami: GN.6852.2.12015.LN, GN.6852.3.1.2017.MI i GN.6852.3.3.2017.MI stwierdzić należy, iż wydanie decyzji nastąpiło w ustawowo wskazanym terminie 7 dni od dnia otrzymania wniosku.

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

### **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 (tj. 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 ww. ustawy, według informacji wygenerowanej z systemu IPE, na terenie powiatu ostródzkiego znajdowało się 76 działek Skarbu Państwa (w dyspozycji Starosty) o nieuregulowanym stanie prawnym.

Na zapytanie zespołu kontrolnego, Starosta Ostródzki wskazał, iż spośród wykazanych działek, tylko 9 działek nie posiada założonych ksiąg wieczystych. Ponadto Starosta wyjaśnił, iż 6 działek stanowi grunty zajęte pod stacje transformatorowe. Po przeanalizowaniu stanu prawnego przedmiotowych działek oraz zgromadzeniu dokumentacji, zostaną złożone wnioski o założenie ksiąg wieczystych. Natomiast udział Skarbu Państwa w działce nr 82 (obr. nr 4, m. Ostróda) nie jest uregulowany w księdze wieczystej, bowiem współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości nie żyją, brak jest postępowań spadkowych. Jednocześnie Starosta wskazał, iż z analizy operatu ewidencji gruntów i budynków wynika, iż brak jest dokumentów potwierdzających prawo własności Skarbu Państwa. Starosta wskazał, iż w tym zakresie podejmie czynności wyjaśniające.

Ponadto Starosta wskazał, iż dwie z wymienionych działek o nieuregulowanym stanie prawnym nie istnieją. Prawdopodobnie wpisano błędny TERYT działki w wykazie nieruchomości, wykonanym na podstawie art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego. Nadmienić jednak należy, iż za sporządzenie pierwotnego wykazu, odpowiedzialny był Starosta (*akta kontroli, str. 570-571a, 609*).

Stwierdzić zatem należy, że na dzień zakończenia obowiązków wynikających z ww. ustawy, Starosta nie wywiązał się z obowiązku założenia księgi wieczystej dla wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, będących w Zasobie. Zgodnie z treścią art. 23 ust. 1 pkt 9 u.g.n. starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zobowiązany jest do składania wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa.

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

**Przyczyną** ujawnionego w toku kontroli uchybienia jest niezastosowanie obowiązku wynikającego z treści art. 23 ust. 1 pkt 9 u.g.n.

**Skutkiem** powyższego uchybienia jest nadal nieujawnienie w księdze wieczystej prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa dla 7 działek.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienie jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Ewidencji Gruntów.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o :

- 1) przeanalizowanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa i przekazanie do Wojewody do dnia 30 września 2018 r. zestawienia nieruchomości, które powinny zostać przekazane z mocy prawa na rzecz odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego;
- 2) w związku z tym, iż zgodnie z nowelizacją u.g.n. 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) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego (z wyłączeniem nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe) w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji można poprzedzić dokonaniem analizy rynku przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego, 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. Praktyka wykazała, iż wzrost dochodów Skarbu Państwa z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu po dokonaniu ich aktualizacji jest znaczący w stosunku do poniesionych kosztów z tego tytułu. Zatem sukcesywne dokonywanie aktualizacji winno być priorytetowe.
- 4) zwrócenie uwagi na przestrzeganie dyspozycji art. 23 ust. 1 u.g.n.;
- 5) złożenie wniosków do sądu wieczystoksięgowego o założenie ksiąg wieczystych w stosunku do działek Skarbu Państwa, które nie miały założonych ksiąg wieczystych. Jednocześnie zobowiązuje się Starostę Ostródzkiego do poinformowania Wojewody o poczynionych czynnościach, w terminie do dnia 30 września 2018 r.

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.

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