



IGR-VIII.431.3.2014

**Pan
Maciej Rygielski
Starosta Iławski
ul. gen. Władysława Andersa 2A
14-200 Iława**

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Iławie, ul. gen. Władysława Andersa 2A, 14-200 Iława, NIP: 744-17-74-059, REGON: 510742468. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Maciej Marian Rygielski – Starosta Iławski w okresie od dnia 27 listopada 2006 r. do dnia kontroli;
2. Ryszard Kabat – Geodeta Powiatowy - Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
3. Piotr Kozłowski – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości;
4. Jacek Mówiński – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości;

(akta kontroli str. 17-25).

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

1. Emilia Konieczna – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 66/09, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Marzena Szymańska – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 39/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

3. Liliana Klimek – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 42/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-VI.0030.469-471.2014 z dnia 5 maja 2014 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 1-3*).

Termin kontroli od dnia 12 maja 2014 r. do dnia 31 maja 2014 r. (w tym 12 maja 2014 r., 27 maja 2014 r. oraz 29 maja 2014 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 13.05. do 26.05., 28.05. oraz 30.05., czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniu 22 maja 2014 r. oraz w dniu 27 maja 2014 r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniu 28 maja 2014 r. i w dniu 29 maja 2014 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 7/2014.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Hawskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jt. Dz. U. z 2014 r., poz. 518, zwana dalej jako u.g.n.), w szczególności:
 - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
 - sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
 - sprzedaż nieruchomości, zamiana oraz darowizna,
 - 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.
- **okres objęty kontrolą:** od dnia 25 września 2010 r. do dnia 31 grudnia 2013 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:

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

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. Przepis art. 23 ust. 1c u.g.n zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, 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 opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których Starosta powinien dokonywać ewidencjonowania, zostały zachowane.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 958 działek Skarbu Państwa z terenu gminy Ława, w wyniku której ustalono, iż:

- 1) w 100 % przypadków istnieje informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).
- 2) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej oraz dacie ostatniej sporządzonej wyceny;
- 3) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, a w przypadku braku założonej księgi wieczystej (9 działek) została wskazana informacja o dokumencie potwierdzającym posiadanie;
- 4) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku;

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2013 Skarb Państwa był właścicielem 2 544 nieruchomości o łącznej powierzchni 1 028,4200 ha,

w tym:

- nie oddane w gospodarowanie (będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa) w zasobie pozostaje 1 148 nieruchomości o łącznej pow. 242,5037 ha,
- w trwałym zarządzie – 244 nieruchomości o łącznej pow. 175,3975 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 1 143 nieruchomości o łącznej pow. 588,1725 ha,
- w dzierżawie – 8 nieruchomości o łącznej pow. 22,1862 ha,
- w najmie – 1 nieruchomość o pow. 0,1600 ha

(akta kontroli str. 211-251 TABELA-EWIDENCJONOWANIE).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Hawskiego rzetelnie i zgodnie z art. 23 ust. 1c u.g.n. Tym samym posiada on pełną i jednolitą bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwia gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu

Stosownie do art. 23 ust 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, sporządzają plany wykorzystania zasobu. Art. 23 ust. 1d tej ustawy określa, że plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają one w szczególności:

- 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) 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,
- 3) prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- 4) program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Sporządzanie planów wykorzystania zasobów jest następstwem wyodrębnienia zasobu, jako szczególnej kategorii zbioru nieruchomości. Sporządzenie takiego planu należy rozumieć jako zespół czynności faktycznych, zmierzających do stworzenia swego programu służącego właściwemu zagospodarowaniu nieruchomości i kształtowaniu poziomu wydatków na przygotowanie do sprawnego gospodarowania. Plan stanowi także podstawę do zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości nie wyłączając jej zbycia w razie małej przydatności gospodarczej lub uciążliwości związanej z gospodarowaniem (definicja z komentarza do ustawy o gospodarce nieruchomościami - wydanie 4 z 2011 roku Lexis Nexis).

Przedmiotem kontroli były dwa plany: „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2008 - 2011” oraz „Plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2012 – 2014” (*akta kontroli str. 26-30*).

Powołane wyżej przepisy określają, iż plany wykorzystania zasobu sporządza się na okres 3 lat. Zauważyć należy, iż „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2008 - 2011” został sporządzony na 4 lata, co nie jest zgodne z cytowanymi przepisami.

Przepis art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami wymieniając, jakie elementy powinien zawierać plan wykorzystania zasobu, operuje pojęciem „zawiera w szczególności”. Takie określenie oznacza, iż wyszczególnienie elementów nie jest zamknięte i może on zawierać także inne elementy.

Zarówno w planie na lata 2008-2011 jak i na lata 2012-2014 znalazły się wszystkie ustawowo wymagane elementy: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste odpowiednio według stanu na dzień 1.01.2008 r. (dot. planu na lata 2008-2011) oraz na dzień 1.01.2012 r. (dot. planu na lata 2012 – 2014); prognozy dotyczące udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; prognozy poziomu wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu; prognozy wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; prognozy dotyczące aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa a także programy zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Kontrola realizacji wykonania obydwu planów wykazała, iż zrealizowano plany w zakresie udostępniania nieruchomości (zawarto umowy na dzierżawę 7 działek oraz 1 umowę najmu lokalu mieszkalnego).

Realizacja wykonania planu na lata 2008-2011 w zakresie sprzedaży nieruchomości w zasobie wykazała, iż z planowanych do sprzedaży 10 działek, w okresie obowiązywania planu faktycznie sprzedana została 1 działka – nr 40/4 w obrębie Ławice, gmina Ława. Działki nr 62/5 i 62/6 w obrębie Wieprz, gmina Zalewo zostały sprzedane w 2012r., czyli poza okresem objętym planem. Działka nr 62/7 w obrębie Wieprz, gmina Zalewo nie została sprzedana z uwagi na zbyt wysoką cenę (oddana w dzierżawę), a działki nr: 187/3, 187/4, 188/10, 188/11, 188/7 i 188/8 w obrębie 2 miasta Zalewo nie zostały sprzedane z uwagi na zbyt duże powierzchnie. Z informacji uzyskanych podczas kontroli od pracownika Starostwa Powiatowego w Ławie wynika, iż działki te po zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostaną podzielone na mniejsze i wówczas ponownie wystawione do sprzedaży (zapis w planie na lata 2012-2014 – *akta kontroli str. 29*). Oznacza to, iż w zakresie planowanych do sprzedaży nieruchomości plan na lata 2008-2011 został zrealizowany w 10 %. Odnośnie planu na lata 2012-2014, z uwagi na fakt, iż okres kontrolowany obejmuje czas od 25.09.2010r. do 31.12.2013r., zaś plan sporządzono na lata 2012 – 2014, nie jest możliwa pełna ocena realizacji tego planu. Z planowanych do sprzedaży 13 działek faktycznie sprzedanych zostało dotychczas 2 nieruchomości - działki nr 62/5 i 62/6 w obrębie Wieprz, gmina Zalewo. Nie jest jednak wykluczone, iż pozostałe nieruchomości również zostaną sprzedane do końca 2014 roku.

Z informacji uzyskanych podczas trwania kontroli w jednostce wynika, iż w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Ława plany zostały zrealizowane. Natomiast plan na lata 2012-2014 w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta i Gminy Zalewo oraz Miasta i Gminy Kisielice zostanie zrealizowany do końca 2014 roku.

Odnośnie pozostałych punktów zawartych w planach, tj. uwłaszczanie działek w trybie art. 118 ust. 2 i 2a ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników i art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 roku o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym, regulacja stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących

drogi powiatowe oraz inicjowanie procesu komunalizacji nieruchomości, które z mocy prawa stanowią własność gminy (plan na lata 2012-2014) - stwierdzić należy, że plany w tym zakresie ograniczają się jedynie do stwierdzenia zamiaru podjęcia wskazanych wyżej czynności, nie wskazując przy tym ilości działek, pozostających w zasobie Skarbu Państwa, a nie stanowiących obecnie już jego własności.

Należy zaznaczyć, że „Plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2008 – 2011” i „Plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2012 – 2014” nie mogą podlegać pełnej ocenie realizacji z uwagi na fakt, iż okres kontrolowany obejmuje okres czasu od 25 września 2010 roku do 31 grudnia 2013 r.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami** polegającymi na sporządzeniu planu „Plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2008 – 2011” na okres 4 lat. Uchybieniem formalnym w ocenie kontrolujących jest sporządzenie planów nierzetelnie w zakresie prognozowania udostępniania nieruchomości, tj. uwłaszczania działek, regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiących drogi powiatowe czy komunalizacji nieruchomości, stanowiących z mocy prawa własność gmin (plan na lata 2012-2014). Organ, posiadając wiedzę na temat ilości tego typu nieruchomości, nie ujął tego w prognozach do planów wykorzystania zasobu. Zdaniem kontrolujących, plany w tym zakresie zostały sporządzone w zachowawczej formie, tj. lakonicznie stwierdzono, iż planuje się podjęcie czynności wskazanych wyżej czynności, jednak bez wskazania konkretnych nieruchomości bądź kryteriów ich doboru. Mając wiedzę co do ich ilości, organ byłby w stanie przygotować dokumentację niezbędną do wydania decyzji we własnym zakresie (uwłaszczenie z art. 118 i art. 6) lub przesłać właściwą dokumentację do wojewody celem wydania decyzji (komunalizacja z mocy prawa czy regulacja stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących drogi powiatowe - art. 60 w związku z art. 103 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną). Powyższe uchybienie nie gwarantuje efektywnego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Przyczyną powyższej nieprawidłowości jest nieprzestrzeganie przepisów art. 23 ust. 1d u.g.n., w myśl którego plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat.

Skutkiem powstałej nieprawidłowości może być nieracjonalna gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa, wynikająca ze zbyt odległych terminów wykonania planu.

Osobą odpowiedzialną za opisaną nieprawidłowość jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie od 25 września 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. sprzedano łącznie 15 działek stanowiących własność Skarbu Państwa (*akta kontroli - tabela, str. 41-46*), w tym:

- 3 działki w trybie przetargowym (dz. nr: 62/5, 62/6, 56/1),
- 12 działek w trybie bezprzetargowym (dz. nr: 9, 477/12, 216/126, 216/38, 216/120, 2/24, 2/25, 2/30, 2/31, 579, 288/3, 46/1).

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego - określony w art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n., na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. oraz na rzecz jednostki samorządu terytorialnego – określony w art. 14 ust. 1 u.g.n.

Starosta każdorazowo sporządził wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które zawierały wszystkie wymagane elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykazy te były podane do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Iławie oraz zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej prowadzonego przez Starostwo Powiatowe. Ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono również w prasie lokalnej: „Echo Iławy” lub „Gazeta Iławska”. Uznać należy, iż zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży, wynikające z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. W wyniku kontroli akt nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, a dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi, w sposób kompletny i przejrzysty. 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, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu,

aktualny operat szacunkowy, wykaz zbywanych nieruchomości, protokół rokowań, akt notarialny, a także dodatkowo ogłoszenie o przetargu, protokół z przetargu i informacja o wyniku przetargu – w przypadku przetargowego zbycia nieruchomości.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 6 392,98 zł. Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to **355 398,42 zł**. W przypadku sprzedaży bezprzetargowych koszt sporządzonych wycen nieruchomości został doliczony do ceny ich sprzedaży. Nie sprzedano ogółem 9 nieruchomości Skarbu Państwa z powodu rezygnacji wnioskodawcy (*akta kontroli - tabela „Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa” str. 41-46*).

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

Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany i darowizny nieruchomości, dlatego odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli: wyjaśnienia w pkt 1 - str.79; 51*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Iławie wydano 1 decyzję dotyczącą ustanowienia prawa trwałego zarządu na rzecz Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Iławie. Zbadane postępowanie wszczęte zostało na żądanie jednostki organizacyjnej, a podstawę materialnoprawną jego przeprowadzenia stanowiły przepisy art. 43 ust. 1 i 5, art. 44, art. 45 ust. 1 i 3, art. 82 ust. 1 i 2, art. 83 ust. 1 i 2 pkt 2, art. 87 ust. 1 u.g.n.

Skontrolowana decyzja o ustanowieniu prawa trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, wydana przez Starostę, zawierała wszystkie elementy wynikające z art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym uzasadnienie faktyczne i prawne (*akta kontroli: str. 206-210 - wniosek, decyzja, oświadczenie, protokół*).

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

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W kontrolowanym okresie, tj. od dnia 25.09.2010 r. do dnia 31.12.2013 r. nie

zachodziła potrzeba zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie powiatu ławskiego, przed uszkodzeniem lub zniszczeniem (*akta kontroli: wyjaśnienia w pkt 7 - str. 78, 53*).

Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

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

W kontrolowanym okresie, tj. od 25 września 2010 r. do 31 grudnia 2013 r., oddano w dzierżawę łącznie 7 działek, na które zawarto 13 umów dzierżawy (*akta kontroli – tabela „Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa” – str. 47-49*). We wszystkich przypadkach zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, które zostały wywieszone na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Iławie. Wszystkie wykazy zostały również zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej, prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Iławie, a ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej („Echo Iławy” bądź „Gazeta Iławska”). Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę.

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. W trakcie przeprowadzonej kontroli ustalono, iż dokumentacja prowadzona była w sposób kompletny i nie budzi zastrzeżeń. W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek strony, wykaz nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w przypadku zawarcia kolejnej umowy dzierżawy na daną nieruchomość, informacje o ogłoszeniu, umowa dzierżawy. W 7 sporządzonych wykazach nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do dzierżawy nie było informacji o terminie wnoszenia opłat z tytułu dzierżawy, a żaden z nich nie zawierał informacji o zasadach aktualizacji opłat. W zawartych umowach dzierżawy informacja o warunkach i terminie płatności każdorazowo była zamieszczana.

Z pisma Starostwa Powiatowego w Iławie z dnia 28.05.2014r., znak: WGN.6810.1.6.2014 wynika, iż w okresie objętym kontrolą tj. od 25 września 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. nie zawierano umów najmu oraz umów użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa.

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

Przyczyną powyższych nieprawidłowości jest nieprzestrzeganie przepisów art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych zarówno do sprzedaży, jak i dzierżawy czy najmu.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest brak pełnej informacji na temat terminu i warunków płatności czynszu dzierżawnego.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienie jest Dyrektor Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

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 346 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych (*akta kontroli: str. 269-284*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosiła 1143 (*akta kontroli: tabela „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego” - str. 55-77*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek na dzień 1 stycznia 2013 r. wynosiła 498, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie 53,6 % opłat. Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców, Polskim Kolejom Państwowych S.A. oraz gruntów oddanych pod punkty katechetyczne – zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1169). Z wyjaśnień Starosty wynika, iż na dzień 31 grudnia 2013 r. przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wymagało 45 działek, co oznacza że w kontrolowanym okresie wykonano ok. 88,5 % wymaganych aktualizacji. Ponadto Starosta wskazał, że podstawowym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat jest data ostatniej aktualizacji, zasięg terytorialny nieruchomości oraz analiza rynku pod względem wartości nieruchomości. (*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 3, 4 i 5, str. 78-79*).

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.

Kontrolą objęto 50 % dokumentacji w tym zakresie. Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 346 działek.

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.81-199*). Starosta, w odpowiedzi na zadane pytanie, czy w przypadkach, gdy następował zwrot korespondencji, tj. wypowiedzenia na piśmie wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, opłaty uiszczane są przez użytkowników wieczystych w wysokości wskazanej w wypowiedzenia, udzielił następujących wyjaśnień.

W sprawie nr WGN.6843.145.2011 (nieruchomość wykazana pod pozycją nr 158 tabeli znajdującej się w aktach kontroli – *str. nr 66*) wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej wysyłano trzykrotnie. Za każdym razem, po dwukrotnym awizowaniu, następował zwrot korespondencji. Użytkownik wieczysty (osoba fizyczna) zalega z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od 2011 roku. Wszystkie zaległości zostały zabezpieczone wpisem hipotek w księdze wieczystej, prowadzonej dla nieruchomości. (akta przedmiotowej sprawy zostały poddane kontroli w siedzibie jednostki kontrolowanej).

W sprawie nr WGN.6843.479.2012 (nieruchomość wykazana pod pozycją nr 232 tabeli znajdującej się w aktach kontroli – *str. nr 60*) wypowiedzenia wysokości dotychczasowej opłaty rocznej wysyłano trzykrotnie. Za każdym razem, po dwukrotnym awizowaniu, następował zwrot korespondencji. Użytkownik wieczysty (osoba fizyczna) zalega z opłatami z tytułu użytkowania wieczystego gruntu za 2014 rok. (akta przedmiotowej sprawy zostały poddane kontroli w siedzibie jednostki kontrolowanej).

W pozostałych przypadkach opłaty wnoszone są przez użytkowników wieczystych w wysokości ustalonej w wyniku przeprowadzonych aktualizacji.

(*akta kontroli – wyjaśnienia pkt 6, str. 78*).

Z tabeli zawierającej wykaz nieruchomości (*akta kontroli: str. 55-77*), których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 405 885,77 zł przed aktualizacją do kwoty 1 115 435,98 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 174,8% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji, czyli ponad dwu i półkrotnie wzrosły dochody Skarbu Państwa. Łącznie zlecono wykonanie 303 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 42 968,78 zł.

W przypadkach, gdy wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła dwukrotnie w stosunku do dotychczasowej, to opłata ta była rozkładana na części, zgodnie z zasadami zawartymi w art. 77 ust. 2a u.g.n. (*akta kontroli: str. 154-199*).

Kontrolujący ustalili, iż w jednym przypadku (sprawa nr WGN.6843.620.2012) operat szacunkowy sporządzony na potrzeby przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, został sporządzony nieprawidłowo, gdyż działka oddana w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, przeznaczona w planie zagospodarowania przestrzennego na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, dla której prawidłowo ustalona została stawka procentowa opłaty rocznej w wysokości 1%, została wyceniona jako nieruchomość oddana na cele przemysłowe. Przy wycenie do porównań przyjęte zostały nieruchomości przeznaczone na cele zabudowy przemysłowej, których ceny na terenie rynku lokalnego są niższe niż ceny nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe. (*akta kontroli: str. 138-154*).

W pozostałych objętych kontrolą aktach, według oceny zespołu kontrolującego, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie budziły zastrzeżeń.

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.

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty w kontrolowanym okresie – lata 2010 – 2013 nie były przeprowadzane aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu. Ostatnia aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości położonych na terenie powiatu iławskiego dokonana była w 2008 r. Argumentem zaistniałej sytuacji była dokonana analiza rynku, która wykazała, że od tego czasu wzrost wartości nieruchomości był nieznaczny do 10 %. Jednocześnie w związku z zarządzeniami Wojewody udzielającymi bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu przedmiotowymi nieruchomościami oraz niewystarczającymi środkami otrzymywanymi na realizację tego celu, Starosta odstąpił od przeprowadzenia aktualizacji opłat w kontrolowanym okresie. (*akta kontroli: wyjaśnienia pkt 2, str. 79, tabela str. 54*).

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego. Spośród działek oddanych w użytkowanie wieczyste, na podstawie przeprowadzonej analizy rynku pod względem wartości nieruchomości i daty ostatniej aktualizacji ustalono, że w kontrolowanym okresie przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wymagało 391 działek, z czego wykonano ok. 88,5 % aktualizacji. Należy zwrócić uwagę także na fakt, iż Starosta ma obowiązek kontrolować poprawność każdego zleconego na ten cel operatu szacunkowego, będącego podstawowym dowodem w tych sprawach. Natomiast w odniesieniu do aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nie wykonano ani jednej aktualizacji, jednak mając na względzie fakt, iż łącznie przekazanych w odpłatny trwały zarząd na terenie powiatu iławskiego jest 18 działek, to aktualizacje opłat nie zostały przeprowadzone w sumie w stosunku do 15,4 % działek będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie.

Przyczyną powstałej nieprawidłowości polegającej na braku aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz niedokonania aktualizacji opłat w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia były ograniczone środki finansowe na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych oraz niedokładne planowanie tych aktualizacji.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości są niewłaściwe (niższe) wpływy z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego, odprowadzane do budżetu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Dyrektor kontrolowanego Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Do Projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 26 czerwca 2014 r. – znak: jw. (data wpływu do jednostki kontrolowanej 27.06.2014 r.), zawierającego ustalenia kontroli, nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o :

1. Opracowywanie kolejnych planów wykorzystania zasobu na okres 3 lat, zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1d u.g.n.
2. Rzetelne i racjonalne sporządzanie planów wykorzystania zasobu Skarbu Państwa, które przyczynią się do właściwego zagospodarowania nieruchomości oraz kształtowania poziomu wydatków związanych z ich sprawnym gospodarowaniem.

W zakresie regulowania stanów pranych nieruchomości, plan winien opierać się na

konkretnie wskazanych nieruchomościach (oznaczenie nieruchomości według ewidencji gruntów), które z mocy samego prawa nie należą do zasobu Skarbu Państwa. Plan z założenia jest dokumentem, który ma ułatwić pracę w zakresie sprawnego gospodarowania nieruchomościami, a także wskazać kierunki, na które należy zwrócić szczególną uwagę w danym okresie na jaki został sporządzony.

Zatem należy przeprowadzić wnikliwą weryfikację wszystkich nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji na rzecz gmin oraz stanowiących drogi powiatowe na terenie całego powiatu iławskiego i przekazać Wojewodzie do 31 grudnia 2014r. stosowną dokumentację celem wydania decyzji administracyjnych, potwierdzających te prawa.

3. Ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w dzierżawę czy najem, o których mowa w art. 35 ust. 1 u.g.n., wszystkich składników wymienionych w ust. 2 tego przepisu.
4. Przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu 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.
5. Szczegółową analizę zleconych operatów szacunkowych przed przyjęciem ich jako dowód w sprawie. Zbadanie ich pod względem zgodności z przepisami prawa (u.g.n. i Rozporządzenia) oraz ich logiczności, zupełności i obliczeń matematycznych. W przypadku wątpliwości należy pisemnie zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego o przedstawienie wyjaśnień lub ewentualnie o poprawienie operatu.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, o sposobie wykorzystania

uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

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

~~WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI~~

~~Marian Podziewski~~