

Olsztyn, dnia 29.12.2014 r.

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI

IGR-VIII.431.5.2014

Pan Andrzej Nowicki
Starosta Powiatu w Pisz

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 Pisz, 12-200 Pisz, ul. Warszawska 1; NIP: 849-14-11-796, REGON: 790-673 000.

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

1. Andrzej Nowicki – Starosta Powiatu w Pisz od dnia 1.12.2010 r.
2. Henryk Wrzosek - Geodeta Powiatowy - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami do dnia 4.11.2013r.
3. Dorota Płochocka-Siejwa - Geodeta Powiatowy - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami od dnia 5.11.2013 r.
4. Emilia Just - inspektor w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami, (*akta kontroli: str. 15 - 21*).

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

1. Barbara Kowalska-Szwarc inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 43//2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,
2. Małgorzata Jackiewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 41/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,
3. Milena Kurowska - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 3/2012, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie,

na podstawie pisemnych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-II.0030.955-957.2014 z dnia 17.09.2014 r., wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: str. 4 - 6*)

Termin kontroli od dnia 10.10.2014 r. do dnia 31.10.2014 r. (w tym 10.10.2014 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni czynności kontrolne były przeprowadzane

w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 6/2014.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Powiatu w Piszcu zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U z 2014 r., poz. 518 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,
- ▲ 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 1.01. 2011 r. do dnia 31.12.2013 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. Nr 185, poz. 1095) 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, co następuje:

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Dyspozycja art. 23 ust 1 c ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „ugn”) określa katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Według ww. przepisu ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: 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.

W wyniku kontroli ustalono, iż ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żadanego zasobu oraz formy władania.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 267 nieruchomości Skarbu Państwa z terenu miasta i gminy Orzysz i Ruciane – Nida oraz miasta Biała Piska. Na tej podstawie w ok. 2 % zbadanych przypadków stwierdzono błędy lub braki zapisów, obejmujące:

- 27 przypadków braku informacji o przeznaczeniu działki w planie miejscowym -(ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- brak informacji o roszczeniach do nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych (w 25 na 108 przypadków wpisane zostało aktualne użytkowanie przedmiotowych działek, np. droga, poligon, rowy, itd.). W pozostałym zakresie nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości polegających na braku poszczególnych wpisów, np. w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej (159 rekordów), wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczyste.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2013 Skarb Państwa był właścicielem 621 nieruchomości o łącznej powierzchni 913,4785 ha, w tym:

- ▲ nie oddane w gospodarowanie (będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa) w zasobie pozostaje 101 nieruchomości o łącznej pow. 16,8372 ha,
- ▲ w trwałym zarządzie – 55 nieruchomości o łącznej pow. 449,3443 ha,
- ▲ w użytkowaniu wieczystym – 464 nieruchomości o łącznej pow. 447,2970 ha,
- ▲ w użyczeniu – 1 nieruchomość o pow. 0,2881 ha (*akta kontroli str. 22*).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Piskiego w sposób nie do końca pełny i rzetelny. Tym samym Starosta nie posiada dostatecznej wiedzy odnośnie ilości oraz rodzaju nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa. Powyższe działanie uniemożliwia prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisów art. 21 oraz 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie ww. przepisów prawa, które wskazują elementy składające się na proces ewidencjonowania oraz brak pełnej, rzetelnej i jednolitej bazy danych o nieruchomościach Skarbu Państwa. Uniemożliwia to gospodarowanie nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest były Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami do dnia 4.11.2013r. oraz obecna Naczelnik tego Wydziału.

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu

Stosownie do art. 23 ust 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej jako „*ugn*”) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, sporządzają plany wykorzystania zasobu. Natomiast art. 23 ust. 1d 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 osiąganych 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.

Zgodnie z definicją zawartą w komentarzu do ustawy o gospodarce nieruchomościami wydanie 4 z 2011 r. Lexis Nexis - 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 swoistego 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.

Przedmiotem kontroli były dwa plany: „Ogólny plan wykorzystania zasobu na lata 2010 - 2012” oraz „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2013 - 2015” (*akta kontroli str. 55-59*). Plany zostały sporządzone na okresy trzyletnie.

Przepis art. 23 ust. 1d ustawy 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.

Plan na lata 2010 - 2012 zawiera następujące elementy: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste odpowiednio według stanu na koniec roku 2009, 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.

Kontrola realizacji wykonania planu sporządzonego na lata 2010 - 2012 wykazała, iż w planowanych latach Starostwo Powiatowe w Pisz zaplanowało realizację sześciu zadań, tj. udostępnienie z zasobu nieruchomości stanowiących rowy melioracji szczegółowej poprzez włączenie do działek przylegających, udostępnienie z zasobu gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym znajdujących się pod zabudowaniami stanowiącymi odrębną własność, udostępnienie z zasobu terenów rolnych po rowach melioracji szczegółowej, udostępnienie z zasobu na rzecz gmin terenów rolnych nie przekazanych do 30 czerwca 2000 r. na rzecz ANR, udostępnienie z zasobu terenów przeznaczonych pod rozbudowę dróg krajowych i drogi powiatowej oraz udostępnienie z zasobu terenów przeznaczonych uprzednio pod obwodnicę Pisz na umowę dzierżawy. W trakcie obowiązywania ww. planu, w pełni zrealizowano jedynie komunalizację na rzecz gmin Biała Piska, Orzysz i Pisz. Przykładowo, w pozostałych zaplanowanych przez Starostwo zadań, udostępnieniu podlegało 1256 działek z zasobu nieruchomości stanowiących rowy melioracji szczegółowej, zaś w zaplanowanym okresie włączono 1218 działek, a pozostałe 38 przeniesiono do planu 2013-2015 (*wyjaśnienia pracownika jednostki kontrolowanej - akta kontroli str. 60-62*).

W zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu przewidzianych na lata 2010 - 2012, przedstawiona prognoza w rzeczywistości ogranicza się jedynie do stwierdzenia, że projektuje się zaktualizowanie w 2012 r. opłat dotyczących nieruchomości położonych na terenie miasta i gminy Pisz, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2013 r. Prognoza nie wskazuje na ilość planowanych aktualizacji, tj. na ilość nieruchomości, które wymagają przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych.

Plan na lata 2013 - 2015 zawiera szczegółowe zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, według stanu na koniec roku 2012 oraz w pozostałym zakresie - takie same elementy jak plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2010 - 2012.

Plan nie mógł podlegać pełnej ocenie realizacji z uwagi na fakt, iż okres kontrolowany obejmuje lata 2013 – 2015. Według stanu na 2013 r., prowadzone są cztery postępowania, w tym dwie sprawy udostępnienia gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym oraz dwie udostępnienie z zasobu terenów zabudowanych i rolnych. Pozostałe zaplanowane w planie zadania, według wyjaśnień pracownika jednostki ograniczają się jedynie do lakonicznych twierdzeń, iż ich realizację zaplanowano na 2015 r. (*wyjaśnienia pracownika jednostki kontrolowanej, akta kontroli str. 60-62*).

Prognoza aktualizacji, podobnie jak przy poprzednim planie, ogranicza się jedynie do stwierdzenia, że projektuje się zaktualizowanie w 2013 r. opłat dotyczących nieruchomości położonych na terenie miasta i gminy Orzysz i Biała Piska, które będą obowiązywać od 1 stycznia 2014 r. i 1 stycznia 2015 r. Prognoza nie wskazuje na ilość planowanych aktualizacji, tj. na ilość nieruchomości, które wymagają przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych.

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, plany zostały sporządzone 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 były Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami do dnia 4.11.2013r. oraz obecna Naczelnik tego Wydziału.

Sprzedaż nieruchomości

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2011 r. do 31 grudnia 2013 r. na terenie powiatu piskiego sprzedano łącznie 8 działek, 2 lokale mieszkalne wraz z udziałami w budynku i gruncie, a także udziały Skarbu Państwa wynoszące: 501/1000 części, 1/2 części i 4737/13091 części, w tym wszystkie (9) w trybie bezprzetargowym (*akta kontroli str. 63-64*).

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,
- na rzecz innych współwłaścicieli – określony w art. 37 ust. 2 pkt 9 u.g.n.

Przy sprzedaży powyższych nieruchomości w 3 przypadkach cenę sprzedaży rozłożono na raty.

Jedna sprzedaż nastąpiła w trybie art. 10 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa, na rzecz najemcy. Powyższe zbycie poprzedzone było zgodą w formie Zarządzenia Wojewody Warmińsko – Mazurskiego Nr 68 z dnia 24.02.2011 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zbycie lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku nr 18 położonym przy ul. Guzianka w Rucianem Nida wraz z udziałem w gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa.

Sprawa ta dotyczyła mianowicie zbycia dotychczasowemu najemcy – tj. osobie uprawnionej na podstawie art. 2 pkt 2 powołanej ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. - zakładowego lokalu mieszkalnego nr 1 o powierzchni użytkowej 65,14 m², wchodzącego w skład zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, położonej przy ul. Guzianka w Rucianem Nidzie i udziału wynoszącego 8354/13091 części wspólnych budynku nr 18, wchodzącego w skład zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej w rejestrze gruntów obrębu Ruciane Nida jako działka nr 62/1 o pow. 0,0692 ha, KW nr OL1P/ 000 21962 /8. Zbycie lokalu mieszkalnego nastąpiło wraz z udziałem w gruncie wynoszącym 8354/13091 części, oznaczonym wyżej wymienioną działką.

Przedmiotowy lokal mieszkalny wraz z odpowiednim udziałem w gruncie do dnia wydania decyzji Starosty Piskiego o wygaśnięciu trwałego zarządu z dnia 23.03.2010 r. - znak: G.7014/23/2010, znajdował się w trwałym zarządzie Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie.

Przepis art. 10 wyżej cytowanej ustawy stanowi, że mieszkanie stanowiące własność Skarbu Państwa, będące w trwałym zarządzie jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej, może być zbyte osobie uprawnionej na jej wniosek po cenie pomniejszonej stosownie do art. 6, po uprzednim wygaśnięciu trwałego zarządu do danej nieruchomości lub jej części, której dotyczy wniosek. Najemca wymienionego lokalu mieszkalnego spełniał ustawowy warunek, o którym mowa w ustępie 2 art. 10 ustawy, gdyż wniosek o wykup lokalu mieszkalnego złożony został 1.02.2008 r. - tj. do dnia 31.12.2008 r.

Cenę przedmiotowego lokalu mieszkalnego ustalono na podstawie operatu szacunkowego z dnia 28.01.2011r. przy zastosowaniu art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. – tj. cenę tego mieszkania wraz z częściami przynależnymi obniżono o 95 %, gdyż lokal był oddany w najem od 1991r. wieloletniemu pracownikowi Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Akta przedmiotowej sprawy (w tym protokół z rokowań) nie budzą zastrzeżeń. (*akta kontroli str. 129-130*).

W skład dokumentacji spraw dotyczących zbycia nieruchomości wchodziły między innymi: wniosek strony, dokumenty ewidencyjne, odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, zaświadczenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko - Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanych nieruchomości, protokół z rokowań, akt notarialny.

W jednym przypadku brak było zaświadczenia o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie z uwagi na fakt, że zbycie dotyczyło lokalu mieszkalnego w budynku wraz z udziałem w elementach wspólnych budynku i urządzeń oraz udziału w prawie własności gruntu. W związku z tym, iż dotyczyło to sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi udziałami na rzecz dotychczasowych współwłaścicieli uznać należy, iż jest to uchybienie formalne.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych starostwa. Na podstawie kontroli akt stwierdzono, iż dla wszystkich nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były wykazy nieruchomości, które podawane

były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Piszcu oraz w prasie lokalnej „Gazeta Piska” lub „Tygodnik Piski”. Wykazy zostały również zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej. W 2 sprawach brak jest potwierdzenia ogłoszenia w prasie lokalnej o ich wywieszeniu - dot. spraw o poz. 1/2012 oraz 4/2013 w tabeli „Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa”, (akta kontroli str. 63-64). Spośród sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, żaden z nich nie miał prawidłowego oznaczenia nieruchomości według katastru – brak oznaczenia rodzaju użytku gruntowego oraz jego klasy gleboznawczej. Ponadto stwierdzono, iż w 2 wykazach z 2011 r. w opisie nieruchomości wskazano przeznaczenie z nieobowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a w 1 podano, że nieruchomość nie jest objęta aktualnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (akta kontroli str. 138-140).

Przeznaczenie nieruchomości to element wymagany zgodnie z art. 35 ust. 2 u.g.n. Sytuacje te dotyczyły sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz użytkownika wieczystego oraz w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej. Zatem zgodnie z przepisem, na wykazach winna znaleźć się informacja o aktualnym przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, należy zauważyć, że brak jest informacji, czy w wyznaczonym terminie do składania wniosków, zostały zgłoszone roszczenia o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 u.g.n. w stosunku do nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zdaniem zespołu kontrolującego na wykazach winna znaleźć się taka adnotacja.

Powyższe nieprawidłowości skutkują naruszeniem art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m. in. do sprzedaży oraz naruszeniem art. 35 ust. 1 ugn polegającym na tym, że nie zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 3 113 zł. Biorąc pod uwagę łączną kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, tj. 221 267,16 zł, uznać należy, iż koszt stanowił jedynie ok. 1,4 %.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie art. 35 ust. 1 i ust. 2 u.g.n., które określają powinność poinformowania o wywieszeniu wykazu w prasie lokalnej oraz poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Skutkiem opisanych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca sprzedaży nieruchomości w 2011 roku.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest były Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami do dnia 4.11.2013r. oraz obecna Naczelnik tego Wydziału.

Zamiana oraz darowizna nieruchomości

W okresie objętym kontrolą dokonano 1 darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Piskiego (akta kontroli str. 141).

Aktem notarialnym z dnia 06.05.2013 r. Repertorium A Numer 1062/2013 – umową darowizny i obciążeniem nieruchomości służebnością gruntową - zostały przekazane na rzecz Powiatu Piskiego nieruchomości oznaczone w ewidencji gruntów obrębu 1 Ruciane Nida, przy ulicy Nadbrzeżnej jako działki nr 128/1 (KW Nr OL1P/00015786/5) i nr 128/2

(KW Nr OL1P/00015867/7) o łącznej powierzchni 2,2185 ha, stanowiące ośrodek wypoczynkowy. Powyższa darowizna dokonana została w celu wsparcia realizacji zadań własnych Powiatu tj. zadań publicznych: modernizacji dróg powiatowych, utrzymanie, budowy i modernizacji powiatowych obiektów, urządzeń użyteczności publicznej i obiektów administracyjnych. Wartość przekazanej nieruchomości, ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego wyniosła w operacie szacunkowym z dnia 15.02.2013 r. - 1 650 000 zł.

Darowizna powyższej nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, poprzedzona była udzieloną zgodą Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w formie zarządzenia.

W 2011 r. dokonano 2 zamian nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a Powiatem Piskim oraz pomiędzy Skarbem Państwa a Narodowym Bankiem Polskim z siedzibą w Warszawie.

Umową zamiany z dnia 10.02.2011 r. Repertorium A Numer 352/2011, Skarb Państwa przeniósł na rzecz Powiatu Piskiego prawo własności lokali użytkowych oznaczonych numerami 4 i 5 wraz z przynależnymi pomieszczeniami magazynowymi oraz z udziałami odpowiednio wynoszącymi 34/100 i 26/100 części we własności elementów wspólnych budynku użytkowego i innych urządzeń oraz oddano nabywcy takie same udziały w użytkowaniu wieczystym działki nr 416/1 o powierzchni 0,0339 ha (KW Nr OL1P/00011105/0), położonej w obrębie 2 miasta Pisz w zamian za udział wynoszący 63420/182561 części w nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu 2 miasta Pisz jako działka nr 431 o powierzchni 0,1667 ha (KW Nr OL1P/00024285/9).

Wartości przedmiotowych nieruchomości zostały określone na kwoty 602 874 zł (lokale użytkowe nr 4 i nr 5) oraz 987 469 zł (udział wynoszący 63420/182561 w działce nr 431). W związku z powstałą różnicą, stosownie do art. 14 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie nastąpiła dopłata na rzecz Powiatu Piskiego. Zawarcie tej umowy poprzedzone było zgodą Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w formie zarządzenia.

W dniu 29.12.2011 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Powiatu Piskiego, oddał Narodowemu Bankowi Polskiemu z siedzibą w Warszawie w użytkowanie wieczyste zabudowaną działkę nr 42/1 o powierzchni 0,1237 ha, położoną w obrębie Iznota, gmina Ruciane Nida i przeniósł prawo własności znajdujących się na niej budowli, stanowiących odrębne od gruntu nieruchomości, z przeznaczeniem do wykorzystania na cele rekreacyjno-wypoczynkowe w zamian za prawo użytkowania wieczystego niezabudowanej działki oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Ruciane Nida, gmina Ruciane Nida jako działka nr 34/7 o powierzchni 0,0313 ha (*akta kontroli str. 156*). Wartości praw użytkowania wieczystego zostały określone w operatach szacunkowych z dnia 28.02.2011 r. i wyniosły dla działki nr 42/1 - 169 530 zł+23% VAT, dla działki nr 34/7 – 29 758 zł+23% VAT. W związku z tym, że wystąpiła różnica wartości praw użytkowania wieczystego zamienianych nieruchomości to nastąpiła dopłata na rzecz Skarbu Państwa w wysokości 171 919,56 zł. Zarządzeniem Wojewoda Warmińsko - Mazurski wyraził zgodę na zamianę praw użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej Skarbu Państwa. Dokumentacja dotycząca dokonanej darowizny i zamian nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

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

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

Jak wynika z rozdziału *Zamiana oraz darowizna nieruchomości*, umowami zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a Powiatem Piskim oraz pomiędzy Skarbem Państwa a Narodowym Bankiem Polskim, oddano w użytkowanie wieczyste odpowiednio: udziały związane z prawem

własności dwóch lokali użytkowych w działce nr 416/1, położonej w obrębie 2 miast Pisz oraz zabudowaną działkę nr 42/1 położoną w obrębie Iznota, gmina Ruciane Nida.

W sprawie zamiany nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a Powiatem Piskim ustalono, iż na podstawie art. 71 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pobiera się pierwszej opłaty rocznej w przypadku zamiany, o której mowa w art. 14 ust. 4 i art. 15 ust. 2, tj. zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego. Opłaty roczne zaś zostały ustalone w wysokości 1 % wartości udziału w gruncie na kwoty: 295,73 zł za udział związany z lokalem nr 4 oraz 226,15 zł za udział związany z lokalem nr 5.

Aktem notarialnym z dnia 29.12.2011 r. Starosta Piski oddał w użytkowanie wieczyste działkę nr 42/1, położoną w obrębie Iznota, gmina Ruciane Nida w zamian za prawo użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów obrębu Ruciane Nida numerem 34/7. Również w niniejszej sprawie pierwszej opłaty nie pobrano, z uwagi na przypadek zamiany, o której mowa w art. 15 ust. 2, tj. zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność a także wzajemnej zamiany praw użytkowania wieczystego. Na podstawie art. 72 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustalono w wysokości 3% od jej ceny, tj. 9 421,20 zł.

W wyniku kontroli akt powyższych spraw stwierdzono, że dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno – prawnymi.

Pozytywnie oceniono realizację zagadnienia dotyczącego oddawania nieruchomości w użytkownictwo wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i jego wygaszanie

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Piszcu wszczęto 17 postępowań dotyczących ustanowienia lub wygaszenia prawa trwałego zarządu, z czego 2 sprawy dotyczyły ustanowienia trwałego zarządu, 10 spraw – wygaszenia trwałego zarządu, a 5 spraw – ustanowienia trwałego zarządu na rzecz innej jednostki organizacyjnej. Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Szesnaście zbadanych postępowań wszczęto na żądanie jednostki organizacyjnej i toczyły się w przedmiocie ustanowienia lub wygaszenia prawa trwałego zarządu. W jednym przypadku postępowanie wszczęto z urzędu (sprawa: G.6844.1.17.2011).

Podstawę prawnomaterialną ich przeprowadzenia stanowiły art. 45, art. 47, art. 48 i art. 49 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Kontrola wykazała, że w jednej ze spraw (G.6844.1.17.2011) Starostwo Powiatowe w Piszcu odstąpiło od zawiadomienia strony (Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie) o wszczęciu postępowania zgodnie z art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 ze zm., dalej jako „kpa”). Sprawa dotyczyła wszczęcia z urzędu postępowania o uregulowanie stanu prawnego działki nr 802 o pow. 0,1467 ha w obrębie miasta Biała Piska, w wyniku którego wydano decyzję z dnia 21.06.2011r. – znak: G.6844.1.17.2011, o przekazaniu w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Olsztynie w/w działki.

Należy wskazać, że przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego jasno wskazują, iż organ administracji publicznej jest zobowiązany zawiadomić wszystkie osoby będące stronami w sprawie będącej przedmiotem postępowania wszczynanego z urzędu lub na żądanie jednej ze stron o wszczęciu postępowania (art. 61 § 4 kpa). Organ administracji powinien zatem ustalić z urzędu, które osoby będą stronami w postępowaniu administracyjnym wszczynanym z urzędu

lub na żądanie jednej ze stron, kierując się w tym względzie przepisem art. 28 kpa i przepisami szczególnymi, a następnie powinien powiadomić strony o wszczęciu postępowania.

Co do czynności zakończenia postępowania dowodowego, umożliwienia stronom wypowiedzenia się w sprawie przed wydaniem decyzji oraz podjęcia decyzji stwierdzono, iż kontrolowana jednostka w 3 badanych sprawach (G.6844.1.13.2011, G.6844.1.1.2013, G.6844.1.8.2012) zaniechała obowiązku wynikającego z art. 10 kpa. Gwarantowana w art. 10 § 1 kpa zasada czynnego udziału strony w postępowaniu obliguje organ prowadzący postępowanie do stworzenia stronie prawnych możliwości podejmowania czynności procesowych w obronie swoich interesów (wyrok WSA w Warszawie z dnia 25 maja 2009 r. sygn. akt V SA/Wa 2741/08). Reguła wynikająca z art. 10 kpa stanowi procesową gwarancję praw strony w postępowaniu dowodowym, a w dalszej kolejności umożliwia pełną realizację zasady prawdy obiektywnej w postępowaniu, poprzez możliwość skonfrontowania stanowisk stron. Odstąpienie od zasady czynnego udziału stron jest możliwe tylko w przypadkach, gdy załatwienie sprawy nie cierpi zwłoki ze względu na niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego albo ze względu na grożącą niepowetowaną szkodę materialną, zaś przyczyny odstąpienia organ jest obowiązany utrwalić w aktach sprawy, w drodze adnotacji (art. 10 § 2 i 3 kpa). Z taką sytuacją jednak nie mamy do czynienia w analizowanych sprawach. Wymaga również podkreślenia, że prawu strony do czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym towarzyszy obowiązek organu prowadzącego to postępowanie, zawiadomienia strony o wszczęciu bądź prowadzeniu postępowania, prawie strony dostępu w tym czasie do akt sprawy, prawie do zgłaszania dowodów, obowiązku zawiadamiania strony o terminie i miejscu przeprowadzania dowodów, prawie strony do wypowiadania się przed wydaniem decyzji. Zapewnienie stronom czynnego udziału w postępowaniu administracyjnym nie może sprowadzać się jedynie do zawiadomienia o wszczęciu postępowania, ale musi zasada ta również znaleźć swój wyraz we wszystkich czynnościach postępowania. Powyższe, jak w przypadku zawiadomienia o wszczęcia postępowania administracyjnego nie miało wpływu na wynik spraw, ale stanowiło naruszenie przepisów postępowania.

Co do terminowości załatwienia zbadanych spraw ustalono, że 15 z badanych spraw zostało załatwionych bez zwłoki, w ciągu ok. miesiąca od wszczęcia postępowania, w 1 przypadku (sprawa - G.6844.1.8.2012) wydano decyzję o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu dla RZGW po 5 miesiącach od daty wszczęcia postępowania, w tym jednak przypadku należy zwrócić uwagę na fakt, że wydano ją w trybie art. 47 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis art. 47 ust. 2 tej ustawy stanowi, że właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1. A zatem w świetle powyższego przepisu szczególnego termin wydania decyzji został zachowany.

W sprawie G.6844.1.1.2013 (*akta kontroli str.160-163*) decyzja zapadła po blisko 4 miesiącach. Sprawę wszczęto z wniosku Dyrektora Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 10.01.2013r. w związku z przekształceniami organizacyjnymi sądów rejonowych. Decyzję wydano na podstawie przepisu art. 49 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w której orzeczono o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu przysługującego Sądowi Rejonowemu w Pisz do nieruchomości położonej w obrębie nr 1 m. Pisz, oznaczonej działką nr 1127/42 i równocześnie o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz Sądu Rejonowego w Szczytnie do powyższej nieruchomości oraz o ustaleniu opłaty rocznej z tego tytułu (art. 83 ust. 1 i 2 pkt 1 ugn).

Jak ustalono, w ww. sprawie nie zawiadomiono strony w trybie art. 36 kpa o przyczynach zwłoki oraz o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy. Z wykładni językowej z art. 36 § 1 kpa wynika obowiązek zawiadomienia stron o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 kpa, podania przyczyn zwłoki i wskazania nowego terminu załatwienia

sprawy. Zgodnie z art. 36 § 2 kpa, ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu. Co do zasady organ powinien podać konkretną przyczynę uzasadniającą zmianę terminu zakończenia postępowania, niemniej trudno też przypisać temu działaniu jakiś istotny, negatywny skutek. Powyższy błąd, jak też braki kolejnych zawiadomień z art. 36 kpa nie miały co prawda istotnego wpływu na postępowanie, jednakże strona została w efekcie pozbawiona prawidłowej informacji o terminie, w którym zostanie wydana decyzja.

Wyniki kontroli wskazują, iż w sprawie G.6844.1.1.2013 pracownik kontrolowanej jednostki ustalił opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego w 2007 r. (*akta kontroli str.160*). Opłaty z tytułu trwałego zarządu jak wskazuje art. 83 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ustala się jako iloczyn stawki procentowej i ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ww. ustawy. Cenę nieruchomości dla potrzeb ustalenia opłaty ustala się więc analogicznie jak w przypadku sprzedaży w drodze bezprzetargowej. Oznacza to, iż decydujące znaczenie ma wartość nieruchomości ustalona przez rzeczoznawcę majątkowego, który w konkretnym przypadku decyduje o wyborze właściwego podejścia, metody oraz techniki szacowania nieruchomości, zastosowanej przy danej wycenie. Biorąc pod uwagę powyższe, zdaniem zespołu kontrolnego, przyjęcie przez jednostkę kontrolowaną jako dowodu w badanej sprawie operatu szacunkowego sporządzonego w 2007r. uważa się za niewłaściwe. Z treści sporządzonego operatu szacunkowego jasno wynika, iż „datą określenia wartości nieruchomości” jest 12 lipca 2007 r. Należy wskazać, że rzeczoznawcy majątkowi kierując się standardami zawodowymi, analizują rynek nieruchomości z okresu obejmującego dwa lata wstecz od dnia wyceny. Niemniej jednak należy zauważyć, iż żaden z przepisów rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego nie zabrania przyjmowania transakcji z dłuższego okresu. Rzeczoznawca majątkowy winien jednak wyjaśnić przyczyny, dla których decyduje się na objęcie monitoringiem okres zawierania transakcji danego rodzaju nieruchomości dłuższy niż dwa lata. Powyższe nie zostało uwzględnione w opisie sporządzonego operatu szacunkowego. Niemniej jednak od daty sporządzenia operatu do daty ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu minęło 6 lat, co znacznie przekroczyło możliwości uznania powyższego operatu jako dowód w sprawie. Taki tryb postępowania skutkował naliczeniem opłaty z tytułu trwałego zarządu w niewłaściwej wysokości.

Decyzje o ustanowieniu lub wygaszeniu prawa trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, wydane przez Starostę, zawierały wszystkie elementy wynikające z art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*akta kontroli str.164-166*) w tym uzasadnienie faktyczne i prawne. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Przyczyną ich powstania był brak analizy niektórych przepisów prawa procesowego lub ich niewłaściwa interpretacja.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów prawa, które wskazują poszczególne elementy postępowania administracyjnego.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest były Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami do dnia 4.11.2013r. oraz obecna Naczelnik tego Wydziału.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

Kontrola wykazała, że dokonano zabezpieczenia 1 nieruchomości położonej w mieście Pisz, przy ul. Staszica 1i 2 (działki nr 128 i nr 127/1 w obrębie nr 2 m. Pisz). Zabezpieczeniu w/w

nieruchomości Skarbu Państwa podlegała mianowicie nieruchomość, która została przejęta po wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w Warszawie. Omawiana nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym z dwoma lokalami mieszkalnymi (działka nr 128) oraz budynkami gospodarczymi drewnianymi (działka nr 127/1). Do czynności zabezpieczających należało ubezpieczenie, przeglądy: sanitarne, kominiarskie i budowlane oraz zabezpieczenie nieruchomości przed dewastacją (zakup materiałów – tj. zamków i zasuw). Jak wynika z przedstawionych dokumentów (książki obiektu budowlanego i protokołu kontroli pięcioletniej stanu technicznego budynku nr 1/2014) przegląd budowlany został wykonany we własnym zakresie przez uprawnionego pracownika Wydziału Budownictwa w Starostwie Powiatowym w Pisz. We własnym zakresie dokonano też zabezpieczenia nieruchomości przed dewastacją, zabezpieczenia dokonał konserwator – pracownik Starostwa Powiatowego w Pisz. Z wyjaśnień pracownika odpowiedzialnego za realizację zadań i przedstawionego protokołu nr 103/T/2013 wynika, że przeglądu elektrycznego Starostwo nie wykonywało, gdyż wykonał go trwały zarządca - RZGW w Warszawie, który ważny jest do 2017 r.

W okresie objętym kontrolą łączna suma zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem wraz z obowiązkowymi przeglądami technicznymi wyniosła 1836,15 zł.

Dokumentacja w przedmiotowej sprawie nie budzi zastrzeżeń (*akta kontroli: str. 167-206*).

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

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

W okresie objętym kontrolą nie oddano w najem żadnej nieruchomości. Na podstawie wyjaśnień pracownika odpowiedzialnego za najem nieruchomości Skarbu Państwa i przedłożonych dokumentów kontrolującym wynika, że w okresie objętym kontrolą jedna nieruchomość budynkowa położona w mieście Pisz, przy ul. Staszica 2 (działka nr 128 w obrębie nr 2 m. Pisz), na której w budynku mieszkalnym nr 2 zlokalizowane są dwa lokale mieszkalne była przygotowywana do wynajmu. Nieruchomość ta została przejęta do zasobu Skarbu Państwa od Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, po wygaszeniu mu prawa trwałego zarządu do w/w nieruchomości (decyzja o wygaszeniu prawa trwałego zarządu z dnia 2.09.2013r. – znak: G.6844.1.8.2012). W przejętej nieruchomości dotychczas były wynajmowane przez trwałego zarządcę dwa lokale mieszkalne, a zatem Starosta Piski po ich przejęciu zobowiązany był uregulować stan prawny nieruchomości.

W kontrolowanym okresie został sporządzony wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do oddania w najem, który został wywieszony na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Pisz na tablicy ogłoszeń urzędu. Na wykazie tym znajduje się adnotacja, że wykaz wywieszono na okres 21 dni od dnia 16.12.2013r. do dnia 06.01.2014r. Informację o wywieszeniu tego wykazu podano do publicznej wiadomości na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Pisz oraz podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej.

Z powyższego wynika, że zostały spełnione wszystkie przesłanki wynikające z art. 35 ust. 1 u.g.n., dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu o nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem. Ponadto kontrola wykazała, że sporządzony wykaz zawierał wszystkie elementy wynikające z art. 35 ust. 2 ugn, (*akta kontroli str. 212-213*).

W związku z rozpoczętą procedurą wynajmu powyższych lokali mieszkalnych, która zakończyła się zawarciem umów w dniu 10.01.2014r. – tj. w okresie nie objętym kontrolą – odstąpiono od oceny umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 1 o pow. 57,90 m² wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z tego lokalu z dotychczasowym najemcą, zawartej w dniu 10.01.2014r. na czas

określony oraz umowy najmu lokalu mieszkalnego nr 2 o pow. 39,58 m² wraz z gruntem niezbędnym do korzystania z tego lokalu z dotychczasowym najemcą, zawartej w dniu 10.01.2014r. na czas określony.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się do czasu wywieszenia wykazu o wynajmie lokali mieszkalnych - ocena **pozytywna**.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

W kontrolowanym okresie na terenie powiatu piskiego - wg stanu na dzień 31.12.2013 r. – 298 działek Skarbu Państwa o ogólnej pow. 113,3010 ha znajdowało się w użytkowaniu wieczystym 175 osób fizycznych i osób prawnych, od których pobierane są opłaty roczne.

W trakcie kontroli ustalono też, że wg. stanu na dzień 31.12.2013r. – 166 działek o pow. 333,9960 ha znajduje się w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym Polskich Kolei Państwowych S.A; Polskiej Akademii Nauk; Instytutu Badawczego Leśnictwa; Polskiego Związku Działkowców z siedzibą w Warszawie; Stowarzyszenia „Monar”; Mazurskiej Służby Ratowniczej. Są to osoby prawne, którym zwolnienie z opłat rocznych przysługuje na mocy ustaw szczególnych (*akta kontroli str.228*).

W kontrolowanym okresie przeprowadzono łącznie 144 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, obejmujące 204 działki w stosunku do 298 wszystkich działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych, co stanowi 68,4 % ogółu wszystkich działek Skarbu Państwa oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste (*akta kontroli str.230-247*).

W kontrolowanym okresie aktualizacja opłat rocznych objęto nieruchomości gruntowe z terenu gminy: Orzysz, Pisz, Ruciane Nida i Biała Piska.

Głównym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była data wykonania poprzedniej aktualizacji lub jej brak (4 przypadki). Na podstawie otrzymanego zestawienia działek w stosunku do których przeprowadzono aktualizację opłat rocznych (wykonanego przez pracowników odpowiedzialnych za to zagadnienie) ustalono, że w większości przypadków ostatnią aktualizację przeprowadzono w latach 2000 – 2009, ale były też przypadki (37), że opłaty nie aktualizowano od 1991r. (2 działki), 1992r. (3), 1996r. (1), 1998r. (28), 1999 r. (3).

W trakcie kontroli kontrolowane osoby argumentowały, że powodem takiego stanu są ograniczone środki finansowe na aktualizację opłat rocznych oraz jednoosobowa obsada kadrowa do spraw gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa (*akta kontroli str. 229*).

Z powyższych danych wynika, że w większości przypadków ostatnia aktualizacja opłat była dokonywana na początku lat dwutysięcznych. Zatem w większości przypadków aktualizacji nie dokonywano przez okres około 4- 13 lat. Przez tak długi okres nieaktualizowania opłat rocznych znacznie wzrosła wartość działek Skarbu Państwa na rynku nieruchomości, co wynika z akt przedłożonych do kontroli.

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

Na podstawie akt poddanych kontroli ustalono, że pisma – wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych, w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Omawiane pisma zawierały między innymi informację o wartości

nieruchomości i miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym oraz stosowne pouczenie o przysługującym prawie zakwestionowania wypowiedzenia – tj. do złożenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia. Z analizy spraw i zestawienia działek w stosunku do których przeprowadzono aktualizację opłat rocznych ustalono, że na 144 wypowiedzeń opłat rocznych w 11 przypadkach użytkownicy wieczystości złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów jest za wysoka. W sprawach tych Kolegium wydało 11 postanowień o zatwierdzeniu ugod w sprawie przyjęcia nowych opłat rocznych przez użytkowników wieczystych i Starostę Piskiego. Z dokumentów SKO wynika, że ustalone ugodami nowe wysokości opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa nie są takie same (obniżka przez SKO - o około 30 %) jak zaproponowane wysokości opłat rocznych przez Starostę Piskiego w poszczególnych wypowiedzeniach tego organu. Pomimo zakwestionowania nowych wysokości opłat rocznych zauważono, że obecne stawki opłat ostatecznie ustalone przed SKO są dużo wyższe od tych sprzed aktualizacji.

W jednym przypadku SKO wydało orzeczenie o oddaleniu wniosku Polskiego Koncernu Naftowego ORLEN S.A. o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona w sposób określony w wypowiedzeniu Starosty Piskiego z dnia 8.08.2012r.- znak: G.6843.1.36.2012. Od orzeczenia nr SKO.720.152.2012 wieczysty użytkownik złożył do Sądu Rejonowego w Szczytnie, Wydziału VI Cywilnego w Piszcu sprzeciw. Wyrokiem z dnia 6.02.2014r. – sygn. akt VIC 218/13 powyższy Sąd oddalił powództwo w/w jednostki.

Z tabeli (włączonej do akt kontroli) zawierającej wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane wynika, że wysokość tych opłat wzrosła średnio: dwu-, trzy-, czterokrotnie (92 przypadki), a nawet – pięcio-, sześć-, siedmio-, ośmiokrotnie. Były też przypadki gdzie opłata roczna wzrosła dziesięciokrotnie (2), dwunastokrotnie (4). W czterech sprawach opłatę naliczono pierwszy raz.

Koszty wykonania operatów szacunkowych dla omawianych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego zostały szczegółowo przedstawione przez osoby kontrolowane w powyższej tabeli.

Jak wynika z akt przedłożonych do kontroli, w wielu przypadkach wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego była rozkładana na części, zgodnie z zasadami określonymi w art. 77 ust. 2a u.g.n.

W myśl art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami starosta ma obowiązek przeprowadzić 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 opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w stosunku do 3 działek oddanych w trwały zarząd Regionalnemu Zarządowi Gospodarki Wodnej w Warszawie i Prokuraturze Okręgowej w Olsztynie.

Aktualizacja opłat miała miejsce w 2011 i 2012 r. Łączna ilość działek Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2013 r., wynosiła 55 (*akta kontroli str. 248*), w tym 2 działki zwolnione z opłat rocznych, co oznacza że aktualizacji poddano łącznie 5,6 % działek oddanych w odpłatny trwały zarząd. Przedłożona do kontroli dokumentacja w tym zakresie nie budziła zastrzeżeń pod względem formuły-prawnym.

W trakcie kontroli kontrolowane osoby wyjaśniły, że dalsza aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu jest zaplanowana na 2014 r. (50 działek) z powodu braku środków finansowych (*akta kontroli str. 249*).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**. Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w tym, że nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i wieczystego użytkowania w 100 %.

W okresie kontrolowanym aktualizacji podlegało 209 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, a opłaty zaktualizowano w 97,6 % - tj. w stosunku do 204 działek.

Natomiast w okresie kontrolowanym aktualizacji działek oddanych w trwały zarząd podlegało 53, a zaktualizowano opłaty tylko w stosunku do 3 działek, co stanowi 5,6 % wszystkich działek podlegających aktualizacji.

Przyczyną braku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu było jej niestaranne planowanie, a także ograniczone środki finansowe na pokrycie kosztów związanych ze sporządzeniem operatów szacunkowych.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd i związane z tym mniejsze wpływy do budżetu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest były Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru oraz Gospodarki Nieruchomościami do dnia 4.11.2013r. oraz obecna Naczelnik tego Wydziału.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe oceny i uwagi wnoszę o :

1. Uzupelnienie informacji w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa, dotyczącej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin) oraz informacji o roszczeniach do nieruchomości i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.
2. Przy opracowywaniu następnego planu wykorzystania zasobu Skarbu Państwa zaleca się dokładne (z podaniem liczb) zaplanowanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i wieczystego użytkowania wobec nieruchomości, które wymagają przeprowadzenia takiej aktualizacji. Ponadto w nowym planie zaleca się precyzyjne określenie nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia.
3. Przestrzeganie wszystkich wymogów formalno-prawnych przy sprzedaży nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w tym podawania informacji o wywieszeniu wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej.
4. Przestrzeganie art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie określania poszczególnych składników wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia.
5. Zwrócenie szczególnej uwagi na przestrzeganie w prowadzonych postępowaniach administracyjnych przepisów proceduralnych - z Kodeksu postępowania administracyjnego.
6. Przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzenie aktualizacji należy 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 sporządzeniem operatów szacunkowych.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i 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.

wz. WOJEWODY
WARMIŃSKO-MAZURSKIEGO
Grażyna Kługe
Grażyna Kługe
WICEWOJEWODA

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

B
Barbara Kowalska-Szwarc
17.12.2014r.

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Infrastruktury, Geodezji i Rolnictwa

Stanisław Kowalski
Stanisław Kowalski

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

Małgorzata Jackiewicz
Małgorzata Jackiewicz

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

Milena Kurowska
Milena Kurowska

WYSŁANO

dnia 30.12.2014r.

podpis *B*

WYDZIAŁ FINANSÓW I KONTROLI

Wpłynęło dnia 2014-12-23...

L.dz.

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI

Radosław Gazda
Radosław Gazda

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI WYDZIAŁU FINANSÓW I KONTROLI

Mariusz Kowalski
Mariusz Kowalski

Elwira Stupienko
Elwira Stupienko