



WOJEWODA
WARMIŃSKO - MAZURSKI
Marian Podziewski

Olsztyn, dnia 11. 05. 2015 r.

IGRVIII.431.1.2015

Pan
Andrzej Ciołek
Starosta Gołdapski
ul. Krótka 1
19- 500 Gołdap

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 Gołdapi, ul. Krótka 1, 19-500 Gołdap w okresie od 23 lutego 2015r. do 18 marca 2015r., w tym w siedzibie jednostki kontrolowanej w dniu 23 lutego 2015r.

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

1. Andrzej Ciołek – Starosta Gołdapski od dnia 21 grudnia 2010r. do dnia kontroli;
2. Krystyna Dąbkowska – Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
3. Irena Kramkowska – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości;
4. Agnieszka Fornalska – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości

(akta kontroli: str. 15-23).

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

1. Liliana Klimek - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 43/09, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.72.2015 z dnia 3.02.2015r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli: str. 14);
2. Teresa Walerianowicz – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 13/11, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego

Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.71.2015r. z dnia 3.02.2015r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: str. 13*);

Pani Małgorzata Jackiewicz - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 41/09, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.73.2015 z dnia 3.02.2015r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: str. 12*) nie brała udziału w czynnościach kontrolnych w jednostce kontrolowanej w dniu 23 lutego 2015r. oraz w późniejszych czynnościach dotyczących analizy zebranych w toku kontroli dowodów.

Zagadnienie nr 3 dotyczące sprzedaży nieruchomości opracowała Liliana Klimek a zagadnienie nr 6 dotyczące oddawania w trwały zarząd i jego wygaszania opracowała Teresa Walerianowicz.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 1/2015.

Przedmiot kontroli: realizacja zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz.U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., zwana dalej jako u.g.n.), w szczególności:

- 1) ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) sporządzanie planów wykorzystania zasobu,
- 3) sprzedaż nieruchomości,
- 4) zamiana oraz darowizna nieruchomości,
- 5) oddawanie w użytkowanie wieczyste,
- 6) oddawanie w trwały zarząd i jego wygaszanie,
- 7) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem
- 8) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- 9) aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa.

Okres objęty kontrolą: od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2014 r. (zagadnienia nr: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 i 9) oraz od dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2014r. (zagadnienie nr 4). Czynności kontrolne odbyły się w jednostce kontrolowanej w dniu 23 lutego 2015r., w pozostałe dni czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto

w dniach 9.03.2015 r. i 16.03.2015r. zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a pismami z dnia 13.03.2015 r., 19.03.2015r. i 23.03.2015r. otrzymano odpowiedzi w tym zakresie.

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

Z informacji uzyskanej od pracownika Starostwa Powiatowego w Gołdapi oraz pisma Starosty Gołdapskiego z dnia 19.03.2015r., znak: S.1710.1.2015 wynika, że ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE II, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia wygenerowanie danych w odniesieniu do żadanego 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,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W prowadzonej ewidencji zawarte są dane dotyczące: oznaczenia nieruchomości według ksiąg wieczystych (numery ksiąg wieczystych), oznaczenie nieruchomości według danych z katastru nieruchomości (gmina, obręb, nr działki), powierzchni działki, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego, informacje o roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych czy sądowych i wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego.

Zauważyć należy, iż w niektórych przypadkach brak jest informacji o której mowa w art. 23 ust. 1 c pkt 5, tj. wskazania 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. Kontrolujący zwrócił się pismem z dnia 16 marca 2015r. z zapytaniem, dlaczego w programie Mienie II, w którym ewidencjonowane są nieruchomości pozostające w zasobie Skarbu Państwa, brak jest wyżej opisanej informacji. Z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego z dnia 19 marca 2015r., znak: S.1710.1.2015 wynika, iż w programie MIENIE II są umieszczane informacje dotyczące ostatniej aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste i trwały zarząd przy działkach, które tymi opłatami są objęte. Nie wpisano natomiast danych do nieruchomości, które na mocy odpowiednich przepisów są zwolnione z opłat a głównie brak jest informacji przy działkach, które przeznaczone są do komunalizacji dla poszczególnych gmin lub przekazania ich na rzecz Powiatu Gołdapskiego (drogi) oraz do sprzedaży (Skarb Państwa) (*akta kontroli: str. 304*).

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec 2014 roku Skarb Państwa był właścicielem ogółem 667 działek o łącznej powierzchni 437 ha, w tym:

- nie oddane w gospodarowanie (będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa) w zasobie pozostaje 281 nieruchomości o łącznej pow. 1152 ha,
- w trwałym zarządzie – 171 działek o łącznej pow. 104 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 202 działek o łącznej pow. 167 ha,
- w dzierżawie – 1 działka o pow. 0,1824 ha (w dzierżawę oddano część o pow. 0,0098 ha),
- inne (np. użyczenie) – 12 działek o pow. 13 ha

(*akta kontroli: str. 244*).

W myśl art. 23 ust. 1 a ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta ma obowiązek sporządzenia rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazywania go wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie to dotyczy. W kontrolowanym okresie obowiązek ten był realizowany prawidłowo przez Starostwo Powiatowe w Gołdapi. Sprawozdania sporządzane były terminowo i zawierały pełne informacje.

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

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 u.g.n., starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, sporządzają plany wykorzystania zasobu. Natomiast art. 23 ust. 1d u.g.n. 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.

Przedmiotem kontroli były dwa plany: „Plan gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa pozostającymi w zasobie oraz oddanymi w użytkowanie wieczyste - na lata 2010 - 2013.” oraz „Plan gospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa pozostającymi w zasobie oraz oddanymi w użytkowanie wieczyste - na lata 2014 - 2016 (*akta kontroli: str. 176-205*). Plan na lata 2010 – 2013 został sporządzony na okres czterech lat, zaś aktualnie obowiązujący plan został sporządzony na okres trzech lat.

Plan na lata 2010 - 2013 był przedmiotem kontroli tutejszego organu przeprowadzonej w Starostwie Powiatowym w Gołdapi w 2012 r. Zastrzeżenia kontrolujących dotyczyły m.in. okresu na jaki ten plan został sporządzony. Złożone wówczas w tej sprawie wyjaśnienia jednostki kontrolowanej nie zostały uwzględnione przez zespół kontrolujący, który uznał, iż plan ten został sporządzony na okres 4 lat, co nie jest zgodne z wyżej cytowanymi przepisami. Kontrolujący zwrócili również uwagę na fakt, iż plan ten nie zawiera wszystkich elementów określonych w art. 23 ust. 1d u.g.n. Stwierdzono, że w planie na lata 2010 – 2013 brakuje prognozy wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Stwierdzono również brak programu zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Poprzednia kontrola wskazała także na uchybienie planu w części dotyczącej zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Powyższe zestawienie, stanowiące załącznik nr 1 do ww. planu, nie określa, które nieruchomości znajdują się w zasobie Skarbu Państwa, a które oddano w użytkowanie wieczyste.

Zespół kontrolujący podziela zastrzeżenia ustalone w toku poprzedniej kontroli i potwierdza, że plan ten nie zawiera wszystkich wymaganych elementów określonych w art. 23 ust. 1d u.g.n. Stwierdza jednocześnie, że spośród wskazanych w tym przepisie elementów plan na lata 2010 – 2013 uwzględnia prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu a także poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu. Ponadto w planie przewidziano przeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Plan zawiera również wzmiankę o odstąpieniu od aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na fakt, iż aktualizacja taka została przeprowadzona w 2008 r. Należy zauważyć, że plan w tej części został potraktowany bardzo ogólnikowo, zatem kontrola jego realizacji jest utrudniona. Niemniej, z informacji przekazanej przez jednostkę kontrolowaną wynika, że w latach 2011-2013:

- zbyto 2 działki,
- wydzierżawiono 1 działkę,
- przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do 3 działek,
- skomunalizowano 362 działki o łącznej powierzchni 115,0210 ha.

Z wyjaśnień jednostki kontrolowanej wynika, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa została przeprowadzona w 2011 r., a nowe opłaty roczne za trwały zarząd obowiązują od 01.01.2012 r. (*akta kontroli: str. 298-300*).

Plan na lata 2014-2016 zawiera wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (zał. nr 1) oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd (zał. nr 2) wraz ze wskazaniem m.in. numerów działek, ich powierzchni i położenia. Ponadto w planie zamieszczono informację o łącznej powierzchni gruntów pozostających w zasobie Skarbu Państwa. Jak wskazano w części wstępnej planu, plan ten nakreśla jedynie główne kierunki prognozowanych działań dotyczących udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu. Natomiast co do nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste przewidziano aktualizowanie planu w okresach rocznych w związku z dokonywanymi transakcjami prawem użytkowania wieczystego. W planie zawarto prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu. Nie określono

natomiast poziomu wydatków związanych z nabywaniem nieruchomości do zasobu z uwagi na fakt, iż plan ten nie przewiduje nabywania nowych nieruchomości w drodze umowy kupna a jedynie w wyniku prowadzonej regulacji stanów prawnych nieruchomości będących we władaniu Skarbu Państwa. Plan zawiera także informację o planowanej na ten okres aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oraz opłat z tytułu trwałego zarządu ze wskazaniem, iż wykonanie pierwszych operatów szacunkowych do aktualizacji opłat zostanie zlecone w 2015 r.

Plan na lata 2014 – 2016 nie zawiera programu zagospodarowania nieruchomości zasobu, o którym mowa w art. 23 1d pkt 3 u.g.n. Należy zauważyć, że wzmianka o planowanym wykorzystaniu poszczególnych działek została zamieszczona w prowadzonym przez jednostkę kontrolowaną programie MIENIE, służącym do ewidencjonowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Nie zwalnia to jednak z obowiązku opracowania przez Starostę programu zagospodarowania nieruchomości zasobu jako odrębnej części planu. Należy również wskazać, że odnośnie inicjowania procesów komunalizacji nieruchomości pozostających w zasobie, omawiany plan ogranicza się do ogólnego stwierdzenia informującego o prowadzonych na bieżąco pracach związanych z regulacją stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, które z mocy prawa stały się własnością gmin, nie wskazując konkretnych nieruchomości oraz ilości działek pozostających w zasobie Skarbu Państwa a nie stanowiących obecnie jego własności. Brak również wskazania podstawy prawnej komunalizacji. W planie na lata 2014 – 2016 brakuje także prognozy wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Według zespołu kontrolującego plan ten nie mógł podlegać pełnej ocenie realizacji z uwagi na fakt, iż kontrolą objęto okres od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2014 r.

Niemniej, w toku kontroli stwierdzono, że w 2014 r.:

- nie było żadnej nieruchomości z mienia Skarbu Państwa,
- przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do 1 działki,
- skomunalizowano 56 działek o łącznej pow. 11,9161 ha.

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

W ocenie zespołu kontrolującego plany zostały sporządzone nierzetelnie, bowiem nie zawierają wszystkich wymaganych elementów, o których mowa w art. 23 ust. 1d u.g.n. Jak wskazano powyżej plany te nakreślają jedynie główne kierunki prognozowanych działań. Ogólne założenia o zamiarze podjęcia działań nie stanowi o rzetelnym podejściu do

planowania wykorzystania zasobu Skarbu Państwa. Jako przykład posłużyć może prognoza dotycząca planowanych komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa. Organ, posiadając wiedzę na temat ilości nieruchomości przewidzianych do komunalizacji nie ujął tego w prognozach do planów wykorzystania zasobu. Zdaniem kontrolujących, plany zostały sporządzone w zachowawczej formie, lakonicznie stwierdzono, iż planuje się podjęcie określonych czynności, jednak bez wskazania konkretnych nieruchomości bądź kryteriów ich doboru. Powyższe nie gwarantuje efektywnego gospodarowania nieruchomościami. Plan na lata 2010-2013 został sporządzony na okres dłuższy niż określa to wyżej powołany przepis art. 23 ust. 1d u.g.n. Jednak z uwagi na fakt, iż powyższa nieprawidłowość była przedmiotem oceny w trakcie poprzedniej kontroli przeprowadzonej w 2012 r., zespół kontrolujący odstąpił od jej oceny.

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 opisane nieprawidłowości jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości

W okresie od 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2014 r. dokonano sprzedaży 1 działki stanowiącej własność Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym - na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej, zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n (*akta kontroli: str. 148-156*). 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dla przedmiotowej nieruchomości sporządzany został wykaz nieruchomości, który został podany do publicznej wiadomości na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gołdapi od dnia 17.09.2012r. do dnia 8.10.2012r., na stronie internetowej BIP Starostwa oraz w gazecie „Informacje z Powiatu Gołdapskiego”. A zatem spełnione zostały wszystkie elementy dotyczące podania

do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Sporządzony wykaz nieruchomości zawierał również wszystkie wymagane elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 u.g.n. Jedyną uwagą zespołu kontrolującego co do powyższego, jest brak 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. Na zapytanie kontrolera z dnia 16.03.2015r. Starosta Gołdapski w piśmie z dnia 19.03.2015r., znak: S.1710.1.2015 poinformował, iż nie zostały zgłoszone żadne roszczenia, o których mowa w art. 34 ustawy o gospodarce nieruchomościami (*akta kontroli: str. 304*). Potwierdzeniem tego faktu jest również zapis w akcie notarialnym dotyczącym sprzedaży tej nieruchomości, iż „opisana wyżej nieruchomość wolna jest na dzień dzisiejszy od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich oraz ograniczeń w rozporządzaniu”. Niemniej jednak, dla czytelności akt sprawy, zdaniem zespołu kontrolującego na wykazach lub w aktach sprawy winna znaleźć się taka adnotacja.

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 18 292,56 zł. Koszty związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia poniósł wnioskodawca na podstawie zawartej umowy i zostały one wliczone w cenę sprzedaży.

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

Zamiana i darowizna

W 2014 roku dokonano 3 zamian i 2 darowizn nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa celem realizacji drogi dojazdowej do Drogowego Przejścia Granicznego w Gołdapi.

Zamiany

Aktem notarialnym z dnia 10.04.2014r. sygn. akt Repertorium A Nr 903/2014 dokonano zamiany działki nr 498/1 o powierzchni 0,0333 ha, położonej w obrębie 1 miasta Gołdap, stanowiącej własność Skarbu Państwa na działkę nr 987/31 o powierzchni 0,0051 ha, położoną w obrębie 2 miasta Gołdap, stanowiącą własność Gminy Gołdap. Zgodnie z aktem notarialnym zamiana nastąpiła bez wzajemnych spłat i dopłat.

Aktem notarialnym z dnia 27.06.2014r. sygn. akt Repertorium A Nr 2009/2014, przy udziale Starosty Elckiego dokonano zamiany działki nr 1686/8 o powierzchni 0,5562 ha, położonej w obrębie 2 miasta Elk i stanowiącej własność Skarbu Państwa (z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonego przez Starostwo Powiatowe w Elku) na działki nr 222/28, 223/6 i 224/139 o powierzchni 0,5648 ha, położone w obrębie Bałupiany gm. Gołdap, stanowiące własność Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej Spółki Akcyjnej z

siedzibą w Suwałkach. Zgodnie z aktem notarialnym zamiana nastąpiła z dopłatą przez Skarb Państwa na rzecz Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dodatkowo ustanowiono służebność gruntową na nieruchomości Skarbu Państwa tj. działce nr 1686/9 w Elku na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 1686/8 w Elku polegającej na prawie przechodu i przejazdu.

Aktem notarialnym z dnia 29.07.2014r. sygn. Akt Repertorium A Nr 2493/2014 dokonano zamiany działek położonych w obrębie Bałupiany gm. Gołdap, tj. działki nr 222/38 o powierzchni 0,1187 ha, stanowiącej własność Skarbu Państwa na działkę nr 222/40 o powierzchni 0,1187 ha, stanowiącą własność EGO Spółka z o.o. Zgodnie z aktem notarialnym zamiana nastąpiła bez wzajemnych spłat i dopłat.

Darowizny

W okresie objętym kontrolą, tj. dnia 1 stycznia 2011r. do dnia 31 grudnia 2014r. dokonano darowizn 4 działek Skarbu Państwa z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Aktem Notarialnym z dnia 21.06.2011r. sygn. akt Repertorium A Nr 2209/2011 dokonano darowizny z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa - działek nr 384/1 o powierzchni 0,3500 ha i nr 330 o powierzchni 0,2400 ha, położonych w obrębie i gminie Banie Mazurskich na rzecz Gminy Banie Mazurskie z przeznaczeniem na utworzenie Zakładu Usług Komunalnych (działka nr 384/1) oraz na mieszkania komunalne (działka nr 330).

Aktem notarialnym z dnia 3.04.2013r. sygn. akt Repertorium A Nr 973/2013 dokonano darowizny działek nr 1223/36 o powierzchni 0,4745 ha i nr 1448/4 o powierzchni 0,0142 ha, położonych w obrębie 2 miasta Gołdap, stanowiących własność Skarbu Państwa na rzecz Powiatu Gołdapskiego w celu wsparcia realizacji zadań publicznych tj. modernizacji dróg powiatowych.

Ponadto w 2012 roku i 2013 roku wydano zgody wojewody na nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w drodze darowizny od Gminy Gołdap działki nr 1220/9 o powierzchni 0,0920 ha, położonej w Gołdapi z przeznaczeniem pod budowę budynku Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Gołdapi oraz działek nr 223/3 o powierzchni 0,0307 ha, nr 222/7 o powierzchni 0,2873 ha i nr 224/141 o powierzchni 0,5416 ha, położonych w obrębie Bałupiany, gm. Gołdap z przeznaczeniem pod budowę drogi dojazdowej do Drogowego Przejścia Granicznego.

Dokumentacja dotycząca dokonanych zamian i darowizn nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym (*akta kontroli: str. 59-147*).

W trakcie kontroli ustalono, iż Wójt Gminy Banie Mazurskie pismem z dnia

6.02.2015r., znak: GKM.7125.1.2015 zwrócił się do Starosty Gołdapskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia zabudowanej nieruchomości usytuowanej w Baniach Mazurskich na działce nr 384/1 o pow. 0,3500 ha na cele mieszkaniowe. A zatem stwierdzić należy, iż nie został dotychczas zrealizowany cel określony w umowie darowizny, tj. utworzenie Zakładu Usług Komunalnych na działce nr 384/1.

Natomiast z pisma Starosty Gołdapskiego z dnia 13.03.2015r., znak: S.1710.1.2015 wynika, iż Powiat Gołdapski darowane działki nr 1223/36 i 1448/4 sprzedał w 2013 roku a środki finansowe uzyskane ze sprzedaży obu działek zostały wykorzystane w celu wsparcia modernizacji dróg powiatowych, zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Warmińsko-Mazurskiego Nr 350 z 31.12.2012r.

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

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą, nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w użytkowanie wieczyste (*wyjaśnienia - akta kontroli: str. 298-300*).

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie

W okresie objętym kontrolą oddano w trwały zarząd, na czas nieoznaczony, 1 nieruchomość Skarbu Państwa na rzecz Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Gołdapi, przeznaczoną pod budowę Powiatowego Inspektoratu Weterynarii i 4 nieruchomości (10 działek) Skarbu Państwa, z mocy prawa, na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, przeznaczonych pod pas drogowy. Stosownie do art. 83 ust. 2 pkt 2 u.g.n., opłata roczna za trwały zarząd ustanowiony na rzecz Państwowego Inspektoratu Weterynarii w Gołdapi została ustalona w wys. 0,3% wartości nieruchomości gruntowej. Zgodnie zaś z art. 83 ust. 3 u.g.n. nie pobiera się opłat rocznych za nieruchomości oddane w trwały zarząd pod drogi publiczne.

W kontrolowanym okresie wydano 3 decyzje stwierdzające wygaszenie prawa trwałego zarządu w stosunku do 5 działek, które oddane były w trwały zarząd dla: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie, Warmińsko-Mazurskiego Zarządu Przejść Granicznych z siedzibą w Grzechotkach, Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Gołdapi.

W wyniku kontroli akt dotyczących ustanawiania i wygaszania trwałego zarządu stwierdzono, że dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami

formalno-prawnymi, w tym przepisami art. 45, art. 46 i art. 47 u.g.n. (*akta kontroli: str. 36-58*).

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Zgodnie z informacją Starosty Gołdapskiego w okresie objętym kontrolą, brak było nieruchomości Skarbu Państwa wymagających zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem (*wyjaśnienia - akta kontroli: str. 298-300*).

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

W okresie od 01.07.2012 r. do 31.12.2014 r. Starostwo Powiatowe w Gołdapi zawarło 1 umowę dzierżawy oraz 3 umowy użyczenia.

Dzierżawa

Umowę dzierżawy części działki nr 1448/15, położonej w Gołdapi przy ul. Paderewskiego zawarto z firmą „INWESTDOM Karniej, Srebrowski sp.j. w Gołdapi na okres trzech lat (od 01.07.2013 r. do 30.06.2016 r.). Z akt sprawy wynika, że został sporządzony wykaz nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy, który został wywieszony na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gołdapi, a ponadto informację o wywieszeniu wykazu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa. Zgodnie zatem z art. 35 u.g.n. zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu o nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy. Sporządzony wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do dzierżawy nie zawierał informacji dotyczących terminu wnoszenia opłat, zasad aktualizacji opłat z tytułu dzierżawy oraz informacji, czy w okresie wywieszenia wykazu zostały zgłoszone roszczenia o których mowa w art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2 u.g.n. (*akta kontroli: str. 24-29*).

Z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego wynika, że roszczenia takie nie były zgłaszane (*wyjaśnienia - akta kontroli: str. 298-300*). Zdaniem kontrolujących, dla czytelności akt sprawy, adnotacja taka powinna znaleźć się na wykazach lub w aktach sprawy.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie ww. przepisu prawa, który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych między innymi do dzierżawy.

Użyczenie nieruchomości

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie objętym kontrolą zostały zawarte z Warmińsko-Mazurskim Urzędem Wojewódzkim w Olsztynie dwie umowy użyczenia nieruchomości położonych w obrębie Bałupiany, gm. Gołdap i w obrębie nr 1 m. Gołdap, stanowiące przejście graniczne, z przeznaczeniem na potrzeby statutowe Urzędu. Umowy zostały zawarte na czas określony do dnia ustanowienia przez Ministra Skarbu Państwa prawa trwałego zarządu na rzecz W-M UW. Minister Skarbu Państwa decyzją Nr 53/14 z dnia 17.10.2014 r. ustanowił trwały zarząd na rzecz Urzędu do nieruchomości objętych ww. umowami użyczenia.

Natomiast umową z dnia 10.06.2014 r. oddano Gminie Gołdap w bezpłatne użyczenie, na okres 1 roku, nieruchomość Skarbu Państwa położoną w obrębie Górne, zabudowaną ruinami kościoła ewangelickiego oraz cmentarzem ewangelickim.

Zgodnie z art. 23 ust. 7a u.g.n. zgoda wojewody nie jest wymagana gdy umowa zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat (*akta kontroli: str. 31-35*)

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

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie nie dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i z tytułu trwałego zarządu gruntów Skarbu Państwa. Z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego z dnia 13.03.2015r., znak: S.1710.1.2015 wynika, iż aktualizacja opłat rocznych za użytkowanie wieczyste na terenie powiatu gołdapskiego została przeprowadzona w roku 2008 a nowe opłaty obowiązywały od 1.01.2009r. Natomiast aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu została przeprowadzona w roku 2011, nowe opłaty obowiązywały od 1.01.2012r. Dodatkowo Starosta wyjaśnił, że na koniec każdego roku sporządzane są wykazy „Transakcji kupna/sprzedaży nieruchomości” i w latach 2010-2014 po ich analizie stwierdzono, że brak było znacznych wzrostów cen nieruchomości. Na 2015 rok zaplanowano wykonanie operatów szacunkowych do części działek będących w użytkowaniu wieczystym i trwałym zarządzie, celem aktualizacji opłat rocznych. (*wyjaśnienia - akta kontroli: str. 298-300*).

Biorąc powyższe pod uwagę odstąpiono od oceny przedmiotowego zagadnienia.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe oceny i wnioski wnoszę o :

1. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu ze szczególnym zwróceniem uwagi na wszystkie elementy wynikające z art. 23 ust. 1d ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
2. Przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu takiej aktualizacji wymagają.

Uprzejmie proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz 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.

Z poważaniem
Z up. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego
Grażyna Kluge
Grażyna Kluge
Wicewojewoda Warmińsko-Mazurski