

Pan Andrzej Ochlak
Starosta Nowomiejski

Stosownie do art. 47 ustawy z 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 Nowym Mieście Lubawskim, Rynek 1, 13-300 Nowe Miasto Lubawskie, NIP: 877-14-60-784, REGON: 87111887.

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

1. Pani Ewa Dembek – Starosta Nowomiejski w okresie od 30 listopada 2010 r. do 1 grudnia 2014 r.;
2. Pan Zbigniew Ziejewski – Starosta Nowomiejski od 1 grudnia 2014 r. do 27 lutego 2015 r.;
3. Pan Andrzej Ochlak – Starosta Nowomiejski od 27 lutego 2015 r. do chwili obecnej;
4. Pan Krzysztof Grześkiewicz – Geodeta Powiatowy, Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
5. Pani Bożena Wilga – specjalista Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

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

1. Joanna Derewońko-Milewicz – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 10/2010, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego,
2. Barbara Kowalska-Szwarc - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 43/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,
3. Emilia Konieczna - inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 66/09, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli wydanych przez Wojewodę Warmińsko- Mazurskiego 20 października 2015 r., odpowiednio: nr FK-VI.0030.1105.2015, nr FK-VI.0030.1106.2015, nr FK-VI.0030.1107.2015 (*akta kontroli str. 12–14*).

Termin kontroli od 27 października 2015 r. do 25 listopada 2015 r. (w tym 27 października 2015 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 28 do 30 października, od 2 do 6 listopada, od 9 do 13 listopada, od 16 do 20 listopada oraz od 23 do 25 listopada 2015 r. 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 3/2015.

Zakres kontroli:

– **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Nowomiejskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.), zwanej dalej „ugn”, 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 1 lipca 2012 r. do 31 grudnia 2014 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz.1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2015 r., poz. 525), w związku z art. 23 ugn.

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

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

1. **Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.**

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE II. W prowadzonej ewidencji znajdują się pełne informacje dotyczące oznaczenia nieruchomości według ksiąg wieczystych (numery ksiąg wieczystych), według katastru nieruchomości (numer działki oraz jej położenie na terenie obrębu, gminy, powiatu), powierzchnia nieruchomości, data ostatniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości lub trwałego nad nią zarządu, forma władania, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, roszczeniach dawnych właścicieli lub ich spadkobierców, przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub studiach uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego.

Przepis art. 23 ust. 1c ugn 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 (rocznej) ostatniej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 268 działek Skarbu Państwa z terenu 2 gmin powiatu nowomiejskiego: miasta Nowe Miasto Lubawskie oraz gminy Kurzętnik, oraz 234 działki Skarbu Państwa pozostające w użytkowaniu wieczystym z terenu gminy Grodziczno. W wyniku czynności kontrolnych ustalono, iż:

- w 100% przypadków nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste brakuje informacji o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- w 100% kontrolowanych przypadków brakuje informacji o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub ich braku.

Nie wszystkie ustawowe informacje, związane z ewidencjonowaniem zostały zatem ujęte.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2014

Skarb Państwa był właścicielem 866 działek o łącznej powierzchni 387,3488 ha, w tym:

- nieoddane w gospodarowanie, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 97 działek o łącznej pow. 38,7849 ha,
- w trwałym zarządzie – 172 działki o łącznej pow. 34,7315 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 414 działek o łącznej pow. 216,7011 ha,
- w dzierżawie – 0 działek,
- inne (np. użytkowanie, gospodarowanie) – 183 o łącznej pow. 97,1313 ha (*akta kontroli, tabela nr 1, str. 90*).

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Nowomiejskiego, w sposób nie do końca pełny i rzetelny. Tym samym Starosta nie posiada pełnej wiedzy odnośnie rodzaju nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa. Powyższe działanie ma wpływ na 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 ugn.

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 opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości**.

2. Sporządzanie planów wykorzystania zasobu.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 ugn, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, sporządzają plany wykorzystania zasobu. Natomiast art. 23 ust. 1d wyżej wymienionej ustawy określa, że plany wykorzystania zasobu opracowuje się na okres 3 lat i zawierają one w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania

nieruchomości do zasobu, poziomowi wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

- prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

W Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim plan wykorzystania zasobu Skarbu Państwa obejmuje lata 2012- 2014. Zawiera on łączną powierzchnię nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, płatny i niepłatny trwały zarząd oraz pozostałych: zasób nieruchomości, nieuregulowane drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz rowy. Analizowany akt zawiera ponadto planowane wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu państwa, z tytułu trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa. W planie zaznaczono, iż w kolejnych latach przewidziany jest wzrost wpływów o 10% ze względu na systematyczne aktualizowanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu sprawowanego na nieruchomościach Skarbu Państwa.

zasobu. Zdaniem kontrolujących, plan w tym zakresie został sporządzony w zachowawczej formie, tj. lakonicznie stwierdzono, iż planuje się podjęcie wskazanych w nim czynności, jednak bez określenia 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 ugn) 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 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną). Brakuje także określenia konkretnych działek, wobec których planowana jest aktualizacja opłat rocznych z tytułu ich użytkowania bądź trwałego na nich zarządu. Reasumując, Plan sporządzony został w sposób ogólnikowy.

Powyższe uchybienie nie gwarantuje efektywnego gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Przyczyną powstałej sytuacji jest nieprzestrzeganie przepisów art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości może być nieracjonalna i nieuporządkowana gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości**.

3. Sprzedaż nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą nie dokonano sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli, tabela nr 2, str. 154-155, wyjaśnienia Starosty z 29 października 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 152*).

Zarządzeniem nr 132 z 16 kwietnia 2014 r. Wojewoda Warmińsko- Mazurski wydał zgodę na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym, jednakże użytkownicy wieczystości, pomimo złożenia wniosku o wykup, zrezygnowali z tego prawa. Zarządzenie straciło moc w terminie sześciu miesięcy od dnia jego podpisania.

4. Zamiana i darowizna.

W okresie kontrolowanym nie dokonano zamiany i darowizny nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli, pismo Starosty z 29 października 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 152*).

Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W okresie objętym kontrolą, nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli, tabela nr 3, str. 156, pismo Starosty z 29 października 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 152*).

Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie.

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Nowym Mieście Lubawskim przeprowadzono 1 postępowanie w sprawie wygaśnięcia i równoczesnego ustanowienia trwałego zarządu nieruchomością Skarbu Państwa (*akta kontroli, tabela nr 4, str. 161, kopia decyzji str. 157-160*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Postępowanie dotyczące wygaśnięcia prawa trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej przejmującej zadania jednostki likwidowanej wszczęte zostało na żądanie właściwej jednostki organizacyjnej, na której rzecz miał być ustanowiony trwały zarząd, tj.: Sądu Rejonowego w Iławie.

Podstawę prawnomaterialną przeprowadzonego postępowania stanowił art. 49 ust. 2, art. 82, art. 83 ust. 1, ust. 2 pkt 1, art. 87 i art. 88 ustawy o gospodarce nieruchomościami,

Analiza akt udostępnionych w trakcie kontroli wykazała, że decyzja o wygaśnięciu i ustanowieniu prawa trwałego zarządu do nieruchomości Skarbu Państwa, wydana przez Starostę Nowomiejskiego, nie zawiera wszystkich elementów wynikających z art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a mianowicie nie wskazano w treści tej decyzji informacji wynikających z punktu 4 i 5 tego przepisu, tj. przeznaczenia nieruchomości i sposobu jej zagospodarowania oraz celu, na jaki nieruchomość została oddana w trwały zarząd. Decyzja zawiera natomiast wszystkie elementy wskazane w art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego. Z dokumentacji sprawy nie wynika jednakże, aby wszystkie osoby będące stronami w sprawie zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania oraz o możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji (brak stosownych zawiadomień w aktach sprawy), w związku z czym uznać należy, że dokumentacja budzi zastrzeżenia pod względem formalno-prawnym, bowiem nie zastosowano się do postanowień art. 61 oraz art. 10 Kodeksu postępowania

administracyjnego.

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

Przyczyną powyższych nieprawidłowości jest nieprzestrzeganie przepisów art. 45 ust. 2 ugn, który określa poszczególne składniki, jakie powinna zawierać decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu oraz art. 61 i art. 10 Kpa.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest brak pełnej informacji na temat oddawanej w trwały zarząd nieruchomości jest naruszenie w/w przepisów prawa, które wskazują poszczególne elementy postępowania administracyjnego.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.**

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W analizowanym okresie, Starosta Nowomiejski nie podejmował czynności mających na celu zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Jak wyjaśnia w piśmie z 29 października 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015 nie było takiej konieczności (*akta kontroli, pismo Starosty, str. 152*).

Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

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

W analizowanym okresie, Starosta Nowomiejski nie zawierał umów dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli, pismo Starosty z 29 października 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 152*).

Z informacji zawartych w tabeli nr 5 przekazanej do akt kontroli, przez Starostę Nowomiejskiego (*akta kontroli, załącznik nr 5, str. 162-78*) wynika, że dziewiętnaście nieruchomości z terenu powiatu, gmin: Nowe Miasto Lubawskie, Biskupiec, Grodziczno i Kurzętnik jest zabudowanych różnego rodzaju budynkami, w tym między innymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi. Ze sporządzonych przez jednostkę zestawień wynika, że w dwóch przypadkach budynki ujęte w zestawieniu stanowią odrębną własność osób fizycznych, w sześciu przypadkach są to nieruchomości użytkowane przez PKP, w stosunku do których nie zostały dotychczas wydane decyzje potwierdzające przysługujące temu przedsiębiorstwu prawo użytkowania wieczystego. W pozostałych jedenastu przypadkach są to natomiast nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, użytkowane

bezumownie przez osoby trzecie. Dziesięć z tych nieruchomości posiada księgi wieczyste, których analiza potwierdza, iż właścicielem rzeczonych gruntów jest Skarb Państwa. W pozostałym przypadku źródłem tej informacji jest ewidencja gruntów. Użytkowanie tych nieruchomości przez osoby nieuprawnione jest niedopuszczalne i naraża budżet Państwa na straty. W kontekście oświadczenia Starosty o tym, iż nie zawierał on, w kontrolowanym okresie, umów obligacyjnych, omówiona wyżej sytuacja wskazuje, iż Starosta nie podejmował żadnych działań zmierzających do uregulowania tego stanu rzeczy.

Kontrolowane zagadnienie ocenia się **negatywnie**.

Przyczyną powstałej sytuacji jest nieprzestrzeganie przepisów art. 23 ust. 1 pkt 3 ugn.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości może być nieracjonalna i nieuporządkowana gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa, powodująca straty wpływów do budżetu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości**.

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

Na ostatni dzień kontrolowanego okresu – tj. na dzień 31.12.2014 r. na terenie powiatu nowomiejskiego znajdowało się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i osób prawnych 414 działek Skarbu Państwa o ogólnej pow. 216,7011 ha, w tym liczba działek w odpłatnym użytkowaniu wieczystym na ten sam dzień wynosiła 128. Aktualizacji opłat rocznych na ostatni dzień kontrolowanego okresu podlegały 73 działki. W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 31 działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym, co oznacza że aktualizacji opłat poddano łącznie 42,50 % działek (*akta kontroli, pismo Starosty z 16 listopada 2015 r., str. 365-366*).

W trakcie kontroli ustalono, że - wg. stanu na dzień 31.12.2014 r. – 286 działek znajduje się w nieodpłatnym użytkowaniu wieczystym osób prawnych (np. Polskich Kolei Państwowych S.A). Są to osoby prawne, którym zwolnienie z opłat rocznych przysługuje na mocy ustaw szczególnych.

W kontrolowanym okresie przeprowadzono łącznie 41 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (i współużytkowania wieczystego) gruntów Skarbu Państwa, obejmujących 31 działek pozostających w odpłatnym użytkowaniu wieczystym

osób fizycznych lub osób prawnych, (*akta kontroli, 3 tabele, pismo Starosty z 16 listopada 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 356-364*).

Jak ustalono w trakcie kontroli (pismo z dnia 16.11.2015r.) głównym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była data wykonania poprzedniej aktualizacji (analizowano czy w okresie ostatniej aktualizacji nastąpiła zmiana wartości gruntów) oraz posiadane środki finansowe (z dotacji celowej) na wykonanie operatów szacunkowych.

Na podstawie otrzymanych zestawień działek w stosunku do których w latach 2012-2014 przeprowadzono aktualizację opłat rocznych ustalono, że w większości przypadków ostatnią aktualizację przeprowadzono w latach 2002– 2013; ale były też przypadki, że opłaty nie aktualizowano od 1996 i 1998r. (w stosunku do 9 działek).

Z wyjaśnień udzielonych kontrolującym (*akta kontroli, pismo Starosty z 16 listopada 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 365-366*) wynika, iż powodem takiego stanu są ograniczone środki finansowe na aktualizację opłat rocznych.

Z otrzymanych zestawień wynika, że w większości przypadków ostatnia aktualizacja opłat była dokonywana na początku lat dwutysięcznych. Przez tak długi okres nieaktualizowania opłat rocznych znacznie wzrosła wartość działek Skarbu Państwa na rynku nieruchomości, co wynikało także z akt objętych kontrolą.

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

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. Treść wypowiedzeń dotychczasowych opłat rocznych była skonstruowana w sposób przejrzysty oraz szczegółowy, co spowodowało, iż każdy użytkownik wieczystych dokładnie wiedział na jakiej podstawie została ustalona nowa opłata roczna oraz mógł się zapoznać ze sposobem jej obliczenia (nawet jeśli została rozłożona na części, zgodnie z art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce).

Omawiane pisma - wypowiedzenia zawierały między innymi informację o wartości nieruchomości wynikającą z wykonanego operatu szacunkowego 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 41 wypowiedzeń opłat rocznych nie było przypadku, by użytkownicy wieczystości złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów jest za wysoka.

Jak wynika z akt przedłożonych do kontroli, jeżeli 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 ugn.

Z tabel (włączonych do akt kontroli) wynika, że w 10 przypadkach opłaty roczne zostały naliczone pierwszy raz, gdyż poprzedni użytkownik wieczysty był zwolniony z opłat rocznych (PKP). Po zmianie użytkowania nieruchomości gruntowych Skarby Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste PKP i po sprzedaży prawa użytkowania wieczystego przez PKP zaszła konieczność ustalenia stosownych opłat rocznych dla osób szczegółowo wymienionych w tabelach (np. dla Gminy Kurzętnik i osób fizycznych). Łącznie opłaty te w okresie kontrolowanym wyniosły 13.356,50 zł.

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości, których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane i które były poddane kontroli wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 3.813,44 zł przed aktualizacją do kwoty 11.970,75 zł po aktualizacji, a zatem ok. 213,90 % wzrosły dochody Skarbu Państwa.

Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych dla omawianych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów wyniósł 8.688,60 zł. Koszty te zostały szczegółowo przedstawione przez osobę kontrolowaną w/w tabelach dołączonych do akt kontroli. Operaty szacunkowe przyjęte jako dowody przy aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie budziły zastrzeżeń.

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.

Z otrzymanej ewidencji nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa wynika,

ze wg. stanu na dzień 31.12.2014r. w trwałym zarządzie były 172 działki. W trakcie kontroli ustalono, że tylko 11 działek jest obciążonych opłatami rocznymi, reszta działek jest zwolniona od opłat rocznych.

W kontrolowanym okresie nie dokonano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w stosunku do działek będących w odpłatnym trwałym zarządzie państwowych jednostek organizacyjnych, gdyż ostatnią aktualizację w stosunku do 11 działek przeprowadzono w 2011 r. z obowiązującą opłatą od 2012r. (*akta kontroli, tabela nr 7. str. 367*).

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w tym, że nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania w 100 %.

Z wyjaśnień kontrolowanej jednostki wynika, że aktualizacji podlegały 73 działki oddane w użytkowanie wieczyste, a opłaty zaktualizowano w stosunku do 31 działek – tj. w 42,50 %.

Przyczyną braku aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego było niestaranne planowanie prac związanych z aktualizacją opłat rocznych, co wykazano wcześniej, w części dotyczącej sporządzania planów wykorzystania zasobu (pkt 2).

Z wyjaśnień jednostki kontrolowanej wynika, iż powodem braku aktualizacji wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste były ograniczone środki finansowe na pokrycie kosztów związanych ze sporządzeniem operatów szacunkowych (*akta kontroli, pismo Starosty z 16 listopada 2015 r., znak: GK.6810.2.48.2015, str. 365-366*).

Jak ustalono Starosta Nowomiejski w okresie 2012-2014 nie występował do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o dodatkowe dotacje finansowe na realizację aktualizacji opłat rocznych.

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

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest **Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości**.

Do ustaleń kontroli nie zostały wniesione zastrzeżenia.

Mając na uwadze powyższe oceny i wnioski wnoszę o :

- 1) uzupełnienie wszystkich danych, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy prowadzeniu ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa,
- 2) ujęcie w planie zagospodarowania zasobu na kolejne lata konkretnych działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego konkretnych nieruchomości,
- 3) przestrzeganie przepisów art. 45 ust. 2 ugn, określającego poszczególne składniki, jakie powinna zawierać decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu oraz art. 61 i art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego,
- 4) podjęcie działań zmierzających do zawarcia umów obligacyjnych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa użytkowanych przez osoby nieuprawnione oraz do wyegzekwowania należności z tytułu bezumownego korzystania z tych nieruchomości,
- 5) staranne planowanie prac związanych z aktualizacją opłat rocznych oraz przeprowadzenie tychże aktualizacji w miarę otrzymanych dotacji na ten cel.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko – Mazurskiego, w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

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

WOJEWODA
WARMIŃSKO-MAZURSKI
Artur Chojęcki
Artur Chojęcki