

Olsztyn, dnia 2 września 2015 r.

IGR-VIII.431.3.2015

**Pan
Wacław Strażewicz
Starosta Giżycki
Aleja 1 Maja 14
11-500 Giżycko**

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 Giżycku, Aleja 1 Maja 14, 11-500 Giżycko, NIP: 845-16-75-796, REGON: 790670830. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Mirosław Dariusz Drzażdżewski – Starosta Giżycki w okresie od dnia 2 grudnia 2010 r. do dnia 30 listopada 2014 r.;
2. Wacław Jan Strażewicz – Starosta Giżycki w okresie od dnia 1 grudnia 2014 r. do dnia kontroli;
3. Alina Aleszczyk-Jurek – Geodeta Powiatowy – Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami;
4. Andrzej Bruździak – podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami;
5. Danuta Kaźmierowska – podinspektor ds. gospodarowania nieruchomościami w Wydziale Geodezji i Gospodarki Gruntami;

(akta kontroli str. 12-16).

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

1. Emilia Konieczna – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr

66/09, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;

2. Joanna Obłóza – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 173/2013, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

3. Barbara Kowalska-Szwarc – inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową Nr 43/2014, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio: nr FK-VI.0030.468.2015, FK-VI.0030.466.2015 i FK-VI.0030.467.2015 z dnia 13 maja 2015 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli str. 9-11*).

Termin kontroli od dnia 18 maja 2015 r. do dnia 8 czerwca 2015 r. (w tym 18 maja 2015 r., 19 maja 2015 r. oraz 26 maja 2015 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 20.05. do 25.05. oraz od 27.05. do 8.06., czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów. Ponadto w dniu 26 maja 2015 r. (pismo z dnia 25 maja) zwrócono się o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień i w dniu 26 maja 2015 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 2/2015.

Zakres kontroli:

– **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Giżyckiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. 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 trwały 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 września 2011 r. do dnia 31 grudnia 2014 r.
- Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 525), w związku z art. 13 ust. 2 i 2a, art. 14-15, art. 23, art. 35, art. 37-41, art. 72, art. 45, art. 46, art. 83, art. 77 i art. 87 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

Dyspozycja art. 23 ust. 1 c ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) 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, że ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa Starostwo Powiatowe w Giżycku prowadzi bez wykorzystania programu „Mienie”. Pracownicy zgodnie z wyżej cytowanym przepisem opracowali własne tabele zawierające bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa z terenu Powiatu Giżyckiego, która jest na bieżąco aktualizowana (*akta kontroli str. 17 - 74*). Dostęp elektroniczny do niej ma kierownik kontrolowanej jednostki – Geodeta Powiatowy.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa z terenu czterech (4) gmin: Gminy Giżycko, Gminy Kruklanki, Gminy Ryn i Gminy Wydminy.

W wyniku kontroli ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono, że przy działkach oddanych w użytkowanie wieczyste i niezagospodarowanych – tzw. „czysty Skarb

Państwa” brak jest informacji o przeznaczeniu poszczególnych działek w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). Tylko przy działkach oddanych w trwałe zarząd, położonych na terenie w/w gmin odnotowano jakieś aktualne użytkowanie przedmiotowych działek, główne wpisy to: drogi publiczne, tereny wojskowe, torowisko, siedziba Policji, siedziby GDDKiA.

Analizując wpisy omawianej ewidencji nieruchomości, rubrykę informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych ustalono, że w trzynastu (13) przypadkach roszczenia wynikają z art. 118 ustawy z dnia 20.12.1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników, a w dwunastu (12) przypadkach roszczenia wynikają z art. 6 ustawy z dnia 24.02.1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin. W dwóch (2) przypadkach odnotowano, że przed Sądem Rejonowym w Giżycku, I Wydziałem Cywilnym, toczą się postępowania sądowe o zasiedzenie, sprawy te dotyczą działek położonych na terenie gminy Giżycko.

W pozostałym zakresie nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości polegających na braku poszczególnych wpisów; wszystkie działki są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2014 w zasobie Skarbu Państwa na terenie powiatu giżyckiego było 946 nieruchomości o łącznej powierzchni 650,1601 ha, w tym:

- nie oddane w gospodarowanie (będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa) w zasobie pozostaje 749 nieruchomości o łącznej pow. 149,9960 ha,
- w trwałym zarządzie 182 nieruchomości o łącznej pow. 467,85 ha,
- w użytkowaniu wieczystym nieruchomości - brak
- w oddanych w dzierżawę – 2 nieruchomości o łącznej pow. 17,4300 ha,
- w użyczeniu 13 nieruchomości o pow. 14,8841 ha (*akta kontroli str. 75*).

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Giżyckiego 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.

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 Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami – Geodeta Powiatowy.

Sporządzanie planów wykorzystania zasobu.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce, 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:

- 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.

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 zagospodarowania. Plan stanowi także podstawę do zmiany gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, nie wyłączając jej zbycia w razie małej przydatności gospodarczej lub

uciążliwości związanej z gospodarowaniem.

W okresie objętym kontrolą, tj. od 1 września 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. Starosta Giżycki nie opracował planu wykorzystania zasobu. W piśmie z dnia 26 maja 2015 r., znak: WG 1710.3.2015 Geodeta Powiatowy Pani Alina Aleszczyk-Jurek, działająca z upoważnienia Starosty Giżyckiego wyjaśniła, iż do zasobu Skarbu Państwa należało wiele nieruchomości, które stały się własnością jednostek samorządu terytorialnego, lecz fakt ten nie był potwierdzony decyzją. Obecnie są to pojedyncze działki, a 90% działek Skarbu Państwa nie oddanych w trwałą zarząd i niebędących w wieczystym użytkowaniu stanowią rowy i drogi. Pozostałe działki nierozdysponowane do głównie działki dożywnio użytkowane przez rolników rencistów i zabudowane budynkami stanowiącymi odrębny od gruntu przedmiot własności. Wobec tego zarządzanie zasobem bez spisanego planu jego wykorzystania nie było utrudnione (akta kontroli, str. 76).

W związku z powyższym realizację przez Starostę Giżyckiego zadań w zakresie sporządzania i realizacji planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ocenia się **negatywnie**. Ustawowe zadanie starosty jakim jest sporządzenie planu wykorzystania zasobu Skarbu Państwa w ogóle nie zostało wykonane przez Starostę Giżyckiego. Zdaniem kontrolujących, subiektywne przekonanie, iż brak planu nie utrudniał Staroście Giżyckiemu gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, nie zważyło Starosty z obowiązku jego sporządzenia. Jednocześnie należy wskazać, iż Starosta Giżycki posiadając wiedzę o ilości nieruchomości, które powinny być wyłączone z zasobu Skarbu Państwa bowiem w trybie przepisów szczególnych podlegają komunalizacji (tj. drogi i inne nieruchomości które z mocy prawa stały się własnością jednostek samorządu terytorialnego) powinien ująć takie dane w planie wykorzystania zasobu i przekazać stosowne dokumenty Wojewodzie w celu wydania odpowiednich decyzji.

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 kontrolowanego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.

Sprzedaż nieruchomości.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji. W okresie od 1 września 2011 r. do 31 grudnia

2014 r. sprzedano łącznie 19 działek i udziały w dwóch działkach, stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym:

- 18 działek i udział w jednej działce w trybie bezprzetargowym,
- 1 działkę i udziały w jednej działce w trybie przetargu.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego - określony w art. 37 ust. 2 pkt 5 u.g.n. i na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - określony w art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n.

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 nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Giżycku oraz w prasie lokalnej „Gazeta Giżycka”, a także na stronie internetowej urzędu. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 u.g.n., zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Jedynie w przypadku działki nr 251/1, obręb Grajewo brak było w aktach sprawy informacji o wywieszeniu wykazu na stronie internetowej urzędu. Wyjaśniając powyższą kwestię, Geodeta Powiatowy w piśmie z dnia 26 maja 2015 r., znak: WG.1710.3.2015 poinformował, iż wykaz był wywieszony zgodnie z zasadami określonymi w art. 35 ust. 1 u.g.n., lecz brak jest potwierdzenia, że informacja o jego wywieszeniu była umieszczona na stronie internetowej Starostwa Powiatowego. Obecnie nie można jednoznacznie stwierdzić, czy dopełniono tego obowiązku.

Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży sporządzone dla działek nr 201/2, 251/1, 726/3, 320/27, 320/30, 268, 269 i 319/129 (akta kontroli str. 88 - 92) nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, który to element wymagany jest zgodnie z art. 35 ust. 2 u.g.n. Ponadto żaden spośród wszystkich sporządzonych wykazów nie zawierał informacji, czy w okresie wywieszenia wykazu zostały zgłoszone roszczenia w stosunku do

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Zdaniem zespołu kontrolującego, dla czytelności akt sprawy, na wykazach winna znaleźć się taka adnotacja.

Stwierdzono ponadto, iż przed zawarciem umów Starosta występował do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego o uzyskanie wymaganej prawem zgody na sprzedaż nieruchomości. W przypadku sprzedaży działki nr 176/1, obręb Bogacko, Wojewoda wyraził zgodę w zarządzeniu nr 151 z dnia 06 maja 2011 r., w którym zawarł klauzulę, iż zarządzenie traci moc w przypadku, gdy zbycie nieruchomości nie nastąpi w okresie 6 miesięcy od dnia jego podpisania. Akt notarialny został podpisany 23 listopada 2011 r. zatem do sprzedaży doszło po utracie mocy zarządzenia. W tej sytuacji Starosta, powinien ponownie wystąpić do wojewody z wnioskiem o wyrażenie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 4.335,89 zł. Łączna kwota otrzymana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa to 1.013.785,50 zł.

Nie sprzedano ogółem 2 działek, bowiem osoby zajmujące nieruchomości złożyły wniosek o zasiedzenie. Aktualnie sprawy rozpatruje Sąd Rejonowy w Giżycku.

Reasumując,	kontrolowane	zagadnienie	ocenia	się	pozytywnie	z
nieprawidłowościami.						

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie art. 35 ust. 2 u.g.n., który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych m.in. do sprzedaży oraz art. 23 ust. 1 pkt 7 u.g.n., który obliguje starostę do uzyskania zgody wojewody na sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa.

Skutkiem opisanych nieprawidłowości była niepełna informacja dotycząca sprzedaży nieruchomości oraz zbycie nieruchomości bez wymaganej prawem zgody wojewody.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.

Zamiana oraz darowizna nieruchomości

W okresie objętym kontrolą dokonano jednej (1) zamiany nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa na nieruchomość stanowiącą własność Przedsiębiorstwa Rolnego PERKUN Spółki z o.o. w Pierkunowie, (*akta kontroli str. 97-108*). Nie odnotowano przypadków „darowizny”.

Zamiana nieruchomości objęta kontrolą miała na celu uregulowanie stanu prawnego drogi dojazdowej (działka nr 29) do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa

i będącej w trwałym zarządzie Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie, na której znajduje się poligon. Wszczęciem do omawianej sprawy był wniosek Szefa Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie z dnia 30.11.2012r., w którym wniesiono o wygaśnięcie prawa trwałego zarządu do działki nr 29/1 położonej w miejscowości Pierkunowo, w obrębie Antonowo, gm. Giżycko, powstałej z podziału działki nr 29, gdyż faktyczny dojazd do poligonu wojskowego odbywa się przez nieruchomości oznaczoną jako działka nr 32/2 położoną w miejscowości Pierkunowo, w obrębie Antonowo, gm. Giżycko, stanowiącą własność Przedsiębiorstwa Rolnego PERKUN Spółki z o.o. w Pierkunowie.

Decyzją z dnia 7.01.2013r. – WG.6844.6.2012.2013 wygaszono prawo trwałego zarządu do działki nr 29/1 znajdującej się w obrębie Antonowo, gm. Giżycko, stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Po uzyskaniu zgody Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, o której mowa w zarządzeniu nr 72 z dnia 9.04.2013r., aktem notarialnym z dnia 25.04.2013r., zawartym w Kancelarii Notarialnej w Giżycku przed notariuszem Józefą Tomaszewską-Czerwonką, dokonano zamiany działek położonych miejscowości Pierkunowo, obręb Antonowo, gm. Giżycko: działka nr 29/1 Skarbu Państwa przeszła na własność Przedsiębiorstwa Rolnego PERKUN Spółki z o.o. w Pierkunowie, a działka nr 32/2 stanowiąca własność w/w Spółki – stała się własnością Skarbu Państwa.

Z przedłożonych do kontroli akt sprawy wynika, że zamieniane działki nr 29/1 i nr 32/2 mają taką samą powierzchnię – 0,5044 ha, jak również wartość tych nieruchomości jest jednakowa i wynosi po 6.000,00 zł każda. Wobec powyższego nie zachodziła potrzeba dokonania dopłaty przez żadną ze stron, o której mowa w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Następnie wyżej opisana zamiana nieruchomości pozwoliła na uregulowanie dojazdu do poligonu wojskowego, czego dowodem jest decyzja Starosty Giżyckiego z dnia 27.06.2013r. - WG.6844.24.2013 o ustanowieniu prawa trwałego zarządu na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 32/2, położonej w miejscowości Pierkunowo, obrębie Antonowo, gm. Giżycko.

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

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się *pozytywnie*.

Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli: załącznik nr 3 do programu kontroli - str. 109*). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Giżycku wszczęto 14 postępowań dotyczących ustanowienia lub wygaśnięcia prawa trwałego zarządu, z czego 8 spraw dotyczyło ustanowienia prawa trwałego zarządu, 6 spraw – wygaśnięcia trwałego zarządu (*akta kontroli str. 112 - 124*).

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Wszystkie zbadane postępowania dotyczące wygaśnięcia prawa trwałego zarządu wszczęte zostały na żądanie jednostek organizacyjnych - tj.: Komendy Wojewódzkiej Policji, MON -Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Polskiego Związku Działkowców.

W postępowaniach dotyczących ustanowienia prawa trwałego zarządu także odnotowano, że wszystkie sprawy wszczęto na wniosek właściwych jednostek organizacyjnych – tj.: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, Państwowej Szkoły Muzycznej I stopnia w Giżycku.

Podstawę prawnomaterialną przeprowadzonych postępowań głównie stanowiły: art. 44, art. 45, art. 47 i art. 82 ust. 1 i 2, art. 83 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zaś w jednym przypadku wygaśnięcie prawa trwałego zarządu dla MON nastąpiło na podstawie art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 22.06.1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 ze zm) . Przepis ten stanowi: „w celu przekazania mienia właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej”.

Ponadto kontrola wykazała, że w jednym przypadku przekazanie nieruchomości SP w trwały zarząd Państwowej Szkoły Muzycznej I stopnia w Giżycku nastąpiło nieodpłatnie, zgodnie z art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty (Dz. U. z 2004r. Nr 256, poz. 2572 ze zm.). Przepis ten stanowi: „publiczne szkoły, placówki, a także inne formy wychowania przedszkolnego, zakłady kształcenia nauczycieli, placówki doskonalenia

nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz prowadzące je organy są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową”.

Analiza akt udostępnionych w trakcie kontroli wykazała, że w okresie objętym na 8 spraw dotyczących ustanawiania prawa trwałego zarządu tylko w 2 przypadkach naliczono opłaty roczne, zgodnie z art. 82 i art. 83 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dla Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, MON - Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Olsztynie), w pozostałych 5 sprawach zastosowano zwolnienie z opłat rocznych na podstawie art. 83 ust. 3 powyższej ustawy, gdyż nieruchomości oddane w trwałe zarząd były przeznaczone pod drogi publiczne. Ponadto – jak wyżej wskazano 1 przypadku do zwolnienia z opłaty rocznej zastosowano inny przepis szczególny – tj. art. 81 ust. 1 ustawy z dnia 7.09.1991 r. o systemie oświaty.

Decyzje o ustanowieniu lub o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu do nieruchomości Skarbu Państwa, wydane przez Starostę Giżyckiego, zawierały wszystkie elementy wynikające z art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 107 Kodeksu postępowania administracyjnego. Dokumentacja dotycząca ustanawiania lub wygaśnięcia prawa trwałego zarządu nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Reasumując, kontrolowane zagadnienie ocenia się *pozytywnie*.

Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W kontrolowanym okresie, tj. od dnia 1.09.2011 r. do dnia 31.12.2014 r. nie zachodziła potrzeba zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie powiatu giżyckiego, przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa na dzień kontroli znajdowały się jedynie dwie nieruchomości zabudowane, które nie wymagały takiego zabezpieczenia. W trakcie kontroli uzyskano informacje, że w stosunku do tych nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Giżycku toczyły się postępowania o zasiedzenie (*akta kontroli: załącznik nr 5 do programu kontroli - str. 110 i 111*).

Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

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

Najem

Kontrola wykazała, że od 1 września 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. nie zawarto umów najmu nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa.

Dzierżawa nieruchomości

W okresie od 1 września 2011 r. do 31 grudnia 2014 r. wydierzawiono w drodze przetargu ustnego nieograniczonego 1 nieruchomość położoną w obrębie Talki, oznaczoną jako działka nr 149 o pow. 1,1800 ha. Umowę zawarto na okres 10 lat. Przed jej zawarciem uzyskano zgodę Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, wyrażoną w zarządzeniu nr 309 z dnia 19 listopada 2012 r. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę, został wywieszony na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Giżycku oraz zamieszczony na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa, a ogłoszenie o jego wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę. Wykaz zawierał wszystkie wymagane elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 u.g.n. (akta kontroli str. 125 – 133 i 76).

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

Użyczenie nieruchomości

W okresie objętym kontrolą oddano w użyczenie 1 nieruchomość położoną w obrębie Wydminy, oznaczoną jako działka 558/10, stanowiącą drogę. Umowa użyczenia została zawarta na okres 3 lat. Zgodnie zatem z art. 23 ust. 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgoda wojewody nie jest wymaga gdy umowa zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat.

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

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 322 działek pozostających w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych lub osób prawnych (*akta kontroli – załącznik nr do programu kontroli: str. 178-198*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 545 (*akta kontroli: tabela „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego” - str. 178*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosiła 92, co oznacza że w kontrolowanym okresie aktualizacji

poddano łącznie 91,2 % opłat. Zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste Polskiemu Związkowi Działkowców oraz Polskim Kolejom Państwowym S.A. Z wyjaśnień Starosty wynika, iż na dzień 31 grudnia 2014 r. nie było działek, które wymagałyby przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, bowiem w stosunku do pozostałych znajdujących się w użytkowaniu wieczystym 131 działek aktualizacje opłat przeprowadzone zostały w 2011 r. (do dnia 31 sierpnia). Oznacza to, że w kontrolowanym okresie wykonano 100 % wymaganych aktualizacji.

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

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 322 działek.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 u.g.n. Pisma - wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, wystosowane do użytkowników wieczystych w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 78 ww. ustawy (*akta kontroli: str. 161-168, 172 176, 177*).

Z tabel zawierających wykaz nieruchomości (*akta kontroli: str. 178 -198*), których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 219.172,36 zł przed aktualizacją do kwoty 282.977,13 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 29,1% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji, co skutkowało wzrostem dochodów Skarbu Państwa. Łącznie zlecono wykonanie operatów szacunkowych dla 322 działek, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 22.773,61 zł.

Kontrolujący ustalili, iż w kilku przypadkach operat szacunkowy sporządzony na potrzeby przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zawiera wycenę więcej niż jednej nieruchomości. Z wyjaśnień Starosty wynika, że rzeczoznawca, któremu zlecano wycenę, podając dane na temat poszczególnych działek, sporządził 1 operat dla kilku nieruchomości w przypadku, gdy wyceniane działki leżały w jednym kompleksie, miały to samo przeznaczenie (np. garaże), sposób wyceny oraz wartość 1 m² były takie same.

Tak sporządzone operaty były przyjmowane przez organ, bowiem oferowana przez rzeczoznawcę cena wyceny 1 działki przy tak sporządzonym operacie szacunkowym była niższa, niż cena wykonania operatu oddzielnie dla każdej nieruchomości (*akta kontroli: str. 153 - 160*).

W ocenie kontrolujących właściwym byłoby wykonanie odrębnych operatów dla każdej nieruchomości z uwagi na brzmienie art. 156 ust. 1 u.g.n. oraz § 56 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

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

Kontrolujący ustalili ponadto, iż w 7 przypadkach (sprawy nr: WG.6843.124.2011, WG.6843.51.2014, WG.6843.57.2014, WG.6843.58.2014, WG.6843.61.2014, WG.6843.62.2014 i WG.6843.63.2014 w wypowiedzeniach wysokości opłaty rocznej błędnie wyliczono kwoty stanowiące wysokość nowej opłaty rocznej. Różnice te wynoszą kilkadziesiąt groszy w 6 przypadkach oraz 3 zł w 1 przypadku (*akta kontroli: str. 161 - 167*).

W myśl art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy starosta ma obowiązek przeprowadzać aktualizację opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatą roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 68 działek będących w trwałym zarządzie (*akta kontroli: str.*). Łączna ilość działek Skarbu Państwa przekazanych w trwały zarząd na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosiła 182 (*akta kontroli: załącznik nr 7 do programu kontroli - str. 147 - 152*), w tym liczba zwolnionych z opłat działek na dzień 1 stycznia 2014 r. wynosiła 111, co oznacza że w kontrolowanym okresie aktualizacji poddano łącznie 95,8 % opłat. W trakcie kontroli ustalono, że na dzień 31 grudnia 2014 r. nie było działek, które wymagałyby przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, bowiem w stosunku do pozostałych 3 działek będących w trwałym zarządzie, z uwagi na fakt, iż wartość tych działek nie uległa zmianie, umorzono postępowanie w sprawie aktualizacji opłat. Oznacza to,

że w kontrolowanym okresie wykonano 100 % wymaganych aktualizacji.

Zgodnie z art. 87 ust. 1 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, 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.

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. Jak ustalono aktualizacji opłat dokonano w stosunku do 68 działek.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n. Decyzje Starosty Giżyckiego w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 ww. ustawy (*akta kontroli: str. 140 - 144*).

Z tabeli zawierającej wykaz nieruchomości (*akta kontroli: str. 147 -152*), których opłaty z tytułu trwałego zarządu były aktualizowane w kontrolowanym okresie wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 53.674,57 zł przed aktualizacją do kwoty 106.527,88 zł po aktualizacji, a zatem wysokość zaktualizowanych opłat wzrosła o 98,5% w stosunku do opłat sprzed aktualizacji, co skutkowało prawie dwukrotnym wzrostem dochodów Skarbu Państwa. Łącznie zlecono wykonanie operatów szacunkowych dla 68 działek, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 13 684,00 zł.

Kontrolujący ustalili, iż w jednym przypadku operat szacunkowy sporządzony na potrzeby przeprowadzenia aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, zawiera wycenę więcej niż jednej nieruchomości. (*akta kontroli: str. 134 - 139*).

W ocenie kontrolujących właściwym byłoby wykonanie odrębnych operatów dla każdej nieruchomości z uwagi na brzmienie art. 156 ust. 1 u.g.n. oraz § 56 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. Nr 207, poz. 2109).

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

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

Przyznana ocena pozytywna ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w 100 -

procentowej ilości dokonanych aktualizacji z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu. Poprzednio przeprowadzone aktualizacje opłat miały miejsce od 3 do 5 lat wcześniej, zaś podstawowym kryterium ich przeprowadzenia była data ostatniej aktualizacji oraz rodzaj nieruchomości, od którego zależał wzrost wartości działek w ostatnich latach.

Przyczyną powstałych uchybień były błędne wyliczenia w kilku postępowaniach przy naliczaniu nowych kwot opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Skutkiem powstałych uchybień są niewłaściwe wpływy z tytułu użytkowania wieczystego, odprowadzane do budżetu Państwa.

Przyjęcie przez Starostę w kilku przypadkach jako dowodu w sprawie operatu szacunkowego, w którym określona została wartość kilku nieruchomości stanowi odstępstwo od stanu pożądanego o charakterze formalnym, nie powodujące następstw dla kontrolowanej działalności.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienia jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami.

Do Projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 1 lipca 2015 r., znak: jw. (data wpływu do jednostki kontrolowanej 2.07.2015 r.) zostały wniesione w dniu 9 lipca 2015 r. przez kierownika jednostki kontrolowanej zastrzeżenia dotyczące ustaleń kontrolujących w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania planów wykorzystania zasobu oraz sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały w całości oddalone. Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli z dnia 31 lipca 2015 r., znak: jw. wobec zastrzeżeń, zostało przekazane Panu Staroście w dniu 3.08.2015 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o :

1. Uzupełnienie informacji w ewidencjonowaniu nieruchomości Skarbu Państwa, dotyczącej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).
2. Racjonalne opracowywanie planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1d u.g.n., które przyczynią się do właściwego zagospodarowania nieruchomości oraz kształtowania poziomu wydatków związanych z ich sprawnym gospodarowaniem.

W zakresie regulowania stanów prawnych nieruchomości, plan winien opierać się na liczbach nieruchomości, które z mocy samego prawa nie należą do zasobu Skarbu

Państwa. Plan z założenia jest dokumentem, który ma ułatwić pracę w zakresie sprawnego gospodarowania nieruchomościami a także wskazać kierunki, na które należy zwrócić szczególną uwagę w danym okresie na jaki został sporządzony.

3. Ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, o których mowa w art. 35 ust. 1 u.g.n., wszystkich składników wymienionych w ust. 2 tego przepisu oraz zwrócenie uwagi na aktualność wydanej przez Wojewodę zgody na zbycie nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w dacie podejmowania czynności prawnej.

4. Zwrócenie uwagi na prawidłowość wyliczenia wysokości opłaty rocznej przy dokonywanych aktualizacjach opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Ponadto przy przyjmowaniu operatów szacunkowych za dowód w sprawie należałoby stosować się do zasady określonej w art. 156 ust. 1 u.g.n., według której operaty szacunkowe winny być sporządzane odrębnie dla każdej nieruchomości.

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

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

Z poważaniem
G. Długosz