



**WOJEWODA  
WARMIŃSKO-MAZURSKI**

IGR-VIII.431.6.2014

Olsztyn, 16 marca 2015 r.

**Pan  
Marian Janicki  
Starosta Działdowski**

Sosownie 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 Działdowie (nr NIP 571-14-96-541, nr REGON 130382386) z siedzibą przy ul. Kościuszki 3, 13-200 Działdowo, w siedzibie jednostki kontrolowanej.

W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowisko Starosty Działdowskiego (kierownika jednostki kontrolowanej) pełnił Pan Marian Janicki, który ww. stanowisko objął 18 stycznia 2002 r.

Ponadto na stanowiskach odpowiedzialnych za realizację zadań objętych kontrolą zatrudnieni byli:

- 1) Pan Robert Gromadkiewicz - p.o. Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami (na stanowisku od 1 kwietnia 2007 r. do 15 listopada 2010 r.), a następnie od 16 listopada 2010 r. – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami;
- 2) Pani Renata Grudzińska – inspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 9 czerwca 2003 r.);
- 3) Pan Mirosław Chęstowski - inspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 9 czerwca 2003 r.);
- 4) Pani Małgorzata Barwińska – podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 10 grudnia 2008 r.);
- 5) Pani Emilia Raszowska - podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 16 grudnia 2010 r.);
- 6) Pani Iwona Ałtińska - podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 1 listopada 2011 r.).
- 7) Pani Barbara Sendlewska - inspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 9 czerwca 2003 r. do 31 października 2010 r.);

- 8) Pan Dariusz Lipowski – podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 15 października 2008 r. do 31 marca 2011 r.);
- 9) Pan Paweł Lemański - podinspektor ds. gospodarki nieruchomościami (na stanowisku od 1 października 2013r. do 16 listopada 2014 r.).

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

- 1) Pani Milena Magdalena Kurowska – inspektor wojewódzki, pełniący się legitymacją służbową nr 3/2012 wydaną przez Dyrektora Generalnego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, pełniąca funkcję przewodniczącej zespołu kontrolnego, na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.116.2014 z dnia 29 października 2014 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli str. 16);
- 2) Pani Marzena Szymańska – inspektor wojewódzki, pełniący się legitymacją służbową nr 39/2014 wydaną przez Dyrektora Generalnego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.1128.2014 z dnia 29 października 2014 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli str. 14);
- 3) Pani Joanna Aniela Obłozą – inspektor wojewódzki, pełniący się legitymacją służbową nr 173/2013 wydaną przez Dyrektora Generalnego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.1117.2014 z dnia 29 października 2014 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli str.15);
- 2) Pan Kamili Trocki – inspektor wojewódzki, pełniący się legitymacją służbową nr 77/2014 wydaną przez Dyrektora Generalnego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego na podstawie pisemnego upoważnienia do kontroli nr FK-VI.0030.1118.2014 z dnia 29 października 2014 r., wydanego przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli str. 17).

Czynności kontrolne w Starostwie Powiatowym w Działdowie rozpoczęto 21 listopada 2014 r., a zakończono w dniu 15 grudnia 2014 r., w tym: 21 listopada 2014 r. oraz 2 grudnia 2014 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, tj. od 22 listopada 2014 r. do 1 grudnia 2014 r. oraz od 3 grudnia 2014 r. do 15 grudnia 2014 r., w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego poprzez analizę otrzymanych dokumentów.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 5/2014.

Przedmiotem kontroli była realizacja w okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. przez Starostwo Powiatowe w Działdowie zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., zwana dalej jako „ustawa o gospodarce”), 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.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009 r., Nr 31, poz. 206 ze zm.) w związku z art. 23 ustawy o gospodarce.

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

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, że zadania objęte badaniem kontrolnym należały do zakresu działania Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Zgodnie z regulacjami wewnętrznymi Starostwa Powiatowego w Działdowie, bezpośredni nadzór nad tym wydziałem sprawuje Starosta Działdowski.

Za koordynację i nadzór nad działaniami pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami oraz zapewnienie właściwej i terminowej realizacji zadań komórki odpowiada Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, podlegający służbowo Staroście Działdowskiemu.

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, co następuje:

#### **1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.**

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu dożądanego zasobu oraz formy władania. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzenia 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. Nie wszystkie ustawowe informacje, na podstawie których Starosta powinien dokonywać ewidencjonowania, zostały zachowane.

Kontroli podlegało ewidencjonowanie 857 nieruchomości Skarbu Państwa z terenu 5 gmin powiatu działdowskiego: gmina wiejska Działdowo, miasto Działdowo, gmina wiejska Howo-Osada, miasto Howo-Osada oraz m. Lidzbark, w wyniku której ustalono, iż:

- 1) w 35,7 % przypadków (306 działek) brak jest informacji o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 2) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości;

- 3) wszystkie nieruchomości oznaczone są według księgi wieczystej (w przypadku jej założenia), natomiast w przypadku braku założonej księgi wieczystej (36) nie została wskazana informacja o dokumencie potwierdzającym posiadanie;
- 4) w stosunku do wszystkich działek oddanych w trwałą zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej (3);
- 5) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach (akta kontroli str. 114-230).  
Datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa można odnaleźć w osobnym rejestrze prowadzonym jedynie dla tych nieruchomości. Zestawienie to zawiera datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, jak również inne szczegółowe informacje na temat nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, m.in. wysokość stawek procentowych czy znak pisma naliczającego lub aktualizującego opłaty roczne, a także informacje dotyczące użytkowników wieczystych (akta kontroli str. 231-256).

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2013 Skarb Państwa był właścicielem 2 235 nieruchomości, w tym:

- nie oddane w gospodarowanie (będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa) w zasobie pozostaje 1 212 nieruchomości o łącznej pow. 421,2020 ha,
- w trwałym zarządzie – 20 nieruchomości o łącznej pow. 3,0667 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 984 nieruchomości o łącznej pow. 736,2185 ha,
- w dzierżawie – 2 nieruchomości o pow. 0,3182 ha,
- w najmie – 14 lokali o pow. 493,60 m<sup>2</sup>,
- inne (np. użyczenie) – 3 o pow. 3,1600 ha (akta kontroli str. 231-256).

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

**Przyczyną** ujawnionych w toku kontroli uchybień jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce.

**Skutkiem** powyższych uchybień jest posiadanie przez starostę bazy nieruchomości Skarbu Państwa zawierającej nie wszystkie elementy składające się na proces ewidencjonowania.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone uchybienia jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

## **2. 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 ww. 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 swobodnego 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 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. Starosta Działdowski nie opracował planu wykorzystania zasobu. Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż znaczna część nieruchomości wykazywanych w zasobie Skarbu Państwa stanowi z mocy prawa własność gmin znajdujących się na terenie Powiatu Działdowskiego, a podejmowane działania dotyczące komunalizacji mienia w znanym stopniu utrudniają sporządzenie planu wykorzystania zasobu (akta kontroli - wyjaśnienia, str. 257)

W związku z powyższym realizację przez Starostę Działdowskiego 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 Działdowskiego. Zdaniem kontrolujących podejmowanie działań dotyczących komunalizacji mienia nie stanowi przeszkody do sporządzenia planu wykorzystania zasobu. Starosta Działdowski posiadając wiedzę o ilości nieruchomości przewidzianych do komunalizacji powinien ująć takie dane w planie wykorzystania zasobu.

**Przyczyną** powstałej sytuacji jest nieprzestrzeżenie 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 Gospodarki Nieruchomościami.

### **3. Sprzedaż nieruchomości.**

Kontrolą objęto 100 % dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. na terenie powiatu działdowskiego sprzedano 20 lokali mieszkalnych wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, 2 lokale użytkowe i 1 nieruchomość gruntową. Ponadto, 3 nieruchomości gruntowe oraz 2 lokale mieszkalne i użytkowe nie

zostały sprzedane, bowiem wnioskodawcy zrezygnowali z kupna.

W dwóch przypadkach przeprowadzono przetarg – jeden zakończył się zbyciem lokalu mieszkalnego wraz z prawem użytkownika wieczystego gruntu w drodze rokowań, drugi zakończył się wynikiem negatywnym.

Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży:

- na rzecz najemcy, któremu przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości – określony w art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce.
- na rzecz użytkownika wieczystego – określony w art. 37 ust. 2 pkt 5 ww. ustawy.

W 19 przypadkach sprzedaży nieruchomości na rzecz najemcy udzielono bonifikaty od ceny sprzedaży (akta kontroli str. 33-41).

W skład dokumentacji znajdującej się w aktach wchodziły między innymi: wniosek strony, dokumenty ewidencyjne, 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 uzgodnień (w przypadku sprzedaży bezprzetargowej) lub protokół z przeprowadzonego przetargu, akt notarialny.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce, 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 Działdowie. Wszystkie wykazy zostały również zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej, prowadzonym przez Starostwo Powiatowe oraz ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej: „Tygodnik Działdowski”, „Gazeta Działdowska”. Zgodnie zatem z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do sprzedaży.

Każdy ze sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierał wszystkie wymagane elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce. 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 ww. ustawy w stosunku do nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Z wyjaśnień Starosty Działdowskiego (akta kontroli – pismo z dnia 12 grudnia 2014 r., pkt 5, str. 366) wynika, iż w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, nie zgłaszano roszczeń (informacja w aktach notarialnych). Niemniej jednak, dla czytelności akt sprawy, zdaniem zespołu kontrolującego na wykazach winna znaleźć się taka adnotacja.

Koszty związane z przygotowaniem wszystkich nieruchomości do sprzedaży

wyniosły łącznie w kontrolowanym okresie 4489,42 zł. Biorąc pod uwagę łączną kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, tj. 156505,99 zł, uznać należy, iż koszt stanowił jedynie ok. 3 %.

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

#### **4. Zamiana i darowizna.**

W kontrolowanym okresie dokonano 1 darowizny nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz Gminy Rybno (2012 r.) oraz 1 zamiany pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą Działdowo (2011 r.).

Rozdysponowanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, poprzedzone było udzieloną zgodą Wojewody Warmińsko – Mazurskiego w formie zarządzeń.

Dokumentacja dotycząca dokonanej darowizny oraz zamiany nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno – prawnym.

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

#### **5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste**

W okresie objętym kontrolą, nieruchomości Skarbu Państwa nie były oddawane w użytkowanie wieczyste (akta kontroli str.42).

#### **6. Oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie.**

W badanym okresie, w Starostwie Powiatowym w Działdowie wszczęto 5 postępowań dotyczących ustanowienia lub wygaszenia prawa trwałego zarządu, z czego 2 sprawy dotyczyły ustanowienia trwałego zarządu, a 2 sprawy – wygaszenia trwałego zarządu. Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Wszystkie zbadane postępowania wszczęto na żądanie jednostki organizacyjnej i toczyły się w przedmiocie ustanowienia lub wygaszenia prawa trwałego zarządu. Podstawę prawnomaterialną ich przeprowadzenia stanowiły art. 45, art. 47, art. 48 i art. 49 ustawy o gospodarce.

Wyniki kontroli wskazują, iż zbadane sprawy były załatwiane w oparciu o ustawę o gospodarce oraz przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzje o ustanowieniu lub wygaszeniu prawa trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, wydane przez Starostę, zawierały wszystkie elementy wynikające z art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami (akta kontroli str. 279-286) w tym uzasadnienie faktyczne i prawne.

Podsumowując, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień.

#### **7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.**

Kontrola wykazała, iż dokonano zabezpieczenia 5 nieruchomości zabudowanych (akta

kontroli – *tabela nr str. 45-46).*

W 2010 roku w celu zabezpieczenia budynku mieszkalnego nr 17 położonego na działce nr 2157/2, obręb miasto Działdowo przed uszkodzeniem lub zniszczeniem, wymieniono przewody kominowe w lokalu nr 4. Koszt wymiany ustalono na kwotę 210,00 zł. W tym samym okresie w budynku gospodarczym położonym na działce nr 2457/2 obręb miasto Działdowo, wykonano ogrodzenie wokół budynku i umieszczono tablice ostrzegawcze, natomiast w 2013 roku wykonano nowe i naprawiono stare ogrodzenie wokół tego budynku. Łączny koszt wykonania i naprawy ogrodzenia oszacowano na kwotę 5700,00 zł.

W 2011 roku w budynku mieszkalnym nr 19 położonym na działce nr 2157/2 obręb miasto Działdowo, dokonano wymiany zanków, zabezpieczono rury i zdjęto wodomierze w lokalu mieszkalnym nr 2. W tym samym lokalu w 2012 roku naprawiono zawór kulowy. Łączna wartość zabezpieczenia wyniosła 201,93 zł. W tym samym okresie w budynku mieszkalnym położonym na działce nr 311/1 obręb Płośnica, zabezpieczono przed zimą instalację wodną – wartość prac wyniosła 800,00 zł. W celu zabezpieczenia przed uszkodzeniem i zniszczeniem w budynku mieszkalnym położonym na działce nr 90/1 obręb Wysoka w latach 2012 – 2013 wymieniono końcówki odcinka rury wyprowadzającej wodę ze studni, ocieplono rury i wymieniono trójnik. Ponadto dokonano demontażu i montażu gąsiorów i kalanczy w związku z interwencją polegającą na usunięciu gniazda szerszeni oraz wykonanie wentylacji w budynku wraz z jej odbiorem oraz zabezpieczeniem jętki spinającej krokwie. Koszty wykonania powyższych czynności ustalone zostały na kwotę 2 957,06 zł.

Łączna suma zabezpieczenia nieruchomości przed uszkodzeniami lub zniszczeniem w badanym okresie wyniosła 9 868,99 zł.

Dokumentacja w przedmiotowej sprawie nie budzi zastrzeżeń (akta kontroli str. 287-299).

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

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

### **• Dzierżawa nieruchomości**

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. oddano w dzierżawę łącznie 2 działki, na które zawarto 2 umowy na okres 3 lat. W każdym z badanych przypadków zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, które zostały wywieszone na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Działdowie. Wykazy zostały również zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Działdowie, a ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę (akta kontroli str. 300-307).

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

### **• Najem nieruchomości**



W badanym okresie oddano w najem łącznie 7 lokali (2 lokale mieszkalne i 5 lokali użytkowych), na które zawarto 6 umów na okres od 3 lat do okresu na czas nieoznaczony. Kontrola wykazała, że w 6 przypadkach zostały sporządzone wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, które zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce zostały wywieszone na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Działdowie. Wykazy zostały zamieszczone na stronie biuletynu informacji publicznej Starostwa Powiatowego w Działdowie, a ogłoszenie o ich wywieszeniu zamieszczono w prasie lokalnej. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zostały spełnione wszystkie elementy dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w najem (akta kontroli str. 308-319).

W 1 przypadku odnotowano brak wykazu, z uwagi na kontynuację umowy najmu. Najemca wstąpił w stosunek najmu lokalu na mocy art. 691 §1 i § 2 Kodeksu Cywilnego jako małżonek zmarłego najemcy, który stale zamieszkiwał z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Pośród 6 sporządzonych wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, w 2 przypadkach brakowało informacji o przeznaczeniu nieruchomości i sposobie ich zagospodarowania, w 4 zaś nie było informacji o formie oddania w najem.

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

**Przeżytną** ujawmionych w toku kontroli nieprawidłowości jest niewłaściwe stosowanie przepisu art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce.

**Skutkiem** powyższych nieprawidłowości jest naruszenie ww. przepisu prawa, który określa poszczególne składniki wykazu nieruchomości przeznaczonych zarówno do sprzedaży jak i dzierżawy czy najmu

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

- **Użyczenie nieruchomości**

W okresie od 1 stycznia 2010 r. do 31 grudnia 2013 r. oddano w użyczenie 1 nieruchomości. Umowa użyczenia została zawarta na okres 3 lat. Zgodnie z art. 23 ust. 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgoda wojewody nie jest wymagana gdy umowa zawierana jest na czas oznaczony do 3 lat (akta kontroli str.320-321).

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

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

W wyniku przeprowadzonej kontroli stwierdzono, że w roku 2011 i 2012 prowadzono intensywne działania związane z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego na terenie starostwa powiatowego. Powyższe potwierdza fakt, iż w ww. okresie łącznie przeprowadzono aktualizację gruntów Skarbu Państwa w stosunku do 457 działek (co stanowi 100 % zaktualizowanych opłat rocznych) pozostających w użytkowaniu wieczystym

osób fizycznych lub osób prawnych (akta kontroli str. 50-113, str. 385-387).

Z analizy akt wynika, że aktualizacją opłat objęto nieruchomości, których opłata nie była aktualizowana od momentu oddania w użytkowanie wieczyste w latach 1990 - 1999 – 138 działek, w latach 2000 - 2010 – 241 działek oraz 1 działka nie aktualizowana od 1982 r. Ponadto z przedłożonych zespołowi kontrolnemu zestawień nieruchomości wynika, iż największa liczba aktualizacji dotyczyła działek, których opłata była ostatnio aktualizowana w 1998 r. – 45 działek oraz w 2003 r. – 52 działek.

Wskazać jednak należy, iż w przypadkach, w których aktualizacja była przeprowadzona pierwszy raz, dotyczyła ona w większości działek, których opłaty za użytkowanie wieczyste były ustalone w latach 90-tych. Zatem aktualizacji nie dokonywano przez ok. 15-20 lat (akta kontroli: str. 286,288).

Zgodnie z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce 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.

Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego naliczane były zgodnie z art. 77 ustawy o gospodarce 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. 322-323). W wyniku kontroli ustalono, iż przy wszystkich aktualizacjach, dokonanych w 2011 r., gdzie użytkownikiem wieczystym było małżeństwo, korespondencje wysyłano niepoprawnie, tj. adresatem była jedna osoba. Starosta argumentował, iż powyższe działania podjętowane było względami ekonomicznymi, po tym jak Poczta Polska przestała przyjmować korespondencje, gdzie adresatami byli małżonkowie. W wyjaśnieniach Starosta wskazał, iż pisma kierowane do małżonków wysyłano w jednej kopercie zaadresowanej na jednego z małżonków (akta kontroli – wyjaśnienia jednostki kontrolowanej, str. 367). Wskazać jednak należy, iż sytuacja ta miała miejsce jedynie w roku 2011, wypowiedzenia w następnym latach były wysyłane pojedynczo na każdego użytkownika wieczystego oddzielnie.

Na podstawie tabeli zawierającej wykaz nieruchomości (akta kontroli: str. 78-112), których opłaty z tytułu użytkowania wieczystego były aktualizowane w 2011 r. wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 192 219,91 zł przed aktualizacją do kwoty 524 272,23 zł po aktualizacji. Oznacza to, iż prawie trzykrotnie wzrosły dochody Skarbu Państwa. Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych wyniósł 28 114,00 zł.

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 ustawy o gospodarce (akta kontroli: str. 322-323).

Analizując operaty szacunkowe będące przedmiotem postępowania kontrolnego, zespół kontrolny ustalił, iż w niektórych przypadkach wyniki końcowe oszacowanych wartości były niewłaściwie zaokrąglane. Zgodnie z § 56 ust. 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, kwotę wartości nieruchomości wyraża się w pełnych złotych.

Natomiast w analizowanych operatach szacunkowych, stanowiących podstawę do naliczenia opłaty za użytkowanie wieczyste, nie można odnaleźć logicznej zasady. Wyniki otrzymywane w procesie szacowania były najczęściej w sposób nieuzasadniony zaokrąglane w dół.

Z pisemnych wyjaśnień Starosty Działdowskiego wynika, iż pracownicy jednostki kontrolowanej przyjmując operat szacunkowy jako dowód w sprawie analizują go pod względem formalnym, prawnym oraz rachunkowym (akta kontroli – pismo z dnia 12 grudnia 2014 r., pkt 2, str. 367). Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia, trudno się z nimi zgodzić, bowiem Starosta wydając publiczne środki na sporządzone wyceny, powinien dbać o jej jakość i poprawność. Przyjmując operat szacunkowy jako podstawowy dowód w sprawie jaką jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, odbiera tym samym zleconą przez siebie pracę i za nią odpowiada. Operat szacunkowy stanowi całość i powinien spełniać zarówno warunki formalne, jak i rachunkowe.

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

W kontrolowanym okresie (w 2012 r.) przeprowadzano aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu dla 10 działek, co dotyczyło 7 podmiotów. Natomiast łącznie w trwały zarząd oddanych było 20 działek – według stanu na dzień 31 grudnia 2012 r. Wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wzrosła z kwoty 6 602,62 zł przed aktualizacją do kwoty 9 469,75 zł po aktualizacji. W dwóch przypadkach została udzielona bonifikata od nowo ustalonej opłaty rocznej. W wyniku aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, dochód Skarbu Państwa wzrósł o ok. 30 %. Łączny koszt wykonania operatów szacunkowych wyniósł 6 027,00 zł.

Wskazać należy, iż przeprowadzona aktualizacja dotyczyła w większości działek, których opłaty roczne za trwały zarząd nie były aktualizowane od momentu ustanowienia tego prawa w latach 2000-2007.

Na dzień 31 grudnia 2012 r. (rok, w którym została przeprowadzona aktualizacja opłat z TZ) oraz na koniec okresu objętego kontrolą (31 grudnia 2013 r.) było 20 działek oddanych w trwały zarząd 11 jednostkom organizacyjnym, w tym zwolnione od opłat rocznych były 3 działki.

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

Przyznana ocena ma swoje odzwierciedlenie przede wszystkim w tym, iż Starosta Działdowski w niewystarczający sposób kontroluje poprawność zleconych operatów szacunkowych, czyli podstawowego dowodu w sprawie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

**Przyczyną** powstałej sytuacji był brak rzetelnej i prawidłowej analizy zleconych operatów szacunkowych, które stanowiły podstawę do ustalenia nowych opłat za użytkowanie wieczyste.

**Skutkiem** powstałych nieprawidłowości są niewłaściwe wyniki wartości nieruchomości, które stanowiły podstawę do naliczenia zaktualizowanych opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Osobą odpowiedzialną za wyżej stwierdzone nieprawidłowości jest Naczelnik kontrolowanego Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 13 stycznia 2015 r. – znak: jw. (data wypływu do jednostki kontrolowanej 15 stycznia 2015 r.) zostały wniesione w dniu 23 stycznia 2015 r. przez kierownika jednostki kontrolowanej (pismo Starosty Działdowskiego z dnia 20 stycznia 2015 r. – znak: Gn.1710.1.2014) zastrzeżenia dotyczące ustaleń kontrolujących w zakresie udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie, podpunkt „najem”, błędnych ustaleń kontroli w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, odnośnie ilości działek podlegających aktualizacji oraz niewłaściwego zaokrąglania w operatach szacunkowych kwot wartości nieruchomości, które zostały oddalone w części dotyczącej udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych i niewłaściwego zaokrąglania wartości nieruchomości, a uwzględnione w zakresie ilości działek podlegających aktualizacji z tytułu aktualizacji opłat rocznych. Stanowisko kierownika komórki do spraw kontroli wobec zastrzeżeń, zostało przekazane Panu Staroście w dniu 24 lutego 2015 r.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

1. Uzupelnienie informacji w ewidencjonowaniu nieruchomości Skarbu Państwa, dotyczącej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy).
2. Opracowanie planu wykorzystania zasobu nieruchomości, z uwzględnieniem jego aktualizacji w przypadku zmian w tym zasobie, stosownie do wymogu art. 23 ust. 1, pkt 3, w związku z art. 25 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Tworząc w przyszłości wykazy nieruchomości przeznaczonych zarówno do sprzedaży jak i dzierżawy czy najmu należy zwrócić uwagę, żeby zawierały wszystkie składniki zawarte art. 35 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
4. Szczegółową analizę przyjmowanych operatów szacunkowych przed przyjęciem ich za dowód w sprawie. Zbadanie ich pod względem zgodności z przepisami prawa (ustawy o gospodarce oraz Rozporządzenia) oraz ich logiczności, zupełności i pod względem rachunkowym. W przypadku wątpliwości należy pisemnie zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego o przedstawienie wyjaśnień lub ewentualnie o poprawienie operatu, a w przypadku odmowy należy odmówić przyjęcia operatu za wiarygodny dowód w sprawie.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień oraz o poinformowanie Wojewody Warmińskiego – 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.

*M. Pawatawska*

Z up. Wąsewo  
Województwo Mazurskie  
*Grzywna*  
Grzywna  
Wicewojewódca Warmińsko-Mazurski

