



Wojewoda Warmińsko-Mazurski

Radosław Król

WIN-III.431.9.2025.IP

Olsztyn, 7 maja 2026 r.

Pan Paweł Przybytek
Starosta Nidzicki
(e-doręczenia)

Stosownie do art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r. poz. 158) przekazuję Panu treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Nidzicy, ul. Traugutta 23, 13-100 Nidzica, NIP: 9840088817, REGON: 510750380. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Pan Marcin Paliński – Starosta Nidzickiego w okresie od 19.11.2018 r. do 6.05.2024 r.
2. Pan Paweł Przybytek – Starosta Nidzicki w okresie od 06.05.2024 r. do dnia kontroli.
3. Pani Iwona Urbanowicz - Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od w okresie od 01.04.2010 r. do 15.09.2022 r.
4. Pan Marek Kaszubski - Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 15.09.2022 r. - do dnia kontroli.
5. Pani Emilia Olszewska - Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 01.03.2020 r. – do dnia kontroli.
6. Pani Karolina Arcyz - Inspektor w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od 01.04.2024 r. – do dnia kontroli.

(akta kontroli: załącznik pn. Informacje o jednostce kontrolowanej, zakresy czynności osób odpowiedzialnych za realizację kontrolowanych zadań).

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

telefon: (89) 5232 333, (89) 5232 444
adres email: info@uw.olsztyn.pl
strona www: gov.pl/web/uw-warmińsko-mazurski
adres e-Doręczeń: AE:PL-63617-21139-RGDWI-27

Warmińsko-Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie
adres: Al. Marsz. J. Piłsudskiego 7/9, 10-575 Olsztyn

1. Ilona Pieśniak – Starszy Inspektor Wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 86/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego;
2. Milena Kurowska – Starszy Inspektor Wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 74/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Małgorzata Jackiewicz – Starszy Inspektor Wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 83/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych, imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr: WK-I.0030.1135.2025, WK-I.0030.1137.2025, WK-I.0030.1136.2025 z dnia 4 grudnia 2025 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od dnia 16 grudnia 2025 r. do dnia 27 lutego 2026 r. (w tym: 16 grudnia 2025 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego. Kontrolę przeprowadzono na oryginałach dokumentów przekazanych protokolarnie przez jednostkę kontrolowaną w dniu rozpoczęcia kontroli w jednostce kontrolowanej tj. w dniu 16 grudnia 2025 r. W dniach 6 i 12 lutego 2026 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o złożenie pisemnych wyjaśnień do kontrolowanych zagadnień. Odpowiednio w dniach 18 i 24 lutego 2026 r. otrzymano pisemną odpowiedź w tym zakresie.

(akta kontroli: 2 załączniki pn. Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 06.02.2026 r., Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 12.02.2026 r.).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 10/2025.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Nidzickiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, wynikających z: ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm., zwana dalej jako ugn), w szczególności:
 - ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
 - sprzedaż nieruchomości,
 - zamiana oraz darowizna nieruchomości,
 - oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - oddawanie nieruchomości w 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

nieruchomościami Skarbu Państwa,

ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2025 r. poz. 6, dalej jako „ustawa przekształceniowa”), w zakresie:

- prawidłowość wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów – w szczególności zgodność z art. 4, art. 7, art. 9, art. 9a, art. 10, art. 13 i art. 24 ustawy przekształceniowej.
- **okres objęty kontrolą:** od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2024 r. – w zakresie zagadnienia dotyczącego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. – w pozostałym zakresie.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2023 r. poz. 190).

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

Poniżej przedstawia się wyniki przeprowadzonej kontroli w poszczególnych zagadnieniach.

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa prowadzone jest w postaci elektronicznej przy wykorzystaniu programu MIENIE.

Przepis art. 23 ust. 1c ugn zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnia 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 opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli ewidencjonowania podlegał cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa z powiatu nidzickiego, obejmujący tereny 5 gmin: Janowiec Kościelny, Janowo, Kozłowo, Nidzica i miasto Nidzica. Kontrola obejmowała również nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste pod kątem ewidencjonowania w zakresie wskazania daty ostatniej aktualizacji opłat rocznych (art. 23 ust. 1c pkt 5 ugn).

W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 2) w 100% przypadków zawarta jest informacja o powierzchni;
- 3) w 100% przypadków zawarta jest informacja o przeznaczeniu działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 4) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste bądź w trwały zarząd zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 5) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych bądź ich braku.

Zespół kontrolny ustalił, że wszystkie ustawowe informacje na podstawie których dokonuje się ewidencjonowania nieruchomości zostały zachowane. Prawidłowo prowadzona ewidencja bazy nieruchomości wpływa na skuteczne zarządzanie zasobem Skarbu Państwa, w tym tworzenie planu wykorzystania zasobu na potrzeby sprzedaży, komunalizacji, udostępniania w formie dzierżawy, najmu, użyczenia bądź darowizny, ograniczania w sposobie korzystania.

W wyniku analizy zestawień ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa zespół kontrolny ustalił, że:

- 1) zidentyfikowano 10 działek stanowiących tereny rolne, których charakter rolny winien być ustalony na datę 30.06.2000 r. – celem ewentualnego uregulowania stanu prawnego w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (*akta kontroli: załącznik - Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 06.02.2026 r. nr 11*).
- 2) zidentyfikowano 54 działki stanowiące tereny drogowe, w większości przypadków stanowiących tereny dróg gruntowych położone na terenie Gminy Kozłowo (przedłużenia dróg gminnych). Jak wskazała jednostka kontrolowana, działki te stanowią drogi o znaczeniu lokalnym, pozostające w powszechnym użytkowaniu i służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców i powinny być zaliczone do kategorii dróg gminnych. Jednostka kontrolowana podejmowała próby wyjaśnienia i uzgodnienia z Gminą Kozłowo sposobu na wyeliminowanie działek drogowych z zasobu Skarbu Państwa. Uzgodnienia te dotychczas nie zakończyły się przekazaniem dróg do zasobu gminnego. (*akta kontroli: załącznik - Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 06.02.2026 r. nr 12*).

Według danych z ewidencji nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2024 r., na terenie powiatu nidzickiego, Skarb Państwa był właścicielem 1622 działek o łącznej powierzchni 792,1140 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa było 857 działek o łącznej powierzchni 131,1460 ha,
- w trwałym zarządzie – 555 działek o łącznej powierzchni 357,0427 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 197 działek o łącznej powierzchni 248,0474 ha,
- w dzierżawie – 7 działek o łącznej powierzchni 55,8163 ha,
- w najmie – 3 działki o łącznej powierzchni 0,0194 ha,

- w innej formie (w użyczeniu) – 2 działki o powierzchni 0,2315 ha.

(akta kontroli – tabele do kontroli (1) i (2) załączniki pn.: Ewidencjonowanie i Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa).

Powyższe dane są zgodne z danymi wykazanymi w rocznym sprawozdaniu Starosty Nidzickiego za 2024 r., z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, przedłożonym Wojewodzie zgodnie z art. 23 ust. 1a ugn.

W ocenie kontrolujących zadanie Starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Nidzickiego rzetelnie i zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn. Starosta posiada pełną i jednolitą bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwia gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zespół kontrolny stwierdza jednak, że w zasobie Skarbu Państwa nadal znajdują się działki rolne, które wymagają poczynienia dalszych ustaleń pod kątem możliwości uregulowania stanu prawnego z mocy prawa tj. na podstawie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Mimo zaleceń pokontrolnych w 2022 r. jednostka kontrolowana nie przekazała informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest naruszenie przepisu art. 21 ugn.

Skutkiem powyższych uchybień jest posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, które winny być wyeliminowane z zasobu z mocy prawa. Powyższe uchybienia narażają Skarb Państwa na ewentualne koszty związane z utrzymaniem tych nieruchomości, a także mogą mieć wpływ na prawidłowe i racjonalne gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości.

2. Sprzedaż nieruchomości

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. zawarto 4 umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, tj. w 2022 r. – 2, w 2024 r. – 2 *(akta kontroli: tabele do kontroli - załącznik nr 2 do programu kontroli).*

W kontrolowanym okresie Wojewoda Warmińsko – Mazurski wydał łącznie 3 zarządzenia na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowanych przez Starostę Nidzickiego.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

Ustalono, że 2 sprzedaży nastąpiły w trybie bezprzetargowym oraz 2 w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy dotyczył zbycia na rzecz: innych współwłaścicieli nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 9 ugn) oraz użytkownika wieczystego (art. 198 ugn).

Dokumentacja prowadzona była zgodnie z obowiązującymi wymogami formalno-prawnymi. W skład dokumentacji wchodziły między innymi: wniosek strony zainteresowanej kupnem, dokumenty ewidencyjne i odpis z księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanej nieruchomości, informacja dotycząca przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego bądź w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, aktualny operat szacunkowy, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na zbycie nieruchomości z zasobu, wykaz zbywanej nieruchomości, protokół z rokowań, ogłoszenie o przeprowadzeniu przetargu, informacja o wyniku przetargu, protokół z przeprowadzenia przetargu, akt notarialny.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn starosta sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie starostwa, a także zamieszcza się na stronach internetowych urzędu. Ponadto starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu starosta podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w kontrolowanym okresie każdorazowo były sporządzane wykazy nieruchomości, które podawano do publicznej wiadomości na okres 21 dni w Biuletynie Informacji Publicznej prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Nidzicy, tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Nidzicy, a także każdorazowo w gazecie lokalnej – „Nasza Gazeta Nidzicka”. Ponadto wykazy te przekazywane były Wojewodzie Warmińsko-Mazurskiemu w celu zamieszczenia ich na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Zatem zgodnie z art. 35 ust. 1 ugn spełnione zostały wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 ugn zakres informacji objętych wykazem, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uzależniony jest od rodzaju umowy, jaka ma zostać zawarta. W każdym wykazie muszą jednak pojawić się informacje wymienione w art. 35 ust. 2 pkt 1-4 ugn, tj. oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnia nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania. Niezbędne jest też wskazanie, czy dana nieruchomość przeznaczona jest do zbycia, czy do oddania w użytkowanie, czy też wydzierżawienia lub wynajęcia.

Oprócz tego należy podać termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ugn. W przypadku sprzedaży niezbędne jest też podanie ceny nieruchomości. W wyniku kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierały wszystkie wymagane elementy.

Stwierdza się również, że Starosta Nidzicki zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn przekazywał każdorazowo Wojewodzie informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z ww. przepisem starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych

czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13 ugn, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;
- 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;
- 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 156 080,00 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 1984,01 zł.

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

3. Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany i darowizny nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu nidzickiego (*akta kontroli – Odpowiedź Starosty Nidzickiego na pytania z 06.02.2026 r. pkt 4*). Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

4. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (*akta kontroli – załącznik pn. Odpowiedź Starosty Nidzickiego z 06.02.2026 r. pkt 2*). Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

5. Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd i jego wygaszanie

W badanym okresie wszczęto 1 postępowanie dotyczące wygaszania prawa trwałego zarządu jednostkom organizacyjnym (*akta kontroli – załącznik nr 5 do programu kontroli*). W badanym przypadku – Starosta Nidzicki wydał 1 decyzję o wygaszeniu prawa trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (art. 47 u.g.n.).

Ww. postępowanie zainicjowane zostało wnioskiem złożonym przez jednostkę organizacyjną sprawującą trwały zarząd, na co sam kontrolowany organ wskazuje w decyzji. Podstawę materialnoprawną postępowania w przedmiocie wygaszenia prawa trwałego zarządu stanowił zatem przepis art. 47 u.g.n.

Jak wynika z dokumentacji zgromadzonej przez organ kontrolowany – działki objęte wnioskiem stanowią część starodroża drogi krajowej nr 7, które zostało zastąpione drogą ekspresową nr 7 na odcinku Nidzica – Napierki. W uzasadnieniu wydanej decyzji – Starosta wskazał, że na mocy ustawy o drogach publicznych dotychczasowy odcinek drogi krajowej nr 7 zastąpiony drogą ekspresową S-7, z dniem jej oddania do użytkowania (23 czerwca 2017 r.) został pozbawiony kategorii drogi krajowej i zaliczony do kategorii drogi wojewódzkiej, a następnie do kategorii drogi powiatowej.

Zgodnie z art. 47 ust. 2 u.g.n. właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości

zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.

W kontrolowanym przypadku uzyskano możliwość zagospodarowania nieruchomości, poprzez ustanowienie własności z mocy prawa na rzecz jednostki samorządu terytorialnego (Powiatu Nidzickiego). Wygaszenie trwałego zarządu nastąpiło w drodze decyzji wydanej przed upływem 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Przejęcie nieruchomości od trwałego zarządcy następowało na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych. Na wniosek Starosty, uregulowano zapisy w księgach wieczystych danych nieruchomości poprzez wykreślenie prawa trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

W toku kontroli ustalono, że kontrolowanej sprawie Starosta dopełnił obowiązku powiadamiania stron o wszczęciu tych postępowań oraz umożliwienia zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, o którym mowa w art. 61 § 4 i art. 10 § 1 k.p.a.

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

6. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

Kontrola wykazała, iż w kontrolowanym okresie jednostka kontrolowana nie dokonywała czynności zabezpieczających nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

Skarb Państwa na dzień 31.12.2024 r. był właścicielem 3 nieruchomości zabudowanych budynkami stanowiącymi własność Skarbu Państwa: stodołą, stacją transformatorową, budynkiem mieszkalnym (udział wynoszący 2/100 części). Nieruchomości te wykazują dostateczny bądź dobry stan i nie wymagały podjęcia działań zabezpieczających. Nieruchomości zabudowane stacją transformatorową i budynkiem mieszkalnym objęte są umowami najmu na czas nieoznaczony. Najemców zobowiązano do ubezpieczenia przedmiotowych nieruchomości.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajduje się nieruchomość położona w obrębie Waśniewo, gmina Janowiec Kościelny, która przed kontrolowanym okresem, została zabezpieczona przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. W dniu 29 sierpnia 2025 r. zostały przeprowadzone oględziny przedmiotowej nieruchomości, na której znajdują się pozostałości po basenie przeciwpożarowym i inne budowle z nim związane, które wykazały, że stan techniczny nieruchomości nie uległ pogorszeniu. W związku z tym odstąpiono od podejmowania czynności zabezpieczających. Ponadto nieruchomość ta została użyczona umową z 30.06.2025 r. Gminie Janowiec Kościelny (*akta kontroli – odpowiedź Starosty z 18.02.2026 r. pkt 5 i odpowiedź z 24.02.2026 r. pkt 1*).

Zespół kontrolny ocenia pozytywnie kontrolowane zagadnienie, kontrolowana jednostka posiada dostateczny nadzór nad mieniem Skarbu Państwa, w zakresie należytego utrzymania nieruchomości w tym zabezpieczania ich przed uszkodzeniem i zniszczeniem. Organ dokonuje okresowych oględzin w celu określenia stanu nieruchomości.

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

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

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. zawarto 3 umowy najmu (*akta kontroli – załącznik nr 7.3 do programu kontroli*).

Stosownie do art. 35 ust. 1 ugn, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W myśl art. 35 ust. 2 ugn, w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, opis nieruchomości, przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania, termin zagospodarowania nieruchomości, cenę nieruchomości, wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy, terminy wnoszenia opłat, zasady aktualizacji opłat, informacje o przeznaczeniu do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 ugn.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;
- 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;
- 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

1) Dzierżawa nieruchomości

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były przedmiotem oddania w dzierżawę (*akta kontroli: załącznik nr 7.1 do programu kontroli oraz załącznik pn. odpowiedź Starosty Nidzickiego z 18.02.2026 r. pkt 1*). Wojewoda nie wydawał zgód w tym zakresie. Odstąpiono zatem od oceny zagadnienia w tej części.

2) Użyczenie nieruchomości

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były przedmiotem oddania w użyczenie (*akta kontroli: załącznik nr 7.2 do programu kontroli oraz załącznik pn. odpowiedź Starosty Nidzickiego z 18.02.2026 r. pkt 1*). Wojewoda nie wydawał też zgód w tym zakresie. Odstąpiono zatem od oceny zagadnienia w tej części.

3) Najem nieruchomości

W 2023 r. oddano w najem:

- umową z 17 lipca 2023 r. 1 lokal mieszkalny o powierzchni 17,80m² i związany z nim udział wynoszący 2/100 części w nieruchomości położonej w obrębie Niedanowo, gmina Kozłowo, na rzecz osób fizycznych;
- umową z 20 grudnia 2023 r. część budynku stacji transformatorowej o powierzchni 12,73m² wraz z udziałem wynoszącym 28/100 części w gruncie zlokalizowanym w obrębie 5 miasta Nidzica, na rzecz Energa-Operator S.A. Oddział w Olsztynie;
- umową z 31 lipca 2023 r. część działki o powierzchni 0,0023 ha, położonej w obrębie Likusy, gmina Nidzica, do obsługi znajdującego się na niej pomostu służącego do celów związanych z działalnością statutową Nadleśnictwa Nidzica (*akta kontroli – załącznik nr 7.3 do programu kontroli*).

Wszystkie umowy zostały zawarte na czas nieoznaczony.

W skład dokumentacji spraw wchodziły m. in.: wniosek zainteresowanej strony, wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem, umowa najmu, zarządzenie Wojewody w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem części nieruchomości/na zawarcie umowy najmu nieruchomości zabudowanej, protokół zdawczo-odbiorczy.

Na podstawie kontrolowanych akt stwierdzono, że dla nieruchomości przeznaczonych do najmu sporządzano wykazy, które podawano do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Nidzicy. Zamieszczone były one również na stronie internetowej Starostwa: <https://bip.powiatnidzicki.pl> oraz na stronie BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Informacje o podaniu do wiadomości publicznej wykazów umieszczano w „Naszej Gazecie Nidzickiej”.

Kontroli podlegało badanie treści wykazu w zakresie kompletności informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 ugn. Po ich analizie stwierdzono, że wykazy zawierały wymagane dane i informacje.

Zespół kontrolujący stwierdził, że obowiązek przekazania Wojewodzie informacji o zawartych umowach najmu został spełniony.

Podsumowując kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

8. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

1) Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Kontrolą objęto 100% dokumentacji dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wykazanej w tabelach „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 2023-2024” (*akta kontroli – Załącznik nr 8.1 do programu kontroli*).

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu nidzickiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 197, w tym 46 działek zwolnionych było z opłat. Z analizy dokumentów wynika, że zwolnienia z dokonywania opłat dotyczą działek oddanych w użytkowanie wieczyste PKP S.A. (*akta kontroli – tabele do kontroli: Załączniki nr 1.1, 1.3, 8.1*).

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 57 działek (52 działek w 2023 r., 5 działek w 2024 r.). Dla 16 działek nie doszło do aktualizacji opłat z uwagi na osiągnięcie niższej wartości nieruchomości.

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.

Organ wyjaśnił, że przed przystąpieniem do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego „dokonano analizy zachowań cen na lokalnym rynku nieruchomości. Ponieważ analizę przeprowadzono we własnym zakresie, na podstawie prowadzonego przez Starostę Nidzickiego rejestru cen nieruchomości (program REJCEN aktualizowany na bieżąco na podstawie wpływających do tut. organu aktów notarialnych) nie sporządzono z niej dokumentacji, gdyż uznano to za zbędną czynność”. Dodano, że z informacji uzyskanych od rzeczoznawców majątkowych wynika, że dokonanie profesjonalnej analizy wzrostu cen nieruchomości kosztowałoby kilka tysięcy złotych za operat i musiałaby być sporządzona osobno na każdą gminę, a nawet obręb ewidencyjny i odrębnie dla każdego rodzaju nieruchomości. Dlatego w ocenie Starosty, wykonanie takiej analizy przez rzeczoznawcę majątkowego jest nieuzasadnione ekonomicznie (wygenerowałoby zbędne koszty).

Głównym kryterium doboru nieruchomości jest rok dokonania poprzedniej aktualizacji. Aktualizacja dokonywana jest cyklicznie co kilka lat. Starosta wyjaśnił, że przed podjęciem decyzji o aktualizacji każdorazowo przeprowadzana jest wewnętrzna analiza cen rynkowych nieruchomości zgromadzonych w prowadzonym rejestrze cen i wartości nieruchomości. Ponadto wskazał, że brany jest pod uwagę charakter i rodzaj nieruchomości, a także wysokość środków jakie można przeznaczyć na zlecenie wyceny (*akta kontroli - pismo odpowiedź Starosty Nidzickiego z 18.02.2026 r. pkt 7*).

Przyjmując stan aktualizacji na dzień 31 grudnia 2024 r., na podstawie zestawień nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, zespół kontrolujący ustalił, że najstarszą datą niezaktualizowanych opłat jest rok 2018 i dotyczy 2 działek. Dla pozostałych działek, tj. 78 – aktualizację opłat przeprowadzono w latach 2020 – 2023, w tym w roku 2025 przeprowadzono aktualizację opłat dla 2 działek.

Mając na uwadze powyższe łączna ilość działek wymagających dokonania aktualizacji opłat wynosi 76, co stanowi 50 % wszystkich działek w odpłatnym użytkowaniu wieczystym.

Na podstawie kontrolowanych akt ustalono, że wypowiedzenia dotychczasowych opłat rocznych, skierowane do użytkowników wieczystych zawierały: informację o wartości nieruchomości, sposób obliczenia nowej wysokości opłaty, informację o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, pouczenie o przysługującym prawie zakwestionowania wypowiedzenia – tj. do złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia. Wypowiedzenia zawierały wszystkie wymagane elementy określone w art. 78 ust. 1 ugn.

Kwoty zaktualizowanych opłat były właściwie ustalane na podstawie obowiązującej stawki procentowej od wartości rynkowej danej nieruchomości określonej w operacie szacunkowym.

Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w większości uiszczane są w terminie, w przypadku opóźnienia z płatnościami, na bieżąco podejmowane są działania, zmierzające do ich wyegzekwowania. Na podejmowane czynności, które mają pomóc wyegzekwowaniu tych opłat składają się: wezwania do zapłaty, upomnienia, składanie pozwów sądowych o nakazy zapłaty i wniosków o egzekucje komornicze należności.

W wyniku kontroli ustalono, że w sprawach: G.6843.40.2023, G.6843.26.2023, G.6843.19.2023, G.6843.23.2023, G.6843.22.2023, w których użytkownikiem wieczystym było małżeństwo, korespondencję wysyłano niepoprawnie, tj. zwrotne potwierdzenie odbioru wypowiedzenia adresowane było na małżonków. Wypowiedzenie opłaty za prawo użytkowania wieczystego ma charakter cywilnoprawny, jednak do doręczeń użytkownikowi wieczystemu wypowiedzenia dotychczasowej wysokości opłaty rocznej stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego o doręczeniach. Tym samym należy wysyłać korespondencję każdemu użytkownikowi wieczystemu.

W 4 przypadkach użytkownicy wieczyści, po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożyli wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości, w tym w 1 przypadku zawarto ugodę przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Olsztynie o ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów, w 1 sprawie organ oddalił wniosek, w 2 sprawach Sąd Rejonowy w Nidzicy prawomocnym wyrokiem ustalił, że aktualizacja opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste gruntów jest niezasadna.

Z załącznika nr 8.1 wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 203 157,99 zł przed aktualizacją do kwoty 264 987,28 zł po aktualizacji, co oznacza wzrost dochodów Skarbu Państwa o 61 829,29 zł. Łącznie zlecono wykonanie 41 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie. Koszty ich sporządzenia wyniosły 19 513,38 zł.

2) Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Kontrolą objęto 100% dokumentacji dot. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, wykazanej w tabelach „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu 2022-2024”. (akta kontroli – Załącznik nr 8.2 do programu kontroli).

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 570, w tym liczba zwolnionych z opłat - 555 działek. Zwolnienia z opłat dotyczą działek oddanych w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. W odpłatnym trwałym zarządzie 8 jednostek organizacyjnych znajdowało się 15 działek. (akta kontroli – tabele do kontroli stanowiące załączniki nr 1.1, 1.2, 8.2).

W kontrolowanym okresie nie udzielano bonifikat od opłat z tytułu trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych dla 5 działek, co stanowi 33,3 % zasobu w odpłatnym trwałym zarządzie (4 działki w 2022 r., w 2023 r. nie przeprowadzono aktualizacji, 1 działka w 2024 r.).

Zgodnie z art. 87 ust. 1 ugn, 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.

Głównym kryterium doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych jest rok dokonania poprzedniej aktualizacji oraz charakter, rodzaj nieruchomości, wysokość stawki opłaty rocznej i przyznane bonifikaty.

Decyzje w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w wyżej powołanym przepisie.

Na podstawie ustaleń kontrolujących, biorąc pod uwagę ostatnie aktualizacje, tj. w 2016, 2018 r., 2021 r. i 2022 r., wynika, że na dzień 31.12.2024 r. opłat z tytułu trwałego zarządu powinno podlegać aktualizacji opłat dla 10 działek, co stanowi 66,6 % wszystkich działek dla których ustalono opłaty z tego tytułu.

Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że opłaty z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa są uiszczane terminowo i regularnie przez wszystkich zobowiązanych.

Podczas kontroli akt zespół kontrolujący stwierdził, że nie zawiadamiano stron o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (sprawy: G.6844.32.2021, G.6844.31.2021, G.68.44.30.2021), co stanowi uchybienie.

W wyniku dokonanej aktualizacji wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, w kontrolowanym okresie wzrosła z kwoty 7 922,58 zł przed aktualizacją do kwoty 9 573,50 zł.

łącznie zlecono wykonanie 4 operatów szacunkowych, których koszty sporządzenia wyniosły 5 280,39 zł.

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

Za nieprawidłowość należy uznać niewystarczającą ilość dokonanych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu.

Przyczyną nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających ich przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisu art. 77 ust. 1 i art. 87 ugn, wskazujących na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłat w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości są zmniejszone wpływy odprowadzane do budżetu Państwa.

Osobą odpowiedzialną za opisane nieprawidłowości jest Kierownik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

9. Prawidłowość wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Na mocy przepisów ustawy przekształceniowej z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy prawa we własność. W przypadku gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa – starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej miał wydać do końca 2019 r. z urzędu zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tego gruntu, których powinien określić wysokość i terminy wniesienia opłaty przekształceniowej.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2024 r. w Starostwie Powiatowym w Nidzicy przekształceniem objętych zostało 33 nieruchomości Skarbu Państwa (w 2019 r. – 32, w pozostałym kontrolowanym okresie – 1). Przekształceniem z urzędu objętych zostało 31 nieruchomości, natomiast na wniosek – 2 nieruchomości.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wydanych zostało łącznie 33 zaświadczenia, natomiast w pozostałym kontrolowanym okresie wydano 1 zaświadczenie (na wniosek użytkownika wieczystego). W jednym przypadku postanowieniem odmówiono wydania zaświadczenia. Nieruchomość był zabudowana także budynkami innymi niż mieszkalne, których łączna powierzchnia użytkowa przekraczała 30 % o czym mowa w art. 2 ust. 1 ustawy przekształceniowej. Zaświadczenie w tym wypadku zostało wydane w 2021 r. na ponowny wniosek użytkownika wieczystego po założeniu odrębnej księgi wieczystej dla działki zabudowanej na cele mieszkaniowe.

W kontrolowanym okresie jednostka kontrolowana rozpatrzyła 95 zgłoszeń przekształconych użytkowników wieczystych lub współużytkowników wieczystych (zabudowa wielorodzinna) o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty (art. 7 ustawy przekształceniowej). Zgodnie z ustawą możliwe do uzyskania bonifikaty wynosiły od 10 do 60 % (w zależności od roku wniesienia opłaty jednorazowej po dacie przekształcenia). Najwyższa forma ulgi 99% udzielana była członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodzinie (art. 9a ust. 1 pkt 2 ustawy przekształceniowej). W większości przypadków jednostka kontrolowana udzieliła 60 % bonifikaty od opłaty przekształceniowej, bowiem opłata została wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie (2019 r.) W pojedynczych przypadkach w zależności od roku wniesienia opłaty udzielane były jeszcze bonifikaty w wysokości 50%, 30% oraz 99%.

W przypadku wniesienia opłaty jednorazowej, organ każdorazowo wydawał właścicielom zaświadczenie o jej uiszczeniu, służące wykreśleniu z działu III księgi wieczystej dla danej nieruchomości roszczenia o opłatę ujawnionego na podstawie zaświadczenia o przekształceniu.

Pozostali właściciele/ współwłaściciele przekształconych nieruchomości dokonują płatności za przekształcenie w formie opłaty rocznej ustalonej w zaświadczeniu o przekształceniu. Opłaty z tytułu przekształcenia, właściciele są zobowiązani do wnoszenia przez okres 20 lat, opłata obciąża każdorazowego właściciela nieruchomości, który jest zobowiązany do jej wnoszenia w terminie do 31 marca każdego roku. Za nieterminowe wnoszenie opłat organ nalicza ustawowe odsetki.

Zespół kontrolny stwierdza, że działania jednostki kontrolowanej w zakresie realizacji celów ustawy przekształceniowej były w pełni skuteczne. Poziom wydanych zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności na 31 grudnia 2019 r. wyniósł 100%, co oznacza, że wydano wszystkie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności w terminie.

Jednostka kontrolowana prawidłowo dokonywała oceny spełniania przez nieruchomości przesłanek przekształcenia, o których mowa w art. 1 ust. 2 oraz art. 1a ustawy przekształceniowej. Działano skutecznie również w zakresie dotrzymania innych terminów określonych w ustawie przekształceniowej, tj. wydawania zaświadczeń o wniesieniu opłat, o których mowa w art. 7 ust. 9 ustawy przekształceniowej, przesyłania zaświadczeń do sądów wieczystoksięgowych. Sporządzane dokumenty (tj. zaświadczenie o przekształceniu, informacja o wysokości opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat lub opłaty jednorazowej) były prawidłowe pod względem formalnym (zawierały wszystkie elementy wymagane przepisami ustawy przekształceniowej) i prawidłowo informowały o wysokości opłaty przekształceniowej.

Do ewentualnej dalszej analizy pozostają nieruchomości pozostające w użytkowaniu wieczystym typu: drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne, garaże, zabudowane budowlą typu zbiornik na nieczystości, pod kątem spełniania przesłanek określonych art. 1 ust. 2 pkt 3 ustawy przekształceniowej. To jest analizie można poddać funkcjonalność tych

nieruchomości, tj. czy są one związane z obsługą nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Zdaniem jednostki kontrolowanej ww. nieruchomości typu drogi dojazdowe, drogi wewnętrzne, garaże, zabudowane budowlą typu zbiornik na nieczystości, nie zostały objęte przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności z uwagi na to, że z przepisów nie wynika wprost, że ww. nieruchomości podlegają przekształceniu (*akta kontroli: załącznik – odpowiedź Starosty Nidzickiego z 24.02.2026 r. pkt 2*). Powyższe ustalenia pozostają bez wpływu na przyznaną ocenę kontrolowanego zagadnienia.

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

Projekt wystąpienia pokontrolnego z 26 marca 2026 r., znak: WIN-III.431.9.2025.IP zawierający ustalenia kontroli, doręczono jednostce kontrolowanej 26 marca 2026 r., byłemu kierownikowi jednostki kontrolowanej 14 kwietnia 2026 r. W wyznaczonym terminie jednostka kontrolowana nie złożyła zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego. Były kierownik jednostki kontrolowanej również nie złożył pisemnego oświadczenia odnoszącego się do stwierdzonych nieprawidłowości, za które ponosi odpowiedzialność w okresie objętym kontrolą.

Mając na uwadze powyższe ustalenia wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i sukcesywne przekazywanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego, w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, nie później niż do 31 grudnia 2026 r.
- 2) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących tereny drogowe i sukcesywne przekazywanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, których prawo własności, z mocy prawa, powinno zostać potwierdzone na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nie później niż do 31 grudnia 2026 r.
- 3) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości nieruchomości, takiej aktualizacji wymagają.

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
Radosław Król