



Olsztyn, 12 kwietnia 2025 r.

WIN-III.431.8.2024.IP

Pani
Elżbieta Zabłocka
Starosta Bartoszycki
(e-Doręczenia)

Stosownie do art. 47 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) przekazuję Pani treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Bartoszycach Stefana Grota-Roweckiego 1, 11-200 Bartoszyce, NIP: 7431643516, REGON: 510750367. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Pani Elżbieta Zabłocka – Starosta Bartoszycki w okresie od dnia 07.05.2024 r. i obecnie.
2. Pan Jan Zbigniew Nadolny – Starosta Bartoszycki w okresie od dnia 22.11.2018 r. do dnia 07.05.2024 r.
3. Pan Andrzej Huszcza Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami oraz Geodeta Powiatowy od dnia 1 stycznia 2025 r. i obecnie.
4. Pan Daniel Czebatul p.o. Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 1 sierpnia 2020 r. do dnia 29.02.2024 r., Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 01.03.2024 r. do dnia 31.12.2024 r.
5. Pani Monika Barbarowicz – Zastępca Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami od dnia 01.03.2023 r. i obecnie.
6. Pani Agnieszka Łazar – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami od dnia 1 października 2019 r. i obecnie.
7. Pani Sylwia Suprynowicz – pracownik/Podinspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami do dnia 29.02.2024 r., od dnia 01.03.2024 r. i obecnie na stanowisku Inspektora.
8. Pani Agnieszka Jaszcuk - pracownik/Podinspektor w Referacie Gospodarki Nieruchomościami do dnia 29.02.2024 r., od dnia 01.03.2024 r. i obecnie na stanowisku Inspektora.

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

Kontrolę przeprowadził zespół pracowników Wydziału Infrastruktury i Nieruchomości w Warmińsko-Mazurskim Urzędzie Wojewódzkim w Olsztynie, w składzie:

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. Małgorzata Jackiewicz – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 85/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;
3. Emilia Konieczna – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 34/2021, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

na podstawie pisemnych, imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr WK-I.0030.732.2024, WK-I.0030.733.2024, WK-I.0030.734.2024 z dnia 11 grudnia 2024 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od 20 grudnia 2024 r. do 28 lutego 2025 r., w tym 20 grudnia 2024 r. w jednostce kontrolowanej, w pozostałe dni, czynności kontrolne były przeprowadzane w siedzibie Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Kontrolę przeprowadzono na oryginałach dokumentów przekazanych protokolarnie przez jednostkę kontrolowaną w dniu rozpoczęcia kontroli w jednostce kontrolowanej tj. w dniu 20 grudnia 2024 r. W dniach 14 i 21 lutego 2025 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o złożenie pisemnych wyjaśnień do kontrolowanych zagadnień oraz przesłanie stosownych dokumentów. Odpowiednio w dniach 25 i 27 lutego 2025 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w żądanym zakresie.

(*akta kontroli: załączniki pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 14.02.2025 r., Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 21.02.2025 r.*).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 5/2024.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Bartoszyckiego 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:
 - 1) ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
 - 2) prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych, w oparciu o decyzje ZRID,
 - 3) sprzedaż nieruchomości,
 - 4) zamiana oraz darowizna nieruchomości,

- 5) oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
- 6) oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
- 7) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
- 8) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
- 9) aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,
- 10) tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

– **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2023 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. 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), w związku z art. 23 ugn oraz przepisami rozdziału 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311, zwana dalej jako „specustawa drogowa”).

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 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, który obejmuje tereny 4 gmin miejskich i 4 gmin wiejskich powiatu bartoszyckiego: Bartoszyce, Bisztynek, Górowo Iławeckie, Sępólno. 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) w 100 % przypadków zawarta jest informacja o przeznaczeniu działki w planie miejscowym (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 2) w stosunku do wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste zawarta jest informacja o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 3) w stosunku do działek oddanych w trwały zarząd w przypadku dokonanej aktualizacji zawarta jest informacja o jej dacie bądź o zwolnieniu z tego tytułu;
- 4) wszystkie nieruchomości są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 5) w stosunku do wszystkich nieruchomości została zawarta informacja o roszczeniach oraz toczących się postępowaniach lub 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 3 działki stanowiące 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 na pytanie nr 8* pozycja 1, 6, 20).
- 2) zidentyfikowano co najmniej 41 działek stanowiących tereny drogowe, w większości przypadków stanowiących tereny dróg wewnętrznych bądź lokalnych położonych w ciągu dróg gminnych, których stan prawny winien być wyjaśniony i uzgodniony z właściwym zarządcą drogi, celem wyeliminowania tego rodzaju działek z zasobu Skarbu Państwa. (*akta kontroli: załącznik - odpowiedź na pytanie nr 9*).
- 3) zidentyfikowano 3 działki na terenie gminy Sępólno, oznaczone użytkiem Wp (wody płynące), właściwym organem do reprezentacji praw właścicielskich Skarbu Państwa jest Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, nieruchomości te nie wchodzą w skład zasobu Skarbu Państwa w myśl art. 21a ugn, ponadto zgodnie z art. 218 ust. 5 ustawy Prawo wodne, co do tych nieruchomości nie mają zastosowania przepisy ugn.

Ustalono, że od 2021 r. do końca 2023 r. nastąpiło zmniejszenie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w bezpośrednim władaniu z 962 działek na 903 działki. Powyższe wynika m.in. z realizacji przez Starostę zaleceń pokontrolnych z 2021 r., poprzez podjęcie skutecznych działań zmierzających do wyeliminowania działek rolnych z zasobu Skarbu

Państwa, przekazując Wojewodzie dokumentację, umożliwiającą wszczęcie postępowań administracyjnych zmierzających do wydania decyzji w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa. W zasobie pozostają jedynie pojedyncze działki rolne, które podlegają dalszym regulacjom ich stanu prawnego. Na zmniejszenie zasobu Skarbu Państwa miały również wpływ uwłaszczenia, sprzedaże oraz darowizna.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec roku 2023 Skarb Państwa był właścicielem 1473 działek o łącznej powierzchni 1 071,1020 ha, w tym:

- nie oddane w gospodarowanie, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa - 903 działek o łącznej pow. 248,3647 ha,
- w trwałym zarządzie – 165 działki o łącznej pow. 333,9405 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 388 działek o łącznej pow. 450,1580 ha,
- w dzierżawie – 8 działek o pow. 5,4840 ha,
- inne (np. użyczenie) – 9 działek o pow. 33,1548 ha

(akta kontroli: tabele do kontroli załącznik nr 1.1 - ewidencjonowanie)

Powyższe dane są zgodne z danymi wykazanymi w rocznym sprawozdaniu Starosty Bartoszyckiego za 2023 r., z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, przedłożonym Wojewodzie zgodnie z art. 23 ust. 1a ugn.

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

2. Prawidłowość prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID

Starosta Bartoszycki w kontrolowanym okresie wydał 1 decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (dalej jako decyzja ZRID) i na tej podstawie przeprowadził 1 postępowanie administracyjne w przedmiocie ustalenia odszkodowania za nieruchomość przejętą przez jednostkę samorządu terytorialnego pod inwestycję drogową, stosując specustawę drogową. Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie *(akta kontroli: tabele do kontroli - załącznik nr 2.1 i nr 2.2.)*.

Kontroli podlegała zgodność prowadzonego postępowania z przepisami: specustawy drogowej, ugn oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572), dalej jako kpa.

Materialnoprawną podstawę wydania decyzji o ustaleniu odszkodowania za nieruchomość przejętą pod realizację inwestycji drogowej stanowią przepisy specustawy drogowej. W przypadku decyzji bez rygору natychmiastowej wykonalności termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań określa art. 12 ust. 4b specustawy drogowej, tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna. W przypadku decyzji ZRID, której został nadany rygor natychmiastowej wykonalności, termin na wydanie decyzji ustalającej odszkodowanie określa art. 12 ust. 4g specustawy drogowej, tj. 60 dni od dnia nadania tej

decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

Zgodnie z art. 18 ust. 1a specustawy drogowej jeżeli na nieruchomościach, które stają się własnością odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego w odniesieniu do dróg powiatowych i gminnych – z dniem, w którym decyzja ZRiD stała się ostateczna, lub na prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości są ustanowione ograniczone prawa rzeczowe, wysokość odszkodowania przysługującego dotychczasowemu właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu zmniejsza się o kwotę równą wartości tych praw.

Ponadto, zgodnie z art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, w przypadku, w którym dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej odpowiednio wyda tę nieruchomość lub wyda nieruchomość i opróżni lokal oraz inne pomieszczenia niezwłocznie, lecz nie później niż w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o wydaniu decyzji ZRiD, wysokość odszkodowania powiększa się o kwotę równą 5% wartości nieruchomości lub wartości prawa użytkowania wieczystego.

Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy ugn.

Kontrola wykazała, że objęte kontrolą postępowanie od momentu jego wszczęcia trwało ok. 2 miesiące. Strony zostały zawiadomione o przedłużeniu terminu rozpatrzenia sprawy. Przed wydaniem decyzji strony miały możliwość zapoznania się z materiałem dowodowym, zgłaszania uwag, zastrzeżeń bądź innych dowodów mających znaczenie w sprawie. Organ prawidłowo dokonywał ustalenia wysokości odszkodowania, a decyzja odszkodowawcza wydana była w oparciu o aktualny operat szacunkowy, spełniający wymagania ugn i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Podsumowując kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

3. Sprzedaż nieruchomości

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. zawarto 3 umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, tj. w 2022 r. – 1, w 2023 r. – 2 (*akta kontroli: tabele do kontroli - załącznik nr 3 do programu kontroli*).

W kontrolowanym okresie Wojewoda Warmińsko – Mazurski wydał łącznie 8 zarządzeń na sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa gospodarowanych przez Starostę Bartoszyckiego.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

Ustalono, że 1 sprzedaż nastąpiła w trybie bezprzetargowym oraz 2 w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży nieruchomości na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (art. 37 ust. 2 pkt 6 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 Bartoszycach, a także każdorazowo w gazecie lokalnej – Goniec Bartoszycki. 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 Bartoszycki 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 67 890,00 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 13 304,05 zł.

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

4. Zamiana i darowizna

W kontrolowanym okresie nieruchomości Skarbu Państwa nie były przedmiotem zamiany. *(akta kontroli załączniki pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 14.02.2025 r.)*. Wojewoda nie wydawał zgód na zamiany nieruchomości. Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

W 2022 r. w trybie art. 13 ust. 2 i 2a ugn, dokonano darowizny rzecz Gminy Miejskiej Bartoszyce, zabudowanej nieruchomości budynkami po byłej Komendzie Powiatowej Policji w Bartoszycach oraz nieruchomości lokalowej wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej i części budynku oraz urządzeń. Nieruchomości położone w obrębie 7 miasta Bartoszyce zostały darowane na realizację zadań własnych gminy z zakresu utworzenia i prowadzenia obiektów użyteczności publicznej, w szczególności przedszkola.

Kontrolowane akta zawierały m. in.: zgodę Wojewody na zawarcie umowy darowizny w postaci zarządzenia, decyzję Starosty o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu, wykaz nieruchomości przeznaczonej do zbycia w drodze darowizny, uchwałę Rady Miasta Bartoszyce w sprawie wyrażenia woli nabycia nieruchomości, Zarządzenie Burmistrza Miasta Bartoszyce w sprawie nabycia nieruchomości w drodze darowizny, operaty szacunkowe z określenia wartości rynkowej w celu dokonania darowizny, protokół zdawczo-odbiorczy, protokół z rokowań, umowę darowizny.

Darowizna, o której mowa wyżej została zatwierdzona aktem notarialnymi z dnia 07.07.2022 r., Repertorium A numer 2734/2022. W umowie tej strony zastrzegły, że w przypadku niewykorzystania darowanych nieruchomości na ustalony cel, w terminie 5 lat od dnia zawarcia aktu notarialnego lub wykorzystania nieruchomości na inny cel, na który nieruchomości zostały darowane, darowizna podlega odwołaniu.

Starosta po dokonaniu darowizny wywiązał się z obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 pkt 4 ugn - poinformował Wojewodę o zawartej umowie, jej podstawowych warunkach i celu.

Z wyjaśnień Starosty Bartoszyckiego wynika, że aktualnie trwają prace nad pozyskaniem funduszy na realizację określonego w umowie darowizny celu. Termin odwołania darowizny upływa 07.07.2027 r. *(akta kontroli załączniki pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 14.02.2025 r.).*

W związku z powyższym uznać należy, że Starosta kontroluje wykorzystanie nieruchomości na cel określony w umowie.

Zespół kontrolny ocenia pozytywnie kontrolowane zagadnienie pod względem procedury dokonanej darowizny.

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

5. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste. Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

(akta kontroli – załączniki pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 14.02.2025 r.).

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

Kontrolą objęto 100 % wszystkich spraw z tego zakresu.

W badanym okresie, w kontrolowanej jednostce wszczęto 3 postępowania, z czego 1 sprawa dotyczyła wygaszenia trwałego zarządu, a 2 sprawy dotyczyły ustanowienia trwałego zarządu *(akta kontroli: załącznik nr 6 do programu kontroli).*

Na podstawie analizy dokumentów ustalono, co następuje:

Podstawę materialnoprawną postępowań w przedmiocie wygaszenia i ustanowienia prawa trwałego zarządu stanowiły przepisy art. 45 i 47 ugn

W kontrolowanym okresie Starosta Bartoszycki wydał 1 decyzję o wygaszeniu prawa trwałego zarządu nieruchomości zabudowanych obiektami byłej siedziby Komendy Powiatowej Policji w Bartoszczach, ustanowionego na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie, z uwagi na zbędność nieruchomości na cele Policji w związku z zakończeniem inwestycji polegającej na budowie nowej siedziby Komendy Powiatowej Policji w Bartoszczach (art. 47 ugn).

Wygaszenie trwałego zarządu nastąpiło na wniosek danej jednostki organizacyjnej po uzyskaniu przez Starostę możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku (zgodnie z art. 47 ust. 2 ugn). Wydanie nieruchomości nastąpiło zgodnie z art. 47 ust. 4 ugn tj. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Nieruchomości

w stosunku do których wygaszono trwały zarząd zostały przekazane w drodze darowizny na rzecz Gminy Miejskiej Bartoszyce w celu realizacji zadań własnych gminy.

W dwóch przypadkach nastąpiło ustanowienie trwałego zarządu na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Na wnioski tej jednostki, zgodnie z art. 45 ugn Starosta Bartoszycki wydał decyzje przekazujące nieodpłatnie w trwały zarząd nieruchomości stanowiące części pasów drogowych dróg krajowych. Przekazanie nieruchomości jednostce nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, o którym mowa w art. 45 ust. 3 ugn.

W art. 45 ust. 2 ugn określone zostały wszystkie elementy jakie powinna zawierać decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu. Dokumentacja kontrolowanych akt nie budzi zastrzeżeń pod względem formalno-prawnym.

Podsumowując kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie**.

7. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W kontrolowanym okresie, jednostka kontrolowana dokonała zabezpieczenia nw. nieruchomości:

- 1) położonej w obrębie 2 m. Górowo Iławeckie, przy ul. Sikorskiego 5, dokonano czynności zabezpieczających poprzez zamontowanie zamka i kłódek stanowiących ograniczenie wstępu do budynku i na teren posesji. Koszty zabezpieczenia stanowiły kwotę 424 zł.

Nieruchomość nieużytkowana, zdewastowana, wymagająca generalnego remontu i zagospodarowania terenu wokół. Budynek mieszkalny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa warmińsko-mazurskiego. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Górowo Iławeckie, nieruchomość położona jest na obszarze oznaczonym symbolem MN – mieszkalnictwo. Zgodnie z oświadczeniem Starosty, wobec nieruchomości nie toczą się postępowania administracyjne dotyczące prawidłowości jej nabycia przez Skarb Państwa. Z uwagi na koszty utrzymania nieruchomości, w tym koszty ewentualnych remontów, zabezpieczeń przed dalszą dewastacją, nieruchomość została przeznaczona do sprzedaży. Jednostka kontrolowana przeprowadziła dotychczas pięć przetargów. Do sprzedaży nie doszło. Aktualnie podejmowane są dalsze czynności celem wznowienia sprzedaży w drodze rokowań.

- 2) zabudowanej zabytkowym kompleksem po byłym Areszcie Śledczym przy ul. Warszawskiej 5 w Bartoszykach. W wyniku likwidacji aresztu, mienie to z dniem 31.03.2018 r., pozostaje w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa. Od 2018 roku jednostka kontrolowana podejmowała liczne czynności zabezpieczające nieruchomość przed zniszczeniem i uszkodzeniem. Czynności te polegały na dokonywaniu przeglądów instalacji, bieżących napraw, zakupie materiałów służących bieżącej konserwacji i utrzymaniu budynku oraz posesji w niepogorszonej stanie. Łączne koszty

zabezpieczenia przedmiotowej nieruchomości w okresie 2021 r. - 2023 r. wyniosły 74 850,42 zł.

Zgodnie z zaleceniami poprzedniej kontroli z 2021 r. organ zobowiązał jednostkę kontrolowaną do podjęcia działań zmierzających do trwałego rozdysponowania nieruchomości. Nieruchomość wykazuje nietypowy charakter zabudowy, jest wpisana do rejestru zabytków, sąsiaduje bezpośrednio z siedzibą Sądu Rejonowego w Bartoszycach. Celem uzyskania racjonalnego rozwiązania na zagospodarowanie nieruchomości, jednostka kontrolowana przedłożyła propozycje o nabycie/zagospodarowanie nieruchomości m.in. Sądowi Rejonowemu w Bartoszycach, Gminie Bartoszyce, Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlani w Bartoszycach, Służbą Więziennictwa w Olsztynie, 20 Bartoszycką Brygadą Zmechanizowaną (na potrzeby wojska). Propozycje zakończyły się negatywnie, jednostki nie wykazały zainteresowania nabyciem/zagospodarowaniem nieruchomości.

Dotychczas organ uzyskał pozwolenie na sprzedaż Warmińsko-Mazurskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o którym mowa w art. 13 ust. 4 ugn. W sprawie tej wydano decyzję znak: IZAR.5173.17.2023.bs z dnia 10.07.2023 r.

Ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obiektu z nieruchomościami oddanymi w trwały zarząd Sądowi Rejonowemu w Bartoszycach (cele obronności i bezpieczeństwa państwa), w związku z art. 19 ust. 1 pkt 3 ugn, jednostka kontrolowana wystąpiła z wnioskiem znak GGN.6840.1.4.2023.AŁ z dnia 15.06.2023 r. (ponowionym 12.06.2024 oraz 09.09.2024 r.) do Ministra Sprawiedliwości o zajęcie stanowiska w przedmiocie sprzedaży ww. nieruchomości. Aktualnie oczekuje na odpowiedź w tej sprawie.

Nieruchomość stanowi niedochodowy obiekt, którego koszty utrzymania są nieadekwatne do celu posiadania w zasobie tego rodzaju nieruchomości. Roczna suma stałych kosztów utrzymania w 2023 r. wyniosła 271 253,72 zł. Z czego około 54% kosztów zostało poniesionych przez użytkujących obiekt. Jedynie około 3 % obiektu jest przedmiotem użyczenia. Biorący w nieodpłatne użytkowanie ponoszą jedynie koszty utrzymania pomieszczeń.

Zdaniem jednostki kontrolowanej przejęty w 2018 r. były areszt był w słabym stanie technicznym, szczególnie instalacje elektryczne, wodociągowe, sanitarne oraz CO. Obiekt jest narażony na awarie, które wymagają pilnych potrzeb naprawczych. W zdecydowanej większości jednostka własnymi siłami pracowniczymi Starostwa dokonuje napraw, stąd zachodzi konieczność zakupu materiałów i narzędzi mogących usprawnić wykonywaną pracę. Wydatki związane z zakupem sprzętu, narzędzi, paliwa, służą utrzymaniu porządku nie tylko na terenie obiektu byłego aresztu w Bartoszycach, ale również nieruchomości zabudowanych położonych w Górowie Iławeckim.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdują się jeszcze dwie nieruchomości zabudowane, wobec których nie podejmowano czynności zabezpieczających przed ich uszkodzeniem i zniszczeniem tj.:

- 1) nieruchomość położona w obrębie Unikowo, gmina Bisztynek zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczymi, wymagająca remontu. Nieruchomość nieużytkowna, nie jest przedmiotem najmu/dzierżawy/użyczenia, ubezpieczona. Wobec nieruchomości nie podejmowano czynności celem zbycia z zasobu.
- 2) nieruchomość położona w Górowie Iławeckim, przy ulicy Armii Krajowej 17, zabudowana budynkiem administracyjnym o pow. użytkowej 433,20 m², oraz budynkiem garażowo-warsztatowym o pow. użytkowej 444,44 m². Nieruchomość uprzednio stanowiła placówkę Straży Granicznej. Aktualnie nieużytkowana, w złym stanie technicznym, kwalifikująca się do całkowitego remontu. Nieruchomość przeznaczona do sprzedaży, jednostka kontrolowana przeprowadziła dotychczas już cztery bezskuteczne przetargi.

(akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr 7.2 pn.: Nieruchomości SP zabudowane budynkami stanowiącymi własność SP, załącznik nr 7.1. pn. Zabezpieczenie nieruchomości oraz załącznik pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 21.02.2025 r.)

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

Na pozytywną ocenę wpływa fakt, że 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. W przypadku nieruchomości położonych w Górowie Iławeckim, podejmuje czynności w kierunku sprzedaży.

Za nieprawidłowości uznaje się niewystarczające i przewlekłe trwające czynności mające na celu trwałe rozdysponowanie nieruchomości po byłym Areszcie Śledczym. Mimo zaleceń pokontrolnych z 2021 r. jednostka kontrolowana w latach 2021-2022 pozostawała w bezczynności. Działania w celu uzyskania stosownych pozwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Ministra Sprawiedliwości zostały podjęte dopiero w roku 2023 r. Rozmowy z potencjalnymi nabywcami odbywały się dopiero w 2023 r. i 2024 r. Czynności podejmowane ze zwłoką powodują oddalenie w czasie zbycia nieruchomości, co w konsekwencji ma przełożenie na ponoszone przez Skarb Państwa koszty utrzymania i zabezpieczania. Zdaniem zespołu kontrolującego działania jednostki kontrolowanej w tym wydatki ponoszone na zabezpieczanie przed zniszczeniem nieczynnego i niedochodowego obiektu byłego aresztu, są nieadekwatne do celu posiadania nieruchomości w zasobie.

Przyczyną powstałych nieprawidłowości są przewlekłe trwające czynności mające na celu trwałe rozdysponowanie nieruchomości po byłym Areszcie Śledczym w Bartoszykach, nadmierne wydatki, nieadekwatne do celu posiadania nieruchomości w zasobie Skarbu Państwa.

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości są wysokie koszty utrzymania nieruchomości.

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

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

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

W toku kontroli ustalono, że w okresie objętym kontrolą wystąpił jeden przypadek, kiedy część nieruchomości będącej w zasobie Skarbu Państwa została zakwalifikowana jako użytkowana bezumownie. Dotyczy to pomieszczeń w budynku byłego Aresztu Śledczego o pow. 416,60 m², gdzie biorący w użyczenie, tj. Spółdzielnia Socjalna „Dobra Ekonomia” w Bartoszycach, po zakończeniu umowy użyczenia nie zwrócił protokolarnie pomieszczeń właścicielowi i nie przywrócił ich do stanu pierwotnego. W pomieszczeniach pozostało nie należące do Skarbu Państwa wyposażenie byłej pracowni piekarniczej i gastronomicznej. Sprawa skierowana została do Sądu - pozew o wydanie nieruchomości. Wyrokiem zaocznym z dnia 28.10.2024 roku Sąd Rejonowy w Bartoszycach uwzględnił w całości powództwo o wydanie przedmiotowej nieruchomości. Obecnie Starosta oczekuje na nadanie klauzuli wykonalności. Prowadzona jest egzekucja należności za bezumowne korzystanie z tej części nieruchomości. *(akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Bartoszyckiego z 27 lutego 2025 r., pkt 11).*

W wyniku kontroli ustalono, że w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. zawarto 9 umów dzierżawy oraz 2 umowy użyczenia *(akta kontroli - załączniki nr 8.1 i 8.2 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. Zakres informacji objętych wykazem, o którym mowa w ust. 1 i 1a, uzależniony jest od rodzaju umowy jaka ma zostać zawarta.

1) najem nieruchomości

Kontrola wykazała, że w okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. nie zawarto umów najmu nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli – Załącznik nr 8.3 do programu kontroli, pismo Starosty Bartoszyckiego z 24.02.2025 r. – pkt. 2*). Wojewoda nie wydawał zgód w tym zakresie. Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

2) dzierżawa nieruchomości

W kontrolowanym okresie Starosta Bartoszycki zawarł 9 umów dzierżawy, które dotyczyły 5 nieruchomości Skarbu Państwa (*akta kontroli: Załącznik nr 8.1 do programu kontroli*). Wszystkie umowy dzierżawy zawarto na okres 3 lat. W 1 przypadku zawarta umowa była pierwszą umową zawieraną na okres do 3 lat, zatem zgoda Wojewody nie była wymagana. W pozostałych przypadkach Wojewoda Warmińsko-Mazurski wydał 8 zarządzeń w sprawie udzielenia zgody na dzierżawę nieruchomości (3 w 2021 r., 3 w 2022 r., 2 w 2023 r.) – wszystkie zostały zrealizowane przez organ kontrolowany.

W wyniku kontroli ustalono, że w skład dokumentacji wchodziły m.in.: wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy dzierżawy, wypisy i wyrisy z rejestru gruntów, wydruki z elektronicznych ksiąg wieczystych, dokumenty potwierdzające przeznaczenie planistyczne (od kwietnia 2022 r.), wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, zarządzenie organów gmin na terenie których położona jest nieruchomość w sprawie określenia wysokości stawek czynszu dzierżawnego za grunty położone na terenie danej gminy, a w przypadku gdy strony zawierały kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość – również zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umów dzierżawy.

Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że dla nieruchomości oddanych w dzierżawę w kontrolowanym okresie każdorazowo sporządzano wykazy nieruchomości, które podawano do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Bartoszycach. Wykazy zamieszczane były również w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Bartoszycach. Informacja o zamieszczeniu wykazu podawana była do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej „Goniec Bartoszycki”. Ponadto wykazy przekazywane były w celu zamieszczenia ich na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie.

Kontroli podlegało również badanie treści sporządzanych wykazów pod kątem kompletności informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 ugn. Po analizie stwierdzono, że wykazy zawierały wszystkie wymagane informacje i dane z wyjątkiem spraw: GGN.6845.1.1.2021.SS, GGN.6845.1.2.2021.SS, GGN.6845.1.2.2021.SS, GGN.6845.1.1.2022.AŁ i GGN.6845.1.2.2022.AJ.

Wykazy sporządzone w wyżej wymienionych sprawach nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonym na podstawie dokumentów planistycznych, a także informacji o zasadach aktualizacji opłat, tj. elementów określonych w art. 35 ust. 2 pkt 4 i 10 ugn. Sporządzając wykaz nieruchomości Starosta powinien ustalić przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku miejscowego

planu, organ winien zastąpić informacje o przeznaczeniu choćby danymi o kierunku zagospodarowania według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na skutek wykazania tych samych uchybień w wystąpieniu pokontrolnym z 28 kwietnia 2022 r. organ kontrolowany zastosował się do ww. zaleceń, w związku z czym wykazy sporządzane po tej dacie zawierały już wszystkie wymagane informacje.

Wszystkie umowy zostały zawarte w sposób prawidłowy.

W wyjaśnieniach organ kontrolowany wskazał, że w okresie objętym kontrolą wszystkie opłaty z tytułu dzierżawy uiszczane są terminowo (*akta kontroli – załącznik pn. pismo Starosty Bartoszyckiego z 27.02.2025 r. – pkt. 12*).

3) użyczenie nieruchomości

W kontrolowanym okresie Starosta Bartoszycki zawarł 2 umowy użyczenia pomieszczeń położonych w budynku byłego Aresztu Śledczego w Bartoszycach usytuowanego przy ul. Warszawskiej 5, położonego na działkach nr 136 i 145/11 w obrębie nr 4 miasta Bartoszyce.

W 2022 r. oddano w użyczenie na okres od 10.10.2022 r. do 24.05.2023 r. pomieszczenia o pow. 416,60 m² Spółdzielni Socjalnej „Dobra Ekonomia” z siedzibą w Bartoszycach na cele związane z prowadzeniem reintegracji zawodowej i społecznej poprzez prowadzenie rzemieślniczej pracowni piekarniczej i gastronomicznej. Z uwagi na fakt, że zawierana była kolejna umowa użyczenia części nieruchomości z dotychczasowym użytkownikiem, Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraził zgodę w tej sprawie zarządzeniem z dnia 13.09.2022 r.

W 2023 r. oddano w użyczenie na okres od 24.01.2023 r. do 24.05.2023 r. pomieszczenia o pow. 25 m² Zespołowi muzycznemu „Ascolta” sp. z o.o. z siedzibą w Bartoszycach na cele związane z działalnością zespołu. Zawarcie tej umowy nie wymagało uzyskania zgody Wojewody.

W skład dokumentacji wchodziły m. in.: wnioski zainteresowanych podmiotów, zarządzenie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego wyrażające zgodę na użyczenie części nieruchomości, wykaz nieruchomości, zaświadczenie o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Wykazy nieruchomości przeznaczonej do oddania w użyczenie zostały podane do publicznej wiadomości. Wykazy były wywieszone na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Bartoszycach, zamieszczone na BIP Starostwa Powiatowego oraz na BIP Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Informacje o podaniu do publicznej wiadomości wykazów zostały ogłoszone w prasie lokalnej „Goniec Bartoszycki”.

Kontroli podlegało badanie treści sporządzanych wykazów pod kątem kompletności informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 ugn. Po ich analizie stwierdzono, że wykazy, o których mowa powyżej, zawierały wszystkie wymagane dane i informacje.

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

Jak wynika z akt powyższych spraw, Starosta Bartoszycki poinformował Wojewodę o zawartych umowach dzierżawy i użyczenia.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień było niepełne stosowanie art. 35 ust. 2 ugn, który określa poszczególne elementy wykazu nieruchomości.

Skutkiem stwierdzonych uchybień była niepełna informacja podana do publicznej wiadomości dotycząca przeznaczenia nieruchomości w dokumentach planistycznych oraz zasad aktualizacji opłat, które należało ująć w opisie nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy w latach 2021-2022.

Osobą odpowiedzialną za opisane uchybienia jest Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

(Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono uchybienia stanowią załącznik pn. zagospodarowanie nieruchomości).

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

1) aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

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.

Kontrolą objęto 20% dokumentacji dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wykazanej w tabelach pt. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”. *(akta kontroli – Załącznik nr 9.1 do programu kontroli)*

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu bartoszyckiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 388 o łącznej powierzchni 450,1580 ha, w tym 286 działek znajdowało się w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych i prawnych, od których pobierane są opłaty roczne. Zwolnionych z opłat jest 102 działki. *(akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr*

1.1, 1.3, 9.1 „ Ewidencjonowanie, Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego)

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 129 działek, co stanowi 45 % zasobu w odpłatnym użytkowaniu. Ilość dokonanych aktualizacji w danych latach: 40 działek w 2021 r., 48 działek w 2022 r., 40 działek w 2023 r. W przypadku 1 działki odstąpiono od aktualizacji z uwagi na spadek wartości nieruchomości.

Jednostka kontrolowana wyjaśniła, że podstawowym kryterium doboru nieruchomości do aktualizacji opłat z tego tytułu był upływ czasu od ostatniej aktualizacji opłat (najstarsze aktualizacje). *(akta kontroli- załącznik pn. Odpowiedź Starost Bartoszyckiego na pytania z 14.02.2025 r.).*

Biorąc pod uwagę ilość posiadanych środków finansowych, plan i zalecenia Wojewody, jednostka kontrolowana dokonała aktualizacji opłat następująco:

- w 2021 r. zaktualizowano opłaty z roku 2000;
- w 2022 r. zaktualizowano opłaty z roku: 2009, 2010, 2012, 2016;
- w 2023 r. zaktualizowano opłaty z roku: 2000, 2010, 2011, 2012.

Przyjmując stan aktualizacji na dzień 31 grudnia 2023 r., na podstawie zestawień nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, zespół kontrolujący ustalił, że najstarsze niezaktualizowane opłaty pochodziły z roku 2011 oraz z lat 2012, 2013, 2016, 2018, dotyczyły łącznie 100 działek, co stanowiło ok. 35 % zasobu. Z aktualnie uzyskanych informacji wynika, że w 2024 r. jednostka kontrolowana dokonała aktualizacji opłat z lat 2011 i 2012 co dotyczyło łącznie 39 działek. Na dzień kontroli łączna ilość działek wymagających dokonania aktualizacji opłat wynosi 61, co stanowi ok. 21 % zasobu w odpłatnym użytkowaniu wieczystym.

Z wyjaśnień Starosty wynika, że aktualizacje są dokonywane sukcesywnie, corocznie, zgodnie z planem wykorzystania zasobu oraz w ramach otrzymanych środków na sporządzenie wycen. Przy dobrze nieruchomości podlegającym opłatom, głównym kryterium jest upływ czasu od ostatniej aktualizacji, ale także kwestie ekonomiczne tj. stosunek kosztów do faktycznie uzyskanego zysku Skarbu Państwa z opłat. W przypadku częstych aktualizacji (regularnych, co 3 lata), gdzie opłaty są stosunkowo niewielkie dotyczy to nieruchomości pod garażami, koszty sporządzania operatów szacunkowych przewyższałyby znacznie osiągnięte zyski *(akta kontroli- załącznik pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 14.02.2025 r.).*

Na podstawie kontrolowanych akt ustalono, że pisma – 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 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 aktualnym operacie szacunkowym. Wypowiedzenia były właściwie doręczane użytkownikom wieczystym. Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa nie we wszystkich przypadkach są uiszczane terminowo. W przypadku zaległości podejmowane są działania zmierzające do ich wyegzekwowania (wysyłanie wezwania do zapłaty, składanie pozwu sądowego o nakaz zapłaty i wnioski o egzekucje komornicze).

Analizując operaty szacunkowe stanowiące akta kontroli zespół kontrolny ustalił, że w niektórych przypadkach wyniki końcowe oszacowanych wartości były zaokrąglane do tysięcy złotych, co ostatecznie zniekształciło wyniki wyceny do celu, na jaki zostały sporządzone. Przyjęte przez organ tak sporządzone operaty szacunkowe miały wpływ na wysokość ustalonych opłat w zaniżonej bądź zawyżonej kwocie. Zdaniem zespołu kontrolnego to wartość wyrażona w pełnych złotych odpowiada właściwemu ustaleniu opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

W 8 przypadkach użytkownicy wieczysti, po otrzymaniu wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, złożyli wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości. W 5 przypadkach opłata została uzgodniona w drodze ugody. W 3 przypadkach wnioski zostały oddalone, użytkownicy wieczysti wnieśli sprzeciw od orzeczenia SKO (sprawy w toku).

Stosownie do art. 77 ust. 2a ugn w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa, co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, użytkownik wieczysty wnosi opłatę roczną w wysokości odpowiadającej dwukrotności dotychczasowej opłaty rocznej. Pozostałą kwotę ponad dwukrotność dotychczasowej opłaty (nadwyżka) rozkłada się na dwie równe części, które powiększają opłatę roczną w następnych dwóch latach. Opłata roczna w trzecim roku od aktualizacji jest równa kwocie wynikającej z tej aktualizacji.

W stosunku do 109 działek, co stanowi 85 % dokonanych aktualizacji nastąpił, co najmniej dwukrotny wzrost wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, w stosunku do dotychczasowej opłaty. Opłaty w tym wypadku były ustalone zgodnie z zasadą wyrażoną w ww. art. 77 ust. 2a ugn.

W wyniku dokonanej aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w kontrolowanym okresie wzrosła z kwoty 60 745 zł przed aktualizacją do kwoty 152 990 zł po aktualizacji, co oznacza wzrost dochodu Skarbu Państwa na poziomie 150 %.

W kontrolowanym okresie zlecono wykonanie 115 operatów szacunkowych, koszty ich sporządzenia wyniosły 14 250 zł, co stanowi jedynie 15% jednorocznego zysku z opłat.

2) aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

W myśl art. 87 ust. 1 ugn, 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.

Kontrolą objęto 33% dokumentacji dot. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu wykazanej w tabelach pt. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu”.
(akta kontroli – Załącznik nr 9.2 do programu kontroli)

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, położonych na terenie powiatu bartoszyckiego, na dzień 31 grudnia 2023 r. wynosiła 165 działek o łącznej powierzchni 333,9405 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat wynosiła 133 działek. Odpłatny trwały zarząd dotyczy 12 jednostek organizacyjnych, łącznie opłaty są ustanowione dla 32 działek *(akta kontroli – tabele do kontroli załącznik nr 1.1, 1.2, 9.2, pn.: Ewidencjonowanie, Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu)*.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 12 działek, co stanowi 38 % zasobu w odpłatnym trwałym zarządzie. Ilość dokonanych aktualizacji w danych latach: 6 działek w 2021 r., 2 działki w 2022 r., 4 działki w 2023 r. Do aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu wybierano nieruchomości, dla których od dnia oddania w trwały zarząd lub ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu nie przeprowadzano aktualizacji (dotyczy 6 działek) oraz opłat aktualizowanych w 2016 r.

Przyjmując stan aktualizacji na dzień 31 grudnia 2023 r., na podstawie zestawień nieruchomości oddanych w trwały zarząd, zespół kontrolujący ustalił, że w zasobie jest 21 działek (65 % zasobu), za które opłaty nie były aktualizowane od momentu ustanowienia trwałego zarządu. Najstarsze niezaktualizowane opłaty pochodziły z lat 1997-1999 (10 działek), pozostałe dotyczyły lat: 2002 (2 działki), 2003 (1 działka), 2010 (1 działka), 2012 (1 działka), 2015 (1 działka), 2021 (2 działki), 2022 (3 działki). Zespół kontrolny ustalił także, że na dzień kontroli wobec 10 działek, dokonano już aktualizacji opłat w 2024 r., dalsze są zaplanowane na 2025 r. Na dzień kontroli aktualizacji opłat za trwały zarząd wymagało, co najmniej 11 działek, co stanowi 34 % zasobu oddanego w odpłatny trwały zarząd.

Zgodnie ze stanowiskiem jednostki kontrolowanej, planując aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu, brano po uwagę upływ czasu od ostatniej aktualizacji opłaty, lub w przypadku braku aktualizacji – datę przekazania (ustalenia opłaty) nieruchomości w trwały zarząd. Powyższe zostało poprzedzone własną analizą zależności kosztu do zysku możliwego do uzyskania na rzecz Skarbu Państwa za poszczególne nieruchomości. *(akta kontroli – załącznik pn. Odpowiedź Starosty Bartoszyckiego na pytania z 14.05.2025 r.)*.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 ugn. Decyzje w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 ugn. W przypadku dwóch nieruchomości (4 działki) za zgodą Wojewody udzielono 50 % bonifikaty od ustalonych opłat. W ocenie zespołu kontrolującego, objęte kontrolą akta, w tym operaty szacunkowe, będące

podstawowym dowodem w sprawie, jaką jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budziły zastrzeżeń.

W wyniku dokonanej aktualizacji wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, w kontrolowanym okresie wzrosła z kwoty 1 629 zł przed aktualizacją do kwoty 13 540 zł. Na wzrost dochodu miały głównie wpływ aktualizacje z 2023 r., dokonane po raz pierwszy od dnia ustanowienia opłat. Łącznie zlecono wykonanie 9 operatów szacunkowych, których koszty sporządzenia wyniosły 17 536,97 zł. Koszty przewyższyły jednoroczny zysk z ustalonych opłat, niemniej jednak w perspektywie kolejnych lat, dokonane aktualizacje mają zdecydowany wpływ na wzrost dochodów Skarbu Państwa.

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

Za nieprawidłowość należy uznać niedostateczną ilość dokonanych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwagi na upływ czasu od dnia ostatniej aktualizacji oraz trwałego zarządu, których opłaty nie były aktualizowane od dnia ustanowienia trwałego zarządu. Przy przyznanej ocenie należy mieć na względzie ustalenia negatywnej oceny tożsamego zagadnienia w uprzedniej kontroli z 2021 r. Zdaniem zespołu kontrolnego, jednostka kontrolowana sukcesywnie wywiązuje się z zaleceń pokontrolnych biorąc pod uwagę możliwości finansowe i kadrowe na czynności związane z dokonywaniem aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Nieaktualizowane dotychczas opłaty zostały ujęte w prognozie aktualizacji w planie wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2025-2027.

Przyczyną powstałych nieprawidłowości jest naruszenie zasady wyrażonej w art. 87 ust. 1 ugn i w art. 77 ust. 1 ugn. Za przyczynę ustalonego stanu należy uznać także niedostateczne planowanie aktualizacji opłat.

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, w konsekwencji zmniejszone wpływy odprowadzane do budżetu Państwa.

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

10. Tryb załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

W okresie od 1 stycznia 2021 r. do 31 grudnia 2023 r. w Starostwie Powiatowym w Bartoszycach prowadzonych było 77 postępowań administracyjnych obejmujących przepisy materialne działu III, rozdział 4 ugn – Wywłaszczanie nieruchomości (w 2021 r. – 59, w 2022 r. – 16, w 2023 r. – 2) (akta kontroli – Załącznik nr 10 do programu kontroli).

W kontrolowanym okresie Starosta Bartoszycki na wnioski: Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. z siedzibą w Tarnowie, Oddział Zakład Gazowniczy w Olsztynie, Energa-Operator S.A. oraz NEXERA Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, wydał 109 decyzji administracyjnych i 1 postanowienie o odmowie wszczęcia postępowania, w tym: 43 decyzji ograniczających sposób korzystania z nieruchomości (art. 124 ust. 1 ugn), 33 decyzji o zezwoleniu na niezwłoczne zajęcie nieruchomości (art. 124 ust. 1a ugn), 21 decyzji o zobowiązaniu właścicieli nieruchomości do udostępnienia nieruchomości (art. 124b ugn) i 12 decyzji umarzających powyższe postępowania.

Kontrola wykazała, że przed wydaniem decyzji organ kontrolowany analizuje wnioski inicjujące postępowania pod względem formalnym, a w przypadku wątpliwości uzupełnia brakujące informacje.

W przypadku wycofania wniosku o ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości lub zobowiązania do udostępniania nieruchomości, prawidłowo umarza postępowanie na podstawie art. 105 kpa.

Każdy wniosek dotyczący zezwolenia na niezwłoczne zajęcie nieruchomości był przedmiotem rozstrzygnięcia.

W przypadku spraw dotyczących nieruchomości o nieuregulowanym stanie, Starosta każdorazowo badał czy po właścicielu (współwłaścicielu) zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe, występując do miejscowo właściwego sądu rejonowego, a także o wydanie akt zgonu.

W decyzjach ograniczających sposób korzystania z nieruchomości oraz zobowiązujących właścicieli nieruchomości do ich udostępnienia, parametry ograniczenia, okres udostępnienia i zakres zajęcia określone były zgodnie z wnioskiem i załącznikiem do decyzji.

Na podstawie akt kontroli, zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowości polegające na:

- 1) Orzekaniu o przepisach powszechnie obowiązujących (sprawy: GGN.6821.25.2021, GGN.6821.41.2021.AJ, GGN.6821.45.2021.AJ, GGN.6821.5.2021.SS, GN.6821.9.2021.SS, GGN.6821.37.2021.SS, GGN.6821.1.2022.SS).

W treści sentencji decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości orzekano, że prawomocna decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej.

W sentencji decyzji zobowiązującej właściciela do udostępnienia nieruchomości nakładano obowiązek na inwestora: uzgodnienia w terminie 30 dni licząc od dnia zakończenia inwestycji (lub w którym upłynął termin do udostępnienia) z każdorazowym właścicielem nieruchomości wysokości odszkodowania za udostępnienie nieruchomości oraz za szkody powstałe wskutek prac związanych z inwestycją, przywrócenia nieruchomości stanu poprzedniego, niezwłocznie po wykonaniu prac związanych z inwestycją, zawiadomienia organu wydającego decyzję o wykonaniu obowiązków określonych w podpunktach. Wskazywano, że obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej (akta kontroli - skan decyzji Starosty przykład).

Zastosowanie wyżej wymienionych sformułowań jest nieprawidłowe, bowiem nie przewidują tego przepis art. 124 ust. 1 ugn i art. 124 b ugn, które winny być interpretowane dosłownie.

Nie dopuszcza się stosowania takich zapisów również ze względu na to, że są one niedookreślone i mogą wywoływać wątpliwości interpretacyjne.

Ponadto, obowiązek wymieniony w ustępie 7 art. 124 ugn jest powszechnie obowiązujący, ma moc wiążącą i nie ma potrzeby jego powielania w rozstrzygnięciach decyzji.

W decyzji o zobowiązaniu właściciela nieruchomości do jej udostępnienia z 2023 r. oraz w decyzjach ograniczających sposób korzystania z nieruchomości wydawanych w 2022 r. zaprzestano stosowania powyższych zapisów.

2) Naruszeniu przepisu art. 10 kpa poprzez niepowiadomienie stron postępowania o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji (sprawy: GGN.6821.25.2021.SS, GGN.6821.41.2021.AJ, GGN.6821.6.2022.AJ, GGN.6821.5.2021.SS, GGN.6821.9.2021.SS, GGN.6821.33.2021.AJ, GGN.6821.37.2021.SS).

W przedmiotowych sprawach Starosta, co prawda w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania w sprawach wydania decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości czy zobowiązującej właściciela nieruchomości do jej udostępnienia informował, że zgodnie z art. 10 kpa przed wydaniem decyzji stronom przysługuje prawo zapoznania się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenia się w sprawie, jednak strony nie zostały zawiadamiane o zakończeniu postępowania wyjaśniającego, tym bardziej, że podczas postępowania wyjaśniającego uzupełniany był materiał dowodowy (z wyjątkiem spraw GGN-6821.9.2021.SS i GGN.6821.5.2021.SS, w których nie zbierano materiału dowodowego jedynie przedłużono termin).

3) Naruszeniu art. 36 kpa poprzez niezachowanie terminu załatwienia sprawy (sprawa: GGN.6821.37.2021.SS).

W przedmiotowej sprawie Starosta nie zachował terminu wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości oraz decyzji zezwalającej na niezwłoczne zajęcie nieruchomości, który sam wyznaczył do 06.08.2021 r. w zawiadomieniu z 25.06.2021 r. W dniu 13.09.2021 r. podjął czynności w sprawie tj. wystąpił o dodatkowy materiał dowodowy i przedłużył termin załatwienia sprawy do 18.10.2021 r.

Na organie administracji publicznej spoczywa obowiązek informowania stron o każdej przyczynie niedotrzymania ustawowych terminów proceduralnych.

Wyżej opisana sytuacja miała charakter jednorazowy.

Ponadto na podstawie akt kontroli, zespół kontrolny stwierdził uchybienia polegające na:

1) Nieuzasadnionej zwłoce w rozpatrzeniu sprawy GGN.6821.9.2021.SS:

W sprawie GGN.6821.9.2021.SS Starosta w dniu 22.02.2021 r. wszczął postępowanie o wydanie decyzji ograniczającej sposób korzystania z nieruchomości i dopiero 15.04.2021 r. poinformował strony, że z uwagi na skomplikowany charakter sprawy przedłuża termin rozpatrzenia sprawy do 14.05.2021 r. Przy czym do dnia wydania decyzji, tj. 14.05.2021 r. nie zbierał materiału dowodowego.

2) Niezachowaniu terminu załatwienia sprawy w wyznaczonym terminie (sprawa: GGN.6821.14.2022.SS).

W sprawie GGN.6821.14.2022.SS Starosta wyznaczył termin rozstrzygnięcia wydania decyzji o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości do 28.02.2023 r. i po upływie 5 dni po tym terminie zawiadomieniem z 06.03.2023 r. przedłużył termin załatwienia wniosku do 28.04.2023 r.

3) Braku określenia w samym rozstrzygnięciu decyzji GGN.6821.10.2022.AJ o ograniczeniu sposobu korzystania z nieruchomości podmiotu, na rzecz którego udzielono zezwolenia na budowę gazociągu średniego napięcia PEDn63. Uchybienie pozostaje bez wpływu na prawa i obowiązki wynikające z treści decyzji, ograniczenie zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości na właściwy podmiot.

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

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów kpa poprzez: niezawiadamianie stron o możliwości wypowiedzenia się przed wydaniem decyzji oraz zapoznania się z materiałem dowodowym (art. 10 kpa), niezachowanie terminu załatwienia sprawy (art. 36 kpa), a także naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez orzekanie w decyzjach o przepisach powszechnie obowiązujących (art. 124 ust. 1 ugn).

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest załatwianie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego i prawa procesowego. Naruszenie procedur administracyjnych może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej, a także uniemożliwiać stronom prawa zapoznania się z materiałem dowodowym i zgłaszania ewentualnych żądań.

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

Projekt wystąpienia pokontrolnego z 20 marca 2025 r., znak: WIN-III.431.8.2024.IP zawierający ustalenia kontroli, doręczono jednostce kontrolowanej 20 marca 2025 r., byłemu kierownikowi jednostki kontrolowanej 27 marca 2025 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 i oceny 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 2025 r.

- 2) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących tereny drogowe, podjęcie działań w kierunku uregulowania ich stanu z mocy prawa bądź podjęcie działań w kierunku uzgodnienia z właściwym zarządcą drogi, celem wyeliminowania tego rodzaju działek z zasobu Skarbu Państwa, nie później niż do 31 grudnia 2025 r.
- 3) zaprzestanie ewidencjonowania działek stanowiących wody płynące, poinformowanie jednostki Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie o konieczności uregulowania reprezentacji Skarbu Państwa wobec tego rodzaju nieruchomości, w trybie ustawy Prawo Wodne, nie później niż do 31 grudnia 2025 r.
- 4) podjęcie zintensyfikowanych działań mających na celu trwałe rozdysponowanie nieruchomości po byłym Areszcie Śledczym w Bartoszycach. Przedstawienie Wojewodzie planu działania do 15 lipca 2025 r. Podejmowanie wyłącznie niezbędnych wydatków na zabezpieczanie obiektu przed zniszczeniem. W miarę możliwości przenoszenie wydatków na użytkujących obiekt w ramach umów użyczenia/najmu.
- 5) 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. Ustalanie opłat na podstawie operatów szacunkowych, w których wartość nieruchomości jest wyrażona w pełnych złotych.
- 6) przestrzeganie przepisów prawa materialnego oraz staranne zachowanie procedur administracyjnych przy prowadzeniu postępowań dotyczących wywłaszczenia nieruchomości.

Proszę Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości oraz o poinformowanie Wojewody, 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**

/dokument podpisany elektronicznie/

