



Olsztyn, 27 czerwca 2025 r.

WIN-III.431.2.2025.MK

Pan
Dariusz Iskra
Starosta Lidzbarski
(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 Panu treść wystąpienia pokontrolnego.

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Lidzbarku Warmińskim ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego 37, 11-100 Lidzbark Warmiński, NIP: 7431863086, REGON: 510742528. W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

1. Pan Dariusz Iskra – Starosta Lidzbarski w okresie od dnia 7.05.2024 r. i obecnie,
2. Pan Jan Harhaj – Starosta Lidzbarski w okresie od dnia 1.01.2022 r. do dnia 6.05.2024 r.,
3. Pani Paulina Borek - Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami – od 1.01.2022 r. i obecnie,
4. Pan Ryszard Kowalczyk – inspektor ds. gospodarowania nieruchomościami oraz weryfikacji zbiorów danych lub innych materiałów stanowiących wyniki prac geodezyjnych lub kartograficznych – od 1.01.2022 r. do dnia 28.11.2022 r.,
5. Pani Martyna Maczyta – inspektor ds. gospodarowania nieruchomościami – 29.11.2022 r. i obecnie,
6. Pani Wiktoria Madej – pomoc administracyjna ds. gospodarowania nieruchomościami - od dnia 1.08.2024 r. i obecnie.

(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. Milena Kurowska – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 74/2023, 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. Joanna Dawidziona – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację

służbową nr 5/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego; na podstawie pisemnych, imiennych upoważnień do kontroli odpowiednio nr WK-I.0030.207.2025, WK-I.0030.208.2025, WK-I.0030.206.2025 z dnia 12 marca 2025 r. wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (*akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli*).

Termin kontroli od 31 marca 2025 r. do 15 maja 2025 r., w tym 31 marca 2025 r. w jednostce kontrolowanej, zaś 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 31 marca 2025 r. W dniach 30 kwietnia, 7 maja, 14 maja i 15 maja 2025 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o złożenie pisemnych wyjaśnień do kontrolowanych zagadnień oraz przesłanie stosownych dokumentów. Odpowiednio w dniach 9 maja, 13 maja, 15 maja i 16 maja 2025 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w żądanym zakresie.

(*akta kontroli: załączniki pn. Odpowiedź Starosty Lidzbarskiego na pytania z 30.04.2025 r., Odpowiedź Starosty Lidzbarskiego na pytania z 7.05.2025 r., Odpowiedź Starosty Lidzbarskiego na pytania z 14.05.2025 r., Odpowiedź Starosty Lidzbarskiego na pytania z 15.05.2025 r.*).

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 2/2025.

Zakres kontroli:

- **przedmiot kontroli:** realizacja przez Starostę Lidzbarskiego 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) sprzedaż nieruchomości,
 - 3) zamiana oraz darowizna nieruchomości,
 - 4) oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste,
 - 5) oddawanie nieruchomości w trwały zarząd i jego wygaszanie,
 - 6) zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem,
 - 7) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie,
 - 8) aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa,
 - 9) prawidłowość wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów .
- **okres objęty kontrolą:** od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia 31 grudnia 2024 r. – w zakresie zagadnienia dotyczącego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów

zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia 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 2025 r. poz. 428), w związku z art. 23 ugn oraz 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”).

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.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości. Stosownie do art. 23 ust. 1c ugn ewidencjonowanie obejmuje: 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.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Lidzbarku Warmińskim prowadzona jest przy wykorzystaniu programu MIENIE wersja 3.17 i programu UW – użytkowanie wieczyste i trwały zarząd wersja 5.10, w których ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żadanego zasobu oraz formy władania.

Kontroli ewidencjonowania podlegało 100% działek z terenu powiatu lidzbarskiego pozostających w zasobie Skarbu Państwa. 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).

Według danych z ewidencji nieruchomości, na dzień 31 grudnia 2024 r., na terenie powiatu lidzbarskiego Skarb Państwa był właścicielem 457 działek o łącznej pow. 404,1870 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa – 57 działek o łącznej pow. 15,5001 ha,
- w trwałym zarządzie – 98 działek o łącznej pow. 152,1536 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 302 działek o łącznej pow. 236,5333 ha,
- w dzierżawie – 3 działki o łącznej pow. 0,3247 ha,
- w najmie – 1 lokal użytkowy o pow. 70,00 m²,
- w innej formie (w użyczeniu) – 0 działek,

(akta kontroli: tabele do kontroli – załącznik nr 1.1).

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

W wyniku kontroli ustalono, że:

- 1) wszystkie działki są oznaczone według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej;
- 2) przy każdej działce zawarta jest informacja o jej przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (ewentualnie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
- 3) 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;
- 4) w stosunku do wszystkich nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa została zawarta informacja o roszczeniach oraz o braku toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Zespół kontrolny stwierdza, że nieruchomości zasobu Skarbu Państwa są ewidencjonowane pod kątem wszystkich wymaganych ustawowo informacji.

W wyniku analizy zestawień ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa i wyjaśnień jednostki kontrolowanej (akta kontroli: tabele do kontroli – załącznik nr 1.1, załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r. pkt 2 i 3 oraz odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 16 maja 2025 r.) zespół kontrolny:

- 1) zidentyfikował 36 działek stanowiących tereny rolne, z czego w stosunku do 5 działek charakter rolny winien być dokładnie przeanalizowany i ustalony na datę 30 czerwca 2000 r. celem ewentualnego uregulowania stanu prawnego w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa;

- 2) zidentyfikował 11 działek stanowiących tereny drogowe (drogi wewnętrzne), których stan prawny winien być wyjaśniony i uzgodniony z właściwym zarządcą drogi, celem wyeliminowania tego rodzaju działek z zasobu Skarbu Państwa.

W przypadku nieruchomości rolnych organ kontrolowany posiada wiedzę na temat ich przeznaczenia na dzień 30 czerwca 2000 r. i częściowo podejmował kroki w celu wyeliminowania ich z zasobu (brak podstaw do wszczęcia postępowania IGR-VIII.7510.1.1.2019.DJ). Niemniej jednak 5 działek (tj. nr 91/2 obręb Rogóż, gmina Lidzbark Warmiński, nr 40/2 obręb Świętnik, gmina Lidzbark Warmiński oraz nr 66/2, 66/4, 66/5 obręb Suryty, gmina Lidzbark Warmiński) wymaga dokładniejszego przeanalizowania pod względem charakteru nieruchomości i sposobu ich zagospodarowania w celu ewentualnego zainicjowania postępowań w sprawie stwierdzenia z mocy prawa na rzecz właściwej gminy w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Zgodnie z wyjaśnieniami jednostki kontrolowanej, w przypadku nieruchomości drogowych podejmowano kroki w celu usunięcia ich zasobu. Przeprowadzono analizę w wyniku której stwierdzono, że przedmiotowe działki nie spełniają kryteriów do komunalizacji z mocy prawa (m.in. odmowa wszczęcia postępowania znak: WIN-III.7510.1.6.2020.DJ z dnia 28 lutego 2020 r.). W związku z czym Starosta informował Wójtów (słownie, listownie) o możliwości przejęcia tych działek np. w drodze komunalizacji, na ich wniosek, dróg wewnętrznych, dojazdowych do siedlisk oraz okolicznych pól, które uzupełniają sieć dróg gminnych. W odpowiedzi Wójt Gminy Kiwity przekazał, że przejęcie proponowanych działek może być przedmiotem uzgodnień w późniejszym terminie. Organ kontrolowany wskazał, że nadal będzie zwracał się do Wójtów o przejęcie działek stanowiących drogi wewnętrzne. Jednocześnie poinformowano, że w stosunku do działki nr 4/2 położonej w Lidzbarku Warmińskim, AMW Oddział w Olsztynie złożyło pismo o wyrażenie zgody na jej przejęcie, a Starosta Lidzbarski taką zgodę wyraził. Sprawa jest aktualnie procedowana.

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

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

2. Sprzedaż nieruchomości.

W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. zawarto 2 umowy sprzedaży nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, tj. w 2023 r. – 1, w 2024 r. – 1 (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 Lidzbarskiego,

z czego w jednym przypadku nie doszło do sprzedaży.

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

Ustalono, że 1 sprzedaż nastąpiła w trybie bezprzetargowym oraz 1 w drodze przetargu. Tryb bezprzetargowy dotyczył sprzedaży udziału w nieruchomości, a zbycie nastąpiło na rzecz innych współwłaścicieli nieruchomości (art. 37 ust. 2 pkt 9 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 Lidzbarku Warmińskim, tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Lidzbarku Warmińskim, a także każdorazowo w gazecie lokalnej – Gazeta Lidzbarska. 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 Lidzbarski 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 21 980,25 zł. Koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 1 381,85 zł.

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

3. Zamiana i darowizna.

W kontrolowanym okresie, nieruchomości Skarbu Państwa z terenu powiatu lidzbarskiego nie były przedmiotem zamiany (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r., pkt 7). Wojewoda nie wydawał w tym przedmiocie zgód.

Dokonano natomiast darowizny nieruchomości, w trybie art. 13 ust. 2 i 2a ugn., na rzecz Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński. Przedmiotem darowizny była niezabudowana nieruchomość położona w obrębie 5 miasta Lidzbark Warmiński, składająca się z dwóch działek, stanowiąca drogę utwardzoną o nawierzchni z asfaltu. Nieruchomość została darowana z przeznaczeniem na drogę gminną.

Dokumentacja sprawy zawiera m. in.: uproszczony wypis z rejestru gruntów, zgodę Wojewody na przekazanie na rzecz Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński nieruchomości Skarbu Państwa, wykaz nieruchomości podlegającej darowiźnie, zaświadczenie o przeznaczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Lidzbarka Warmińskiego, uchwałę Rady Miejskiej w Lidzbarku Warmińskim w sprawie przejęcia w drodze darowizny na rzecz Gminy Miejskiej Lidzbark Warmiński działek gruntu położonych w Lidzbarku Warmińskim stanowiących własność Skarbu Państwa, operat szacunkowy

określający wartość działek, protokół rokowań, decyzję Starosty o wygaśnięciu trwałego zarządu.

Darowizna, o której mowa wyżej została zatwierdzona aktem notarialnym z 26.04.2023 r., Repertorium A Nr 2011/2023.

W związku z tym, że przedmiot darowizny pełni funkcję drogi gminnej, uznać należy, że jest wykorzystywany na cel określony w umowie.

Po dokonaniu darowizny Starosta dopełnił obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 pkt 4 ugn, tj. poinformował Wojewodę o zbyciu w drodze darowizny przedmiotowej nieruchomości oraz jej celu i wartości.

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

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

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 Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r., pkt 8).

Zespół kontrolny odstąpił od oceny tego zagadnienia.

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

W kontrolowanym okresie Starosta Lidzbarski wydał 1 decyzję wygaszającą prawo trwałego zarządu ustanowione na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Olsztynie do zabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w Lidzbarku Warmińskim, oznaczonej w ewidencji gruntów obrębem 12. W związku z tym, że wygaszenie prawa trwałego zarządu nastąpiło na podstawie ustawy z dnia 10 lipca 2015 r. o Agencji Mienia Wojskowego, odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

6. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem.

W toku kontroli ustalono, że na terenie powiatu lidzbarskiego znajdują się 2 nieruchomości zabudowane budynkami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, które nie wymagają podejmowania działań zabezpieczających przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Według informacji, Starosta Lidzbarski ocenia ich stan jako dobry (akta kontroli – załącznik nr 6.1 i 6.2 do programu kontroli).

Ww. działki są przedmiotem umów najmu oraz dzierżawy. W jednej i drugiej umowie – zawarto zapis odnoszący się do tego, że dzierżawca / najemca zobowiązany jest do

dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem wynajmowanej / dzierżawionej działki.

W związku z powyższym odstąpiono od oceny tego zagadnienia.

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

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn starostowie, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydzierżawiają, wynajmują, użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 ugn właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. 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.

Obowiązek, o którym mowa powyżej, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy (art. 35 ust. 1b ugn).

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, 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 lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. W przypadku najmu i dzierżawy konieczne jest też podanie wysokości opłat z tytułu najmu i dzierżawy, terminu wnoszenia opłat i zasad ich aktualizacji.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 ugn właściwy starosta zobowiązany jest do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zgodnie z informacją Starosty Lidzbarskiego opłaty za najem nie zawsze są uiszczane w terminie, ale po ponagleniu telefonicznym lub zwykłym wezwaniu do zapłaty, opłaty te są

wpłacane na rachunek bankowy. Opłaty za dzierżawę są natomiast wnoszone regularnie (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 13 maja 2025 r. pkt 1).

- **dzierżawa nieruchomości**

W kontrolowanym okresie zawarto 3 umowy o oddanie nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę w całości lub w części, w tym: w 2023 r. – 1 umowa, w 2024 r. – 2 umowy (akta kontroli – załącznik nr 7.1 do programu kontroli).

Umowy dzierżawy zawierano na okres do 3 lat.

W wyniku kontroli ustalono, że w skład dokumentacji wchodziły m.in.: wnioski stron zainteresowanych zawarciem umowy dzierżawy, wypisy z rejestru gruntów, informacje o przeznaczeniu planistycznym, wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, a w przypadku gdy strony zawierały kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość – również zarządzenia Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa.

Sporządzone każdorazowo wykazy podawano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie ich na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim, zamieszczenie na stronie internetowej Starostwa oraz przekazanie Wojewodzie w celu zamieszczenia ich na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Informację o zamieszczeniu wykazów Starosta podawał do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej – w Gazecie Lidzbarskiej.

Kontroli podlegało również badanie treści sporządzanych wykazów pod kątem kompletności informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 ugn. Po analizie stwierdzono, że wykazy sporządzone we wszystkich 3 sprawach nie zawierały informacji o przeznaczeniu nieruchomości określonym na podstawie dokumentów planistycznych, który to element jest wymagany zgodnie z art. 35 ust. 2 pkt 4 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.

Zespół kontrolny stwierdził również, że obowiązek przekazywania Wojewodzie informacji o zawartych umowach dzierżawy został spełniony w każdym z kontrolowanych przypadków.

- **użyczenie nieruchomości**

W kontrolowanym okresie oddano w użyczenie 1 działkę Skarbu Państwa, położoną w obrębie Klutajny, gmina Kiwity z przeznaczeniem na cele rekreacyjne m.in. budowa placu zabaw, siłowni zewnętrznej oraz wiaty (akta kontroli – załącznik nr 7.2 do programu kontroli).

Umowa użyczenia została zawarta z Gminą Kiwity, reprezentowaną przez Wójta Gminy Kiwity, na okres od 2 września 2024 r. do 29 listopada 2024 r. W związku z tym, że była to pierwsza umowa, zgoda Wojewody nie była wymagana. W niniejszym przypadku nie było również obowiązku sporządzenia wykazu (art. 35 ust. 1b ugn).

Zespół kontrolny stwierdził, że obowiązek przekazania Wojewodzie informacji o zawartej umowie został spełniony.

- **najem nieruchomości**

W kontrolowanym okresie oddano w najem 1 lokal użytkowy (akta kontroli – załącznik nr 7.3 do programu kontroli).

Umowa najmu została zawarta na okres do 3 lat i była to kolejna umowa zawarta między stronami. Oddanie w najem nastąpiło na podstawie Zarządzenia Nr 371 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30 listopada 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem nieruchomości Skarbu Państwa.

Sporządzony wykaz podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie go na okres 21 dni w siedzibie Starostwa Powiatowego w Lidzbarku Warmińskim, zamieszczenie na stronie internetowej Starostwa oraz przekazanie Wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie. Informację o zamieszczeniu wykazu Starosta podał do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej – w Gazecie Lidzbarskiej.

Kontroli podlegało również badanie treści sporządzanego wykazu pod kątem kompletności informacji wymienionych w art. 35 ust. 2 ugn. Po analizie stwierdzono, że wykaz zawierał wszystkie wymagane informacje i dane.

Zespół kontrolujący stwierdził również, że obowiązek przekazania Wojewodzie informacji o zawartej umowie w niniejszym przypadku został spełniony.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest naruszenie art. 35 ust. 2 ugn, który określa poszczególne elementy wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę.

Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest niepełna informacja podana do publicznej wiadomości o nieruchomościach przeznaczonych do oddania w dzierżawę na temat jej przeznaczenia w dokumentach planistycznych

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

Skany dokumentów na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowią załącznik pn. Skany dokumentów – dzierżawa nieruchomości.

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

• Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

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 8.1 do programu kontroli).

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu lidzbarskiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 302 o łącznej powierzchni 236,5333 ha, w tym 33 działki zwolnione były z opłat (akta kontroli – tabele do kontroli Załączniki nr 1.1, 1.3, 8.1, załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r., pkt 13).

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 164 działek (92 działki w 2022 r., 59 działek w 2023 r., 13 działek w 2024 r.).

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.

Jednostka kontrolowana wyjaśniła, że podstawowym kryterium doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tego tytułu użytkowania wieczystego była data wykonania ostatniej aktualizacji oraz analiza potencjalnych wzrostów dochodów Skarbu Państwa spowodowanych możliwym wzrostem wartości nieruchomości, zapisy Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ze zbioru działek, które wymagały aktualizacji opłaty rocznej, wybierano te nieruchomości, które po analizie posiadanych danych z Rejestru Cen Nieruchomości oraz po zasięgnięciu opinii rzeczoznawców majątkowych współpracujących z tut. Urzędem, weryfikowanej przez Naczelnik Wydziału, która także posiada uprawnienia rzeczoznawcy majątkowego, potencjalnie gwarantowały większy dochód dla Skarbu Państwa. Naczelnik Wydziału sporządzała notatki służbowe z analizy badania rynku lokalnego z zaleceniami do realizacji przez podległych pracowników (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r., pkt 11 oraz załączniki do odpowiedzi-notatki służbowe z 18.04.2024 r., 19.05.2023 r., 16.05.2022 r.).

Jednostka kontrolowana dokonała aktualizacji opłat następująco:

- w 2022 r. zaktualizowano opłaty z roku 2010, 2011, 2016,
- w 2023 r. zaktualizowano opłaty z lat: 2011, 2014, 2015, 2016, 2017,
- w 2024 r. zaktualizowano opłaty z lat: 2011, 2014, 2015.

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 2002 r. – dotyczy 2 działek. Ponadto, ostatnią aktualizację opłat dokonano: 2007 r. (2 działki), 2014 r. (1 działka), 2015 r. (1 działka), 2017 r. (34 działki), 2018 r. (23 działki), 2019 r. (8 działek), 2020 r. (11 działek) i 2021 r. (23 działki).

Z wyjaśnień Starosty Lidzbarskiego wynika, że planowana jest aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zgodnie z otrzymanymi od Wojewody środkami finansowymi w kolejności określonej w Planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu lidzbarskiego na lata 2025-2027. Zaznaczył, że dla 2 działek (ostatnia aktualizacja w 2014 r. i 2015 r.) wartość uległa zmianie - obniżyła się, dlatego nie dokonano aktualizacji. Natomiast w stosunku do 4 działek, których ostatnią aktualizację przeprowadzono w 2002 r. i 2007 r. Starosta wypowiedział się, że stanowią one tereny zamknięte PKP i mają ustaloną opłatę decyzjami Wojewody dla części działek. Powierzchnie te (1000 m² i 3500 m²) nie są określone w decyzjach Wojewody granicami i nie ma również załącznika graficznego wskazującego teren, który ich dotyczy (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 15 maja 2025 r.).

Biorąc pod uwagę datę ostatniej aktualizacji, łączna ilość działek wymagających jeszcze dokonania aktualizacji opłat wynosi 103 (w tym 23 działki, których aktualizację przeprowadzono w 2021 r.). W związku z powyższym jednostka kontrolowana wykonała ok. 61 % aktualizacji działek, które tego wymagały.

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. Do operatów szacunkowych, będących dowodem w sprawie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, zespół kontrolny nie ma zastrzeżeń. Wypowiedzenia były właściwie doręczane użytkownikom wieczystym. Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w większości uiszczane są w terminie, w przypadku zaległości podejmowane są działania zmierzające do ich wyegzekwowania (ponaglenie telefoniczne, wysyłanie wezwania do zapłaty, składanie pozwu sądowego o nakaz zapłaty).

W 4 przypadkach użytkownicy wieczysti, 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 3 sprawy na dzień kontroli prowadzone są przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Olsztynie, w 1 przypadku zawarto ugodę przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Olsztynie o ustaleniu nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowanie wieczystego gruntów.

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 11 przypadkach nastąpił co najmniej dwukrotny wzrost wysokości zaktualizowanej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do dotychczasowej opłaty.

Z załącznika nr 8.1 wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty 145 133,45 zł przed aktualizacją do kwoty 272 429,87 zł po aktualizacji, co oznacza wzrost dochodów Skarbu Państwa na poziomie prawie dwukrotnym. Łącznie zlecono wykonanie 142 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie, a koszty ich sporządzenia wyniosły 17 821,90 zł (akta kontroli – Załącznik nr 8.1 do programu kontroli).

- **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 trwałe zarząd na dzień 31.12.2024 r. wynosiła 98 o łącznej powierzchni 152,1536 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat wynosiła 81 działek. Dodatkowo w trwałym zarządzie znajduje się jedna działka, nieujęta w Załączniku nr 1.1 z uwagi na fakt, że jest ona częściowo oddana w użytkowanie wieczyste, w trwały zarząd oraz częściowo gospodaruje nią Starosta. W odpłatnym trwałym zarządzie 7 jednostek organizacyjnych znajdowało się 17 działek (akta kontroli – tabele do kontroli stanowiące załączniki nr 1.1, 1.2, 8.2, załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r.).

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych dla 9 działek, co stanowi 50% zasobu w odpłatnym trwałym zarządzie (4 działki w 2022 r., 5 działek w 2024 r.).

W trwałym zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury, znajduje się 9 działek, dla których ostatnią aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu dokonano w roku 1998 (akta kontroli – skan decyzji z 20.03.1998 r.).

Z wyjaśnień Starosty Lidzbarskiego wynika, że stanowią one czynne obiekty wojskowe-tereny zamknięte. Zaznaczył, że do aktualizacji trwałego zarządu musiałby zostać sporządzony operat szacunkowy nie tylko do nieruchomości gruntowej ale i budynków oraz obiektów znajdujących się na niej. Charakter zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo Państwa tych nieruchomości powoduje, że nie można określić ich wartości rynkowej, ponieważ nie podlegają obrotowi.

Na podstawie ustaleń kontrolujących, biorąc pod uwagę ostatnie aktualizacje, tj. w 2022 r. i 2024 r., wynika, że na dzień 31.12.2024 r. 50 % opłat z tytułu trwałego zarządu powinno podlegać aktualizacji, tj. wszystkie oddane w trwały zarząd Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury.

W myśl 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.

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.

Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że opłaty z trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa uiszczane są w terminie.

W ocenie zespołu kontrolującego, operaty szacunkowe, będące podstawowym dowodem w sprawie, jaką jest aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, nie budziły zastrzeżeń. Podczas kontroli akt zespół kontrolujący dopatrzył braku pouczenia zgodnie z art. 37 kpa, w zawiadomieniach o wszczęciu postępowania oraz o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy dotyczącej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (sprawy: GKK.6844.4.2024.GN, GKK.6844.5.2024.GN, GKK.6844.6.2024.GN, GKK.6844.7.2024.GN), co stanowi uchybienie.

W wyniku dokonanej aktualizacji wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, w kontrolowanym okresie wzrosła z kwoty 6 623,69 zł przed aktualizacją do kwoty 8 392,95 zł. Na wzrost dochodu miały głównie wpływ aktualizacje z 2024 r.

Łącznie zlecono wykonanie 8 operatów szacunkowych, których koszty sporządzenia wyniosły 5 600 zł.

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

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

nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury. Brak udokumentowanego potwierdzenia, że aktualizacja z tytułu trwałego zarządu nieruchomości znajdujących się w trwałym zarządzie Rejonowego Zarządu Infrastruktury, jest niemożliwa, a także planowanie w niewystarczającej ilości aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, nie pozwala ocenić zasadności odstąpienia przez organ kontrolowany od aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu z zachowaniem zasady wyrażonej w art. 87 ust. 1 ugn oraz opłat z tytułu użytkowania wieczystego z zachowaniem zasady wyrażonej w art. 77 ust. 1 ugn.

Przyczyną nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia oraz niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości oddanych w trwały zarząd Rejonowego Zarządowi Infrastruktury było niezastosowanie się do przepisu art. 77 ust. 1 ugn, wskazującego na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłaty w sytuacji, w przypadku gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niestaranne planowanie tych aktualizacji oraz art. 87 ugn. Skutkiem powstałych nieprawidłowości jest wysokość opłat nieadekwatna do wartości nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd, a w konsekwencji zmniejszone wpływy odprowadzane do budżetu Państwa.

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 są niedokonane aktualizacje z tytułu trwałego zarządu, co przekłada się na niższe wpływy z opłat z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego, stanowiące dochód budżetu Państwa.

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

9. Prawdliwość wydawania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności 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. Organy reprezentujące dotychczasowego właściciela nieruchomości miały wydać do końca 2019 r. z urzędu zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tego gruntu, których powinny określić wysokość i terminy wniesienia opłaty przekształceniowej.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2024 r. w Starostwie Powiatowym w Lidzbarku Warmińskim przekształceniem objętych zostało 44 nieruchomości Skarbu Państwa. Na dzień

31.12.2019 r. wydanych zostało 43 zaświadczenia, natomiast 1 zaświadczenie wydane zostało w 2020 r. w następstwie zmiany celu użytkowania wieczystego (akta kontroli – Załączniki nr 9.1 i 9.2 do programu kontroli).

W 23 przypadkach – nowi właściciele nieruchomości zgłaszali do Starosty Lidzbarskiego wnioski o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty (art. 7 ustawy przekształceniowej). Bonifikata wynosiła od 10 do 99 %. Najwyższą formą ulgi udzielaną była członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (art. 9a ust. 1 pkt 2 ustawy przekształceniowej).

17 przypadków dotyczyło budynków wielorodzinnych, w których część z nowych właścicieli wniosła opłaty jednorazowe z jednoczesną bonifikatą, a część – uiszcza opłatę przekształceniową zgodnie z wydanym zaświadczeniem potwierdzającym przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności.

Pozostali właściciele (4 przypadki) – płatności za przekształcenie realizuje zgodnie z zaświadczeniem o przekształceniu.

Jak wskazał Starosta Lidzbarski: „opłaty z tytułu przekształcenia w większości są opłacane w terminie do 31 marca każdego roku. Jeśli wpłata nie nastąpi wykonywane są następujące czynności: ponaglenie telefoniczne, zwykłe wezwanie do zapłaty, przedsądowe wezwanie do zapłaty, następnie sprawa kierowana jest do radcy prawnego, który wnosi sprawę do sądu (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r., pkt 15).

Działanie Starosty Lidzbarskiego w zakresie realizacji celów ustawy przekształceniowej były w pełni skuteczne.

W jednostce objętej kontrolą 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 Starosta Lidzbarski wydał wszystkie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności w terminie.

Starosta prawidłowo dokonywał oceny spełniania przez nieruchomości przesłanek przekształcenia, o których mowa w art. 1 ust. 2 oraz art. 1a ustawy przekształceniowej. Jednostka w odpowiedzi na pytanie tego organu dotyczące powyższego wskazała, że „przeanalizowano przesłanki do przekształcenia, o których mowa w art. 1 ust. 2 oraz art. 1a ustawy przekształceniowej i nie znaleziono innych nieruchomości kwalifikujących się do przekształcenia (akta kontroli – załącznik pn. odpowiedź Starosty Lidzbarskiego z 9 maja 2025 r., pkt 14).

Jednostka kontrolowana działała 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.

Sporządzone przez nią 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.

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

Projekt wystąpienia pokontrolnego z 5 czerwca 2025 r., znak: WIN-III.431.2.2025.MK zawierający ustalenia kontroli, doręczono jednostce kontrolowanej 6 czerwca 2025 r. W wyznaczonym terminie jednostka kontrolowana nie złożyła zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i sukcesywnie 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, 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) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce, poprzez ujmowanie w wykazach nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę wszystkich wymaganych składników wskazanych w tym przepisie,
- 4) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości oddanych w trwały zarząd Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury oraz przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 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, 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/