



Olsztyn, 19 grudnia 2025 r.

WIN-III.431.6.2025.MJ

Pan Krzysztof Tomasz Kazaniecki
Starosta Gołdapski

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Gołdapi, ul. Krótka 1, 19-500 Gołdap, NIP: 847 14 62 135, REGON: 511 433 976.

W okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli stanowiska pełnili:

- 1) Pani Marzanna Marianna Wardziejewska – Starosta Gołdapski powołana Uchwałą Nr I/3/2018 Rady Powiatu w Gołdapi z dnia 23 listopada 2018 r. do 06.05.2024 r.;
- 2) Pan Krzysztof Tomasz Kazaniecki – Starosta Gołdapski powołany Uchwałą Nr I/2/2024 Rady Powiatu w Gołdapi z dnia 7 maja 2024 r. do dnia kontroli;
- 3) Pan Piotr Czemeryński - p. o. Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości od 01.09.2020 r. do 18.10.2020 r. oraz od 01.01.2021 r. do 31.01.2022 r., do 15.02.2022 r. powierzenie dodatkowych zadań Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości;
- 4) Pani Karolina Kołtek-Grudzińska - p. o. Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości od 19.10.2020 r. do 23.02.2021 r.;
- 5) Pani Karolina Józefowicz - Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości od 01.10.2018 r. do dnia kontroli (nieobecność w okresie od 20.04.2020 r. do 15.02.2022 r.);
- 6) Pani Ewelina Wiewiór - referent w Wydziale Geodezji i Nieruchomości do 31.08.2019 r.;
- 7) Pani Izabela Weronika Szumiec – podinspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości (w ramach zastępstwa) – od 14.10.2024 r. do dnia kontroli;
- 8) Pani Justyna Buczyńska – referent w Wydziale Geodezji i Nieruchomości, od 01.06.2016 r. do 29.02.2020 r. (nieobecność od sierpnia 2020 r. do 29.02.2020 r.);
- 9) Pani Agnieszka Fornalska – starszy inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości od 07.04.2003 r. do 31.12.2024 r.;

10) Pani Karolina Hołub - podinspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości od 01.09.2019 r. do dnia kontroli (akta kontroli – załączniki do Odpowiedzi Starosty Gołdapskiego z 28.10.2025 r.).

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

1) Małgorzata Jackiewicz – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 85/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, przewodnicząca zespołu kontrolnego,

2) Ilona Pieśniak – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 86/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

3) Kamil Trocki – starszy inspektor wojewódzki, posiadający legitymację służbową nr 87/2023, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego,

na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli z 11 września 2025 r. odpowiednio: nr WK-I.0030.781.2025, nr WK-I.0030.782.2025 i nr WK-I.0030.783.2025, wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli - Upoważnienia).

Termin kontroli od 25 września 2025 r. do 14 listopada 2025 r., w tym:

- 25.09.2025 r. w siedzibie jednostki 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. 25.09.2025 r. Ponadto pismami z: 20.10.2025 r., 31.10.2025 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach: 28.10.2025 r. i 05.11.2025 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 5/2025.

Zakres kontroli:

- przedmiot kontroli: realizacja przez Starostę Gołdapskiego 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., dalej jako „u.g.n.”) 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”), 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 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2024 r. – w zakresie zagadnienia dotyczącego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. – w pozostałym zakresie.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224 ze zm.), 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 u.g.n. oraz przepisami art. 4, art. 7, art. 9, art. 9a, art. 10, art. 13 i art. 24 ustawy przekształceniowej.

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 odbywa się z wykorzystaniem programu MIENIE, w którym ustawienie odpowiednich filtrów umożliwia uzyskanie danych w odniesieniu do żądanego zasobu oraz formy władania.

Przepis art. 23 ust. 1c u.g.n. zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania. Są to: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego,

informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Kontroli ewidencjonowania podlegał cały zasób nieruchomości Skarbu Państwa, który obejmuje tereny 4 gmin powiatu gołdapskiego: Banie Mazurskie, Dubeninki, Gołdap, miasto Gołdap. 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 u.g.n.). 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 stwierdził, że nieruchomości zasobu Skarbu Państwa są ewidencjonowane pod kątem wszystkich wymaganych ustawowo informacji.

W wyniku analizy zestawień ewidencjonowanych nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 1.2 do programu kontroli „Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa”, Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r.) zespół kontrolujący ustalił, że w zasobie Skarbu Państwa nadal pozostaje co najmniej 28 działek stanowiących tereny drogowe (drogi o charakterze gminnym, powiatowym, wojewódzkim oraz wewnętrznym), których stan prawny powinien być uregulowany z mocy prawa, bądź wyjaśniony i uzgodniony z właściwym zarządcą drogi, celem wyeliminowania tego rodzaju działek z zasobu Skarbu Państwa. Zgodnie z zaleceniami poprzedniej kontroli przeprowadzonej w 2022 r., z zasobu wyeliminowano co najmniej 12 powiatowych działek drogowych stosownymi decyzjami przekazującymi mienie na rzecz Powiatu Gołdapskiego.

Na podstawie danych z ewidencji nieruchomości ustalono, że na koniec 2024 r. Skarb Państwa był właścicielem 396 działek o łącznej powierzchni 348,4925 ha, w tym:

- 1) nie oddanych w gospodarowanie, będących w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa - 82 działki o łącznej powierzchni 74,5755 ha,
- 2) w trwałym zarządzie – 147 działki o łącznej powierzchni 120,9717 ha,
- 3) w użytkowaniu wieczystym – 167 działki o łącznej powierzchni 152,9453 ha

(akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 1.1 do programu kontroli „Ewidencjonowanie nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa”, 1.2 do programu kontroli „Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa”).

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

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

W ocenie kontrolujących zadanie starosty, jakim jest ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa, wykonywane jest przez Starostę Gołdapskiego rzetelnie i zgodnie z art. 23 ust. 1c u.g.n. Starosta posiada pełną i jednolitą bazę danych o nieruchomościach Skarbu Państwa, co umożliwia gospodarowanie w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Niemniej jednak ustalono, że w zasobie Skarbu Państwa znajdują się działki, które ze względu na swój charakter - drogi, mogłyby być przekazane na własność odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest naruszenie przepisu art. 21 u.g.n.

Skutkiem powyższych uchybień jest posiadanie w zasobie Skarbu Państwa nieruchomości, którymi nie powinien gospodarować Starosta Gołdapski.

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

2. Sprzedaż nieruchomości

Kontrolą objęto 100% dokumentacji w tym zakresie. W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 31 grudnia 2024 r. przeznaczono do sprzedaży 3 nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 2 do programu kontroli „Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w okresie 01.01.2022 r. – 31.12.2024 r.”).

W kontrolowanym okresie zawarto 3 umowy sprzedaży:

- 2 umowy sprzedaży prawa własności gruntu w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego na jego żądanie, w trybie art. 198g u.g.n. (niewymagana zgoda wojewody);
- 1 umowa sprzedaży prawa własności nieruchomości w drodze bezprzetargowej na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, w trybie art. 37 ust. 2 pkt 6 u.g.n. (wymagana zgoda wojewody).

Dokumentacja każdorazowej sprzedaży 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 (w przypadku sprzedaży na poprawę warunków), wykaz zbywanej nieruchomości, protokół z rokowań, akt notarialny, zawiadomienie z ksiąg wieczystych o ujawnianiu nowego właściciela w dziale II. W przypadku sprzedaży prawa własności gruntu na rzecz użytkownika wieczystego do akt zostały załączone dokumenty związane z udzieleniem nabywcy pomocy de minimis.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n., 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 sporządzane były każdorazowo wykazy nieruchomości, które podawane były do publicznej wiadomości na okres 21 dni na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Gołdapi oraz właściwego urzędu miasta lub gminy, na stronie podmiotowej w Biuletynie Informacji Publicznej Starostwa Powiatowego w Gołdapi. Informacja o zamieszczeniu wykazów ogłaszana była w MonitorzeUrzędowym.pl. Ponadto, wykazy te każdorazowo były przekazywane 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 u.g.n. zostały spełnione wszystkie warunki dotyczące podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży.

Jak wynika z treści art. 35 ust. 2 u.g.n. 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 u.g.n., 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 u.g.n. W przypadku sprzedaży niezbędne jest też podanie ceny nieruchomości. Na podstawie akt kontroli stwierdzono, że wykazy sporządzone dla nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży zawierały wszystkie wymagane elementy.

Zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n., Starosta zobowiązany był do przekazywania Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;

3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;

4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

W wyniku kontroli stwierdzono, że Starosta Gołdapski po dokonaniu sprzedaży w sprawach: GN.6840.9.2023 i GN.6840.10.2023 (sprzedaż na rzecz użytkownika wieczystego) nie dopełnił powyższego obowiązku i nie poinformował Wojewody o zawartych umowach sprzedaży. Powyższe braki należy jednak uznać za uchybienia, bowiem nie miały wpływu na prawidłowo przeprowadzoną procedurę sprzedaży.

Łączna kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w kontrolowanym okresie wyniosła 226 407,00 zł. Koszty przygotowania wszystkich nieruchomości do sprzedaży wyniosły łącznie 5 500,00 zł.

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

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli uchybień jest naruszenie przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n.

Skutkiem powyższych uchybień jest brak posiadania przez Wojewodę informacji o dokonanych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

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

3. Zamiana oraz darowizna

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca zamiany nieruchomości oraz nie dokonywano darowizn nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli - Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 3.1 i 3.2 do programu kontroli „Zamiana i darowizna nieruchomości Skarbu państwa w okresie: 1 stycznia 2022 r.- 31 grudnia 2024”, Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. - pkt 1). Wojewoda nie wydawał też zgód w tym zakresie.

Zespół kontrolny odstąpił zatem od oceny tego zagadnienia.

4. Oddawanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste

W okresie objętym kontrolą nie oddawano nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste (akta kontroli - Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 4 do programu kontroli „Oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste”, Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 28.10.2025 r. – pkt 1).

Zespół kontrolny odstąpił zatem od oceny tego zagadnienia.

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

W badanym okresie w Starostwie Powiatowym w Gołdapi przeprowadzono 1 postępowanie w sprawie ustanowienia z mocy prawa na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad prawa trwałego zarządu do dwóch nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zarządzanych przez Nadleśnictwo Gołdap, przeznaczonych pod pas drogowy drogi krajowej nr 65, bez obowiązku uiszczania opłat.

Starosta dopełnił obowiązek powiadomienia stron o wszczęciu postępowania oraz umożliwienia zapoznania się ze zgromadzonym materiałem dowodowym, o których mowa w art. 61 § 4 i art. 10 § 1 k.p.a.

W kontrolowanym zagadnieniu nie stwierdzono nieprawidłowości bądź uchybień. Sprawa prowadzona była bez zbędnej zwłoki, a jej tryb załatwienia nie budził zastrzeżeń zespołu kontrolującego.

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

6. Zabezpieczenie nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem

W kontrolowanym okresie, w zasobie Skarbu Państwa nie znajdowały się nieruchomości wymagające zabezpieczenia przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Ponadto w zasobie nie znajdują się nieruchomości zabudowane, będące w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 6.1 do programu kontroli „Zabezpieczenie nieruchomości (lata 2022-2024r.)”, Załącznik nr 6.2 do programu kontroli „Nieruchomości Skarbu Państwa zabudowane budynkami stanowiącymi własność SP”, Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 28.10.2025 r. - pkt 2).

Zespół kontrolny odstąpił zatem od oceny tego zagadnienia.

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

W kontrolowanym okresie nie miały miejsca udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawa, najem, użyczenie (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załączniki nr 7.1-7.3 do programu kontroli, Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. - pkt 1). Wojewoda nie wydawał też zgód w tym zakresie.

Zespół kontrolny odstąpił zatem od oceny tego zagadnienia.

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

- aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

Kontrolą objęto 100% dokumentacji dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego wykazanej w tabelach pt. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego”. (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 8.1 do programu kontroli „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (2022 - 2024”).

Ilość działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie powiatu gołdapskiego, na ostatni dzień kontrolowanego okresu, tj. na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 167 o łącznej powierzchni 152,6453 ha, w tym 25 działek zwolnionych było z opłat (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załączniki nr 1.1, 1.3, 8.1 do programu kontroli).

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację dla 21 działek (13 działek w 2023 r., 8 działek w 2024 r.).

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

Organ wyjaśnił, że przed przystąpieniem do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, pracownicy samodzielnie dokonują analizy i oceny, które z nieruchomości wymagają nowego oszacowania, na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości. Szacowaną cenę nieruchomości przyjęto jako średnią cenę 1 m² gruntu z zarejestrowanych transakcji dla nieruchomości niezabudowanych z 2022 r. i 2023 r. Badano tendencję wzrostową cen nieruchomości. Głównymi kryteriami doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tego tytułu są: upływ czasu od ostatniej wyceny oraz jednostkowa cena 1m² danego rodzaju nieruchomości w odniesieniu do aktualnie obowiązujących cen rynkowych. Liczba nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji jest zależna od wysokości otrzymanej w danym roku dotacji (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. - pkt 2, 3).

Jak wynika z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego niedokonanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do działek, które wymagały ich przeprowadzenia z uwagi na upływ czasu wynika z ograniczonych środków finansowych na dany rok budżetowy. Starosta aktualizuje w miarę możliwości opłaty w stosunku do działek, które zostały ujęte w planie aktualizacji na poszczególne lata (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. - pkt 6).

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 2008 r. – dotyczy 22 działek i 1 udziału w działce. Ostatnie aktualizacje przeprowadzono dla: 19 działek w 2009 r., 1 działki w 2010 r., 4 działek w 2011 r., 1 działki i 1 udziału w działce w 2013 r., 31 działek w 2016 r., 6 działek w 2017 r., 21 działek i 1 udziału w działce w 2018 r., 10 działek w 2019 r., 1 działki w 2021 r. W 2025 r. zaktualizowano opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla 4 działek.

Mając powyższe na uwadze, łączna ilość działek wymagających dokonania aktualizacji opłat wynosi 142. Zatem ok. 18 % zaktualizowanych zostało działek, dla których ustalono opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i nadal ponad 80% działek, dla których zostały ustalone opłaty z tego tytułu, wymaga aktualizacji.

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 u.g.n.

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 miał 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 opóźnienia każdorazowo naliczane są odsetki ustawowe za zwłokę, a zaległe należności podlegają procedurze windykacyjnej.

W żadnym z przypadków użytkownicy wieczystości nie złożyli wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie o ustalenie, że aktualizacja jest nieuzasadniona albo uzasadniona w innej wysokości.

Z załącznika nr 8.1 wynika, że wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzrosła z kwoty ok. 10 563 zł przed aktualizacją do kwoty ok. 14 560 zł po aktualizacji. Łącznie zlecono wykonanie 17 operatów szacunkowych, na podstawie których przeprowadzono aktualizację w kontrolowanym okresie.

- aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Łączna ilość działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosiła 147 o łącznej powierzchni 120,9717 ha, w tym liczba zwolnionych z opłat wynosiła 127 działek. Odpłatny trwały zarząd dotyczy 6 jednostek organizacyjnych, a łącznie opłaty dotyczą 20 działek (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załącznik nr 1.4 do programu kontroli „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w trwały zarząd na dzień 31 grudnia 2024 r.”).

W myśl art. 87 ust. 1 u.g.n., wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.

W kontrolowanym okresie łącznie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych dla 11 działek (7 działek w 2023 r., 4 działek w 2024 r.), dla 6 działek w 2024 r. ustalono opłatę roczną.

Jak w przypadku aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste pracownicy przed przystąpieniem do aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, samodzielnie dokonują analizy i oceny, które z nieruchomości wymagają nowego oszacowania, na podstawie rejestru cen i wartości nieruchomości. Szacowaną cenę nieruchomości przyjęto jako średnią cenę 1 m² gruntu z zarejestrowanych transakcji dla nieruchomości

niezabudowanych z roku 2022 i 2023. Badano tendencję wzrostową cen nieruchomości. Głównymi kryteriami doboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat z tego tytułu są: upływ czasu od ostatniej wyceny oraz jednostkowa cena 1m² danego rodzaju nieruchomości w odniesieniu do aktualnie obowiązujących cen rynkowych. Liczba nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji jest zależna od wysokości otrzymanej w danym roku dotacji (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. - pkt 2, 3).

Na podstawie ustaleń kontrolujących, biorąc pod uwagę ostatnie aktualizacje, wynika, że na dzień 31 grudnia 2024 r. 45% opłat z tytułu trwałego zarządu powinno podlegać aktualizacji.

Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu naliczane były zgodnie z art. 87 u.g.n. Decyzje w sprawie aktualizacji opłat rocznych wydane w okresie objętym kontrolą, spełniały wszystkie przesłanki, o których mowa w art. 87 u.g.n.

Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że opłaty z trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa uiszczane są w terminie (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. - pkt 4).

W ocenie zespołu kontrolującego, 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 11 602,96 zł przed aktualizacją do kwoty 15 627,60 zł.

Łącznie zlecono wykonanie 8 operatów szacunkowych.

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

Za nieprawidłowość należy uznać niewystarczającą ilość dokonanych aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu. Należy wskazać, że Starosta może wystąpić z wnioskiem o zwiększenie dotacji przyznanych na dany rok, przeznaczonych na aktualizację opłat. W zależności od dostępnych środków finansowych, Wojewoda może podjąć decyzję o zwiększeniu wysokości dotacji.

Przyczyną nieprawidłowości polegających na niedokonaniu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości wymagających jej przeprowadzenia było niezastosowanie się do przepisu art. 77 ust. 1 u.g.n., wskazującego na konieczność dokonania aktualizacji wysokości opłaty w sytuacji, gdy wartość nieruchomości uległa zmianie oraz niestaranie planowanie tych aktualizacji oraz art. 87 u.g.n.

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.

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

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

Na mocy przepisów ustawy przekształceniowej, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy prawa w prawo własności. W przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa – starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej zobowiązany został do wydania do końca 2019 r. z urzędu zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności tych gruntów.

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2023 r. w Starostwie Powiatowym w Gołdapi, prowadzonych było 103 sprawy, które dotyczyły przekształcenia z urzędu i 12 spraw, które dotyczyły przekształcenia na wniosek.

Sprawami dotyczącymi przekształcenia z urzędu objętych zostało 41 działek, w tym w 2019 r. – 36, w pozostałym kontrolowanym okresie – 5. Przekształceniem objęto 74 lokale w zabudowie wielorodzinnej.

Przekształceniem na wniosek objęto 13 działek, w tym 4 lokale w zabudowie wielorodzinnej.

W myśl art. 4 ust. 2 ustawy przekształceniowej, organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie:

- 1) z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia albo
- 2) na wniosek właściciela – w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku albo
- 3) na wniosek właściciela lokalu uzasadniony potrzebą dokonania czynności prawnej mającej za przedmiot lokal albo właściciela gruntu uzasadniony potrzebą ustanowienia odrębnej własności lokalu – w terminie 30 dni od dnia otrzymania wniosku.

Na dzień 31 grudnia 2019 r. wydanych zostało 82 (z urzędu) i 7 (na wniosek) zaświadczeń, natomiast w pozostałym kontrolowanym okresie wydano 14 zaświadczeń z urzędu i 1 zaświadczenie na wniosek. W sprawach wszczętych na wniosek w 5 przypadkach odmówiono przekształcenia. Przyczyną odmowy było wykorzystywanie nieruchomości jako gruntów rolnych lub posadowienia budynków niemieszkalnych. Nie wystąpiły przypadki złożenia wniosków użytkowników wieczystych o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej w drodze decyzji administracyjnej (akta kontroli – Pismo Starosty Gołdapskiego z 05.09.2025 r. wraz z tabelami: Załączniki nr 9.1 i nr 9.2 do programu kontroli).

Szczegółowej kontroli dokumentacji podlegało 34%, tj. co 3 sprawa wykazana w załączniku nr 9.1 do programu kontroli pt. „Wykaz spraw za okres: 1 stycznia 2019 r. – 31 grudnia 2024 r. dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – zaświadczenia wydawane z urzędu” oraz 100% dokumentacji wykazanej w załączniku nr 9.2 do programu kontroli pt. „Wykaz spraw za okres: 1 stycznia 2019 r. – 31 grudnia 2024 r. dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – wszczynane na wniosek”.

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w późniejszym czasie (2020-2023) dotyczyło łącznie 14 spraw z urzędu i 5 na wniosek. Z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. wynika, że wydanie zaświadczeń z urzędu w 2020 r., 2021 r., 2023 r. spowodowane było tym, że w toku prowadzonych spraw ujawniono nieruchomości, które podlegały przekształceniu, a w stosunku do których nie wydano zaświadczeń w 2019 r. (akta kontroli – Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.10.2025 r. – pkt 10).

W sprawie GN.6843.8.62.2019 zaświadczenie na wniosek (wpływ – 12.02.2019 r.) zostało wydane po upływie ustawowego terminu czterech miesięcy (tj. 21.08.2019 r.). Powodem przekroczenia terminu była konieczność dokonania dodatkowych czynności wyjaśniających w celu prawidłowego ustalenia stanu prawnego nieruchomości w oparciu o ewidencję gruntów i budynków oraz księgi wieczystej (akta kontroli - Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. – pkt 11). W pozostałych przypadkach przekształcenia na wniosek, organ kontrolowany dochował termin wydania zaświadczeń określony przepisami ustawy przekształceniowej.

W 7 sprawach (GN.6843.8.2.2019, GN.6843.8.30.2019, GN.6843.8.31.2019, GN.6843.8.75.2019, GN.6843.8.80.2019, GN.6843.8.81.2019, GN.6843.8.95.2019) zaświadczenia wydane były po 31.12.2019 r. (styczeń 2020 r.). Jak wynika z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r., wydanie zaświadczeń po 31.12.2019 r. wynika ze zmian kadrowych – zmiana osób na stanowisku zajmującym się użytkowaniem wieczystym wpłynęła na wydłużenie czasu rozpatrywania spraw.

Analiza nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wykazała, że w zasobie Skarbu Państwa znajdują się nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, stanowiące w części tereny mieszkaniowe. Jednak zgodnie z wyjaśnieniami kontrolowanego organu nie podlegały one przekształceniu bowiem zabudowane były: budynkiem gospodarczym, kaplicą, budynkiem mieszkalnym w pasie torowiska (użytek Tr), budynkiem mieszkalnym o powierzchni mniejszej w stosunku do powierzchni pozostałych budynków, budynkiem usługowym, budynkiem po zakładach produkcyjnych (akta kontroli - Odpowiedź Starosty Gołdapskiego z 05.11.2025 r. – pkt 12).

Zaświadczenie zawiera oznaczenie nieruchomości gruntowej lub lokalowej, według ewidencji gruntów i budynków oraz ksiąg wieczystych prowadzonych dla tych nieruchomości.

W przypadku, o którym mowa w art. 2 ust. 2, zaświadczenie zawiera także oznaczenie i datę wydania zezwolenia, o którym mowa w tym przepisie. W zaświadczeniu potwierdza się przekształcenie oraz informuje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, zwanej dalej „opłatą”, wysokości i okresie wnoszenia tej opłaty, a także możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7, i zasadach jej wnoszenia. Zaświadczenie zawiera pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1 (art. 4 ust. 3 i ust. 4 ustawy przekształceniowej).

Stwierdzić należy, że sporządzone przez jednostkę kontrolowaną zaświadczenia potwierdzające przekształcenie były prawidłowe pod względem formalnym, tj. zawierały wszystkie elementy wymagane przepisami ustawy przekształceniowej.

W 77 przypadkach właściciele gruntów zgłaszali wnioski o zamiarze wniesienia opłaty jednorazowej wraz z wnioskiem o udzielenie bonifikaty. Bonifikaty wynosiły od 30% do 99%.

Ustalane były one prawidłowo. W 8 kontrolowanych przypadkach bonifikaty udzielono zgodnie z 9a ust. 1 pkt 1, pkt 2 ustawy przekształceniowej. Pozostałe bonifikaty (19 kontrolowanych spraw) zostały udzielone zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy przekształceniowej w związku z wydanymi przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego zarządzeniami: Zarządzeniem Nr 115 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 10 kwietnia 2019 r. w sprawie podwyższenia stawki procentowej bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego na obszarze gminy Gołdap oraz Zarządzeniem Nr 317 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 16 października 2019 r. zmieniające zarządzenie w sprawie podwyższenia stawki procentowej bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego na obszarze Gminy Gołdap. Bonifikata ta przysługiwała osobom fizycznym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi bądź udziałów w gruntach związanych z lokalami mieszkalnymi oraz spółdzielniom mieszkaniowym będącym właścicielami lub współwłaścicielami gruntów zabudowanych budynkami – w części związanej z lokalami mieszkalnymi w wysokości 90% - w przypadku, gdy opłata jednorazowa zostanie wniesiona w roku, w którym nastąpiło przekształcenie, dla gruntów lub udziałów w gruncie oddanych w użytkowanie wieczyste do końca 1998 r.

Ustalenia kontroli wskazują, że Starosta Gołdapski prawidłowo dokonywał oceny spełnienia przez nieruchomości przesłanek przekształcenia, o których mowa w art. 1 ust. 2 oraz art. 1a ustawy przekształceniowej. Kontrola dokumentów wykazała, że grunty w odniesieniu do których wydano zaświadczenia, spełniały warunki przekształcenia.

Stosownie do art. 7 ust. 8 ustawy przekształceniowej, właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty:

- 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody,
- 2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku – w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7.

Na podstawie akt kontroli zespół kontrolny stwierdził, że Starosta dochował obowiązku informowania na piśmie właścicieli gruntów, którzy zgłosili zamiar wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty, o wysokości tej opłaty, z zachowaniem ustawowego terminu, tj. 14 dni od dnia zgłoszenia takiego zamiaru. Wyjątek stanowią sprawy: GN.6843.8.18.2019.EW, w której zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty złożono 21.05.2019 r., a informację o wysokości opłaty jednorazowej wydano 14.06.2019 r. oraz GN.6843.8.24.2019.EW, w której zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej z wnioskiem o udzielenie bonifikaty wpłynęło 26.06.2019 r., natomiast informację o wysokości opłaty jednorazowej wydano 16.07.2019 r.

Zgodnie z art. 4 ust. 7 ustawy przekształceniowej, właściwy organ przekazuje zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, w terminie 14 dni od dnia jego wydania. W przypadku przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym lub budynkiem mieszkalnym

wielorodzinnym, w którym nie ustanowiono odrębnej własności lokali, w prawo własności tego gruntu na rzecz cudzoziemca, zaświadczenie przekazywane jest również ministrowi właściwemu do spraw wewnętrznych, w terminie 7 dni od dnia jego wydania.

Kontrolowane zaświadczenia były przekazywane do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olecku z zachowaniem ustawowego 14-dniowego terminu od dnia ich wydania. Jedynie w sprawie GN.6843.8.5.2019 zaświadczenie z 30.04.2019 r. potwierdzające, że z dniem 01.01.2019 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej z mocy prawa zostało przekształcone w prawo własności, wpłynęło do Sądu Rejonowego w Gołdapi 05.06.2019 r.

Stosownie do art. 7 ust. 9 ustawy przekształceniowej, po wniesieniu wszystkich opłat albo opłaty jednorazowej właściwy organ wydaje z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłat albo opłaty jednorazowej, zaświadczenie o wniesieniu opłat albo opłaty jednorazowej, które właściciel gruntu załącza do wniosku o wykreślenie w dziale III księgi wieczystej wpisu roszczenia o opłatę.

Po skontrolovaniu akt poszczególnych spraw, zespół kontrolujący stwierdził, że po wniesieniu opłaty jednorazowej organ kontrolowany wydawał z urzędu, w terminie 30 dni od dnia wniesienia opłaty, zaświadczenie o wniesieniu opłaty jednorazowej. Wyjątek stanowią sprawy: GN.6843.8.3.2019.EW i GN.6843.8.38.2019, w których zaświadczenia zostały wydane po terminie (po upływie 36 i 22 dni od ustawowego terminu).

Z wyjaśnień Starosty Gołdapskiego wynika, że opłaty z tytułu przekształcenia nie są uiszczane terminowo, w związku z czym podejmowane są takie same procedury egzekwowania należności Skarbu Państwa jak w przypadku zaległości opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę ilość dokonanych przekształceń oraz fakt, że ostatecznie kontrolowany organ wywiązał się z ustawowego obowiązku, zespół kontrolny uznał działanie Starosty Gołdapskiego za skuteczne. Jednak z uwagi na fakt, że do 31 grudnia 2019 r. Starosta Gołdapski nie wydał wszystkich zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do nieruchomości spełniających warunki przekształcenia na dzień 1 stycznia 2019 r., uznać należy, że działania te nie były w części zrealizowane w terminie.

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

Przyczyną stwierdzonych nieprawidłowości jest naruszenie przepisów: art. 4 ust. 2 ustawy przekształceniowej poprzez niewydanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie w ustawowym terminie, art. 4 ust. 7 poprzez niezachowanie ustawowego terminu przekazywania zaświadczeń do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, art. 7 ust. 8 ustawy przekształceniowej poprzez niepoinformowanie właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty po bonifikacie – w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia przez właściciela gruntu zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej, art. 7 ust. 9 poprzez niewydanie zaświadczeń w ustawowym terminie o wniesieniu opłaty jednorazowej.

Skutkiem stwierdzonych nieprawidłowości jest załatwianie spraw z odstępstwem od procedur administracyjnych wynikających z przepisów prawa materialnego. Naruszenie procedur administracyjnych może wpływać na zaufanie uczestników postępowania do organów administracji publicznej.

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

Projekt wystąpienia pokontrolnego z 3 grudnia 2025 r., znak: WIN-III.431.6.2025.MJ zawierający ustalenia kontroli, doręczono jednostce kontrolowanej 4 grudnia 2025 r. W wyznaczonym terminie jednostka kontrolowana nie złożyła zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia wnoszę o:

- 1) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stanowiących tereny drogowe (drogi o charakterze gminnym, powiatowym oraz wewnętrznym) oraz podjęcie działań w kierunku uregulowania ich stanu prawnego 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 marca 2026 r.,
- 2) bieżące przekazywanie Wojewodzie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o których mowa w art. 23 ust. 4 u.g.n. oraz o udokumentowanie tej czynności w aktach sprawy,
- 3) planowanie i systematyczne przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na wzrost wartości lub upływ czasu, takiej aktualizacji wymagają. Przeprowadzanie aktualizacji należy poprzedzić dokonaniem udokumentowanej analizy rynku, która wskaże na zasadność przeprowadzenia aktualizacji.

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

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/