



Wojewoda Warmińsko-Mazurski

Radosław Król

WIN-III.431.7.2025.DJ

Olsztyn, 11 kwietnia 2026 r.

**Pan
Tomasz Kosobudzki
Starosta Olecki**

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

Wystąpienie pokontrolne

Kontrolę przeprowadzono w Starostwie Powiatowym w Olecku, ul. Kolejowa 32, 19-400 Olecko, NIP: 8471394480, REGON: 790675565.

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

- 1) Pani Marzanna Pojawa-Grajewska – Starosta Olecki powołana Uchwałą Nr XXIV/186/2021 Rady Powiatu w Olecku z dnia 28 października 2021 r. – od 28 października 2021 r. do 2 maja 2024 r.;
- 2) Pan Tomasz Kosobudzki – Starosta Olecki powołany Uchwałą Nr I/3/2024 Rady Powiatu w Olecku z dnia 2 maja 2024 r. – od 2 maja 2024 r. do chwili obecnej;
- 3) Pan Krzysztof Krajewski – Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości, Geodeta Powiatowy – od 1 kwietnia 2015 r. do 23 lipca 2024 r.; Geodeta Powiatowy od 1 stycznia 2025 r. – do chwili obecnej;
- 4) Pan Tomasz Ulikowski – z-ca Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości – od 1 maja 2020 r. do 31 lipca 2024 r.; p.o. Naczelnika Wydziału Geodezji i Nieruchomości – od 1 sierpnia 2024 r. do 31 marca 2025 r.; Naczelnik Wydziału Geodezji i Nieruchomości – od 1 kwietnia 2025 r. do chwili obecnej;
- 5) Pani Izabela Kasicka – inspektor w Wydziale Geodezji i Nieruchomości – od 23 maja 2016 r. do chwili obecnej;

(akta kontroli: załączniki pn. dane o jednostce kontrolowanej; zakresy czynności i uchwały).

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

- 1) Joanna Dawidzinek – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 5/2023, 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) Emilia Konieczna – starszy inspektor wojewódzki, posiadająca legitymację służbową nr 34/2021, wydaną przez Dyrektora Generalnego Warmińsko-Mazurskiego Urzędu Wojewódzkiego w Olsztynie, członek zespołu kontrolnego;

działając na podstawie pisemnych imiennych upoważnień do kontroli z 10 grudnia 2025 r. odpowiednio: nr WK-I.0030.1139.2025, nr WK-I.0030.1140.2025 i nr WK-I.0030.1141.2025, wydanych przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego (akta kontroli: 3 załączniki pn. upoważnienie do kontroli).

Termin kontroli od 12 grudnia 2025 r. do 13 lutego 2026 r. (w tym: w dniu 12 grudnia 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. w dniu 12 grudnia 2025 r. Ponadto pismem z 3 lutego 2026 r. zwrócono się do jednostki kontrolowanej o wyjaśnienie kontrolowanych zagadnień, a w dniach: 10 i 13 lutego 2026 r. otrzymano pisemne odpowiedzi w tym zakresie.

Kontrola została odnotowana w książce kontroli jednostki kontrolowanej pod pozycją nr 4/2025.

Zakres kontroli:

Przedmiot kontroli: zastosowanie przez Starostę Oleckiego zaleceń zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 30 października 2023 r., znak: WIN-III.431.4.2023.DJ, po kontroli problemowej w zakresie realizacji 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 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311, dalej jako „specustawa drogowa”), dotyczących:

- ewidencjonowania zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa,
- prawidłowości prowadzonych postępowań dotyczących ustalenia wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje zezwalające na realizację inwestycji drogowych, dalej jako „decyzje ZRID”,
- sprzedaży nieruchomości,

- udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych: dzierżawy, najmu, użyczenia,
- aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste i z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- trybu załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie oraz prawidłowość formalnoprawna wydawanych decyzji w sprawach wywłaszczeń.

Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2025 r.

Kontrolę przeprowadzono na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224 ze zm.) 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 u.g.n. oraz przepisami rozdziału 3 specustawy drogowej.

Na podstawie ustaleń kontroli działalność jednostki kontrolowanej ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**, w związku z częściowym zrealizowaniem zaleceń pokontrolnych.

Bieżąca kontrola była kontrolą sprawdzającą sposób wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń pokontrolnych zawartych w wystąpieniu pokontrolnym Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z 30 października 2023 r., znak: WIN-III.431.4.2023.DJ.

Wystąpienie to zostało doręczone Staroście Oleckiemu w dniu 31 października 2023 r. na elektroniczną skrzynkę podawczą ePUAP. Organ kontroli wniosł o:

- 1) złożenie do sądu wieczystoksięgowego wniosków o założenie ksiąg wieczystych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, które nie mają założonych ksiąg wieczystych i poinformowanie Wojewody o poczynionych czynnościach,
- 2) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i sukcesywne przekazywanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego,
- 3) przeanalizowanie ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze drogowym oraz podjęcie czynności zmierzających do komunalizacji na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego,
- 4) zaprzestanie ewidencjonowania nieruchomości stanowiących wody płynące,
- 5) zaktualizowanie danych w bazie nieruchomości Skarbu Państwa, usuwając z niej rozbieżności w zakresie ilości nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa. Uwzględnienie prawidłowych danych o zasobie Skarbu Państwa w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania tymi nieruchomościami,

- 6) przestrzeganie przepisów prawa materialnego oraz stosowanie się do procedury administracyjnej przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, w szczególności:
- niezwłoczne wszczynanie postępowań z urzędu,
 - badanie stanu prawnego nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRID i prawidłowe ustalanie stron postępowania, w tym uwzględnienie interesu wierzycieli oraz innych osób którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe,
 - każdorazowe orzekanie w rozstrzygnięciach decyzji o odmowie bądź podwyższeniu odszkodowania o 5% wartości nieruchomości i przyznawanie tego bonusu na rzecz osoby uprawnionej na podstawie zebranego pełnego materiału dowodowego,
 - właściwe ustalanie wysokości kwot odszkodowania w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, w tym zobowiązanie organu do złożenia odszkodowania we właściwej kwocie do depozytu sądowego,
 - przyjmowanie operatów szacunkowych wyłącznie spełniających wymagania u.g.n. i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (aktualnie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości),
- 7) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 1 u.g.n. poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości każdorazowo wykazów nieruchomości, art. 35 ust. 2 u.g.n. poprzez ujmowanie w wykazach wszystkich obowiązkowych elementów, które winny znaleźć się w wykazie oraz art. 23 ust. 4 u.g.n. poprzez każdorazowe przekazywanie do Wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa,
- 8) przestrzeganie przepisów prawa materialnego oraz stosowanie się do procedury administracyjnej przy prowadzeniu postępowań dotyczących wywłaszczenia nieruchomości, w szczególności:
- nieformułowanie w sentencji decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w przepisie art. 124 ust. 1 u.g.n. innych obowiązków umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia,
 - terminowe załatwianie prowadzonych spraw,
 - stosowanie pełnego pouczenia, o którym mowa w art. 37 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691, dalej jako „k.p.a.”) w zawiadomieniach o przedłużeniu terminu,
 - zbieranie w sposób wyczerpujący pełnego materiału dowodowego oraz podejmowanie wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy,

- wydawanie rozstrzygnięcia dopiero po upływie terminu wskazywanego w zawiadomieniu na zapoznanie się z materiałem dowodowym i wypowiedzenie się przed wydaniem decyzji,
 - prawidłowe doręczenie korespondencji do wszystkich stron postępowania,
 - właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę,
- 9) przestrzeganie przepisów prawa materialnego, w szczególności stosowanie się wprost do zapisów art. 78 ust. 1, art. 77 ust. 1, w związku z ust. 3 u.g.n. oraz art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez dołączanie do wypowiedzenia informacji o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a nie wyłącznie o cenie metra kwadratowego, ustalanie opłaty przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji oraz prawidłowe ustalanie wysokości opłat rocznych w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej,
- 10) każdorazowe sprawdzanie pod względem formalno-prawnym operatów szacunkowych stanowiących podstawę do przeprowadzenia aktualizacji opłat, a jeżeli nie spełniają wszystkich wymogów – wzywanie rzeczoznawcy majątkowego do ich poprawy i uzupełnienia,
- 11) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagają,
- 12) staranne planowanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu. Przed przystąpieniem do przeprowadzenia kolejnych aktualizacji, proszę o przeanalizowanie, czy wszystkie nieruchomości wymagają jej przeprowadzenia w danym okresie. Przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych można poprzedzić dokonaniem analizy rynku, która wskaże na zasadność jej przeprowadzenia. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych.

Pismem z 17 listopada 2023 r. Starosta Olecki odniósł się do zaleceń i poinformował o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonaniu zaleconych zadań, jak również podjętych działań w odniesieniu do pkt 2-12. W odniesieniu do pkt 1 wskazano, że założenie ksiąg wieczystych na grunty pod rowami w przyszłości uniemożliwi racjonalne ich zagospodarowanie. Jednocześnie wniesiono o udzielenie informacji czy Wojewoda Warmińsko-Mazurski wyraża zgodę na włączenie działek będących rowami, stanowiących własność Skarbu Państwa do działek sąsiednich.

Pismem z 23 listopada 2023 r. Wojewoda Warmińsko-Mazurski ponownie zobowiązał do złożenia do sądu wieczystoksięgowego wniosków o założenie ksiąg wieczystych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, które nie mają założonych ksiąg wieczystych oraz o sukcesywne informowanie Wojewody o podejmowanych czynnościach. Jednocześnie odnosząc się do kwestii włączenia działek będących rowami do działek sąsiednich poinformowano, że czynność ta jest czynnością geodezyjną, zatem tut. organ nie jest władny do decydowania w tej kwestii.

Przedmiotem niniejszej kontroli było zweryfikowanie stopnia realizacji poszczególnych zaleceń pokontrolnych:

1. Realizacja zaleceń w zakresie ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie czy jednostka kontrolowana zrealizowała zalecenia pokontrolne z 2023 r. w zakresie:

- 1) złożenia do sądu wieczystoksięgowego wniosków o założenie ksiąg wieczystych w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa, które nie mają założonych ksiąg wieczystych i poinformowanie Wojewody o poczynionych czynnościach,
- 2) przeanalizowania ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym i sukcesywne przekazywanie informacji Wojewodzie o zidentyfikowanych nieruchomościach, które z mocy prawa winny zostać przekazane na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego,
- 3) przeanalizowania ewidencjonowanego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze drogowym oraz podjęcie czynności zmierzających do komunalizacji na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego,
- 4) zaprzestania ewidencjonowania nieruchomości stanowiących wody płynące,
- 5) zaktualizowania danych w bazie nieruchomości Skarbu Państwa, usuwając z niej rozbieżności w zakresie ilości nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa. Uwzględnienie prawidłowych danych o zasobie Skarbu Państwa w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania tymi nieruchomościami.

Zespół kontrolny poczynił następujące ustalenia:

- 1) wszystkie nieruchomości znajdujące się aktualnie w zasobie Skarbu Państwa posiadają założone księgi wieczyste. Założenie brakujących ksiąg wieczystych nastąpiło w 2024 r. Jednostka kontrolowana nie informowała Wojewody o podjętych czynnościach,
- 2) jednostka kontrolowana przeanalizowała zasób nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze rolnym oraz podjęła czynności zmierzające do komunalizacji na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego.

Z zasobu wyeliminowano nieruchomości rolne (9 działek), których stan prawny został uregulowany w trybie art. 13 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, poprzez ich przekazanie na rzecz właściwych miejscowo gmin. Stwierdza się, że w zasobie nadal pozostaje 7 działek o charakterze rolnym. Jednostka kontrolowana poczyniła ustalenia z właściwymi miejscowo gminami, że działki te wg stanu na dzień 30 czerwca 2000 r. nie posiadały przeznaczenia rolnego, bądź ich stan prawny wymaga dalszego uregulowania (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 7).

- 3) jednostka kontrolowana przeanalizowała zasób nieruchomości Skarbu Państwa o charakterze drogowym oraz podjęła czynności zmierzające do komunalizacji na rzecz odpowiednich miejscowo jednostek samorządu terytorialnego.

Z zasobu wyeliminowano tylko część nieruchomości drogowych, tj.:

- 16 działek – stanowiących drogi powiatowe, poprzez ich nabycie przez powiat olecki, w trybie art. 60 ust. 1 i 3 w związku z art. 103 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. z 1998 r. Nr 133, poz. 872 ze zm.);
- 24 działki – stanowiące drogi gminne, poprzez komunalizację na rzecz odpowiednio miejscowo gmin, w trybie art. 18 ust. 1 w związku z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. z 1990 r., Nr 32, poz. 191 ze zm.).

W zasobie nadal pozostają 32 działki drogowe, w tym o charakterze wewnętrznym nieurządzonych (6 działek), gminnych urządzonych i nieurządzonych (19 działek), powiatowa urządzona (1 działka), stan urządzenia 6 działek nadal pozostaje do wyjaśnienia. Co najmniej 18 działek (obr. Jaśki, gm. Olecko, obr. Sedranki, gm. Olecko oraz obr. 1, gm. Olecko) powstały w wyniku wygaszenia trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad po wybudowaniu obwodnicy. Działki te wykazują charakter lokalny (dojazdowy) gminny. Z ustaleń między Starostą Oleckim a Gminą Olecko wynika, że Gmina nie jest zainteresowana dobrowolnym przejęciem nowopowstałych działek. Co najmniej 4 działki (obr. Wieliczki, gm. Wieliczki, obr. Jelonek, gm. Świętajno) nie spełniają przesłanek prawnych do komunalizacji bowiem na dzień 27 maja 1990 r. nie stanowiły mienia ogólnonarodowego (państwowego). Do dalszej regulacji z mocy prawa pozostaje 1 działka stanowiąca drogę powiatową (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 9).

- 4) jednostka kontrolowana zaprzestała ewidencjonowania nieruchomości stanowiących wody płynące (użytek Wp). Statystycznie z ewidencjonowania zasobu Skarbu Państwa ubyło 150 działek. Nieruchomości te nie wchodzą w skład zasobu Skarbu Państwa w myśl art. 21a u.g.n., ponadto zgodnie z art. 218 ust. 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, co do tych nieruchomości nie mają zastosowania przepisy u.g.n. Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że w 2025 r. co najmniej 70 działek z powiatu oleckiego stanowiących wody płynące zostały decyzyjnie przekazane przez Wojewodę Warmińsko-Mazurskiego do reprezentacji ich praw właścicielskich przez Wody Polskie.
- 5) jednostka kontrolowana zaktualizowała dane w bazie nieruchomości Skarbu Państwa, usunęła z niej rozbieżności w zakresie ilości nieruchomości pozostających w zasobie Skarbu Państwa.

Jednocześnie jednostka wskazała, że według danych z ewidencji nieruchomości, na dzień 30 czerwca 2025 r., na terenie powiatu oleckiego, Skarb Państwa był właścicielem 1121 działek o łącznej powierzchni 706 ha, w tym:

- w bezpośrednim władaniu Skarbu Państwa było 521 działek o łącznej powierzchni 312 ha,
- w trwałym zarządzie – 229 działek o łącznej powierzchni 150 ha,
- w użytkowaniu wieczystym – 371 działek o łącznej powierzchni 244 ha,

- w dzierżawie – 0 działek,
- w najmie – 2 lokale mieszkalne,
- w innej formie (w użyczeniu) – 0,

(akta kontroli: załącznik nr 1.1 do programu kontroli pn. „Ewidencjonowanie nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa”).

Wyżej wymienione dane nie pokrywają się z danymi wykazanymi w sprawozdaniu za 2024 r. z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa. Na uwadze jednak należy mieć, że wyżej wymienione dane są podane według stanu na 30 czerwca 2025 r., natomiast sprawozdanie za 2025 r. nastąpi dopiero w terminie do 30 kwietnia 2026 r. Jak wskazała jednostka kontrolowana spadek ilości działek w bezpośrednim gospodarowaniu wynika z dokonanych komunalizacji na rzecz gmin oraz powiatu oleckiego oraz modernizacji ewidencji gruntów (przyłączenia działek do przyległych). Wzrost ilości działek oddanych w użytkowanie wieczyste w 2025 r. wynika z podziałów działek, które nastąpiły w roku 2024 r. Liczba działek w użytkowaniu wieczystym zgodnie z załącznikiem nr 1.3 do programu kontroli pn. „Nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste” wynosi 371. W kontrolowanym okresie Starosta Olecki nie oddawał nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste.

Na podstawie powyższego ocenia się, że zalecenia w tym zakresie zostały **zrealizowane w znacznej części**.

Jednostka kontrolowana zrealizowała zalecenia pokontrolne z 2023 r. w zakresie ww. pkt 1, 2, 3 (częściowo), 4, 5. Zdaniem zespołu kontrolnego do dalszej realizacji/kontynuacji pozostaje pkt 3. W zasobie nadal pozostają działki drogowe o charakterze gminnym i powiatowym do uregulowania w drodze komunalizacji (powiatowa) na podstawie ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną oraz gminne do wyeliminowania na podstawie ustawy z dnia 31 marca 1985 r. o drogach publicznych (drogi, wobec których wygaszono trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad po wybudowaniu obwodnicy).

W związku z powyższym, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

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

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie czy jednostka zrealizowała zalecenia pokontrolne z 2023 r. w zakresie przestrzegania przepisów prawa materialnego oraz stosowania się do procedury administracyjnej przy prowadzeniu postępowań dotyczących ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID, w szczególności:

- 1) niezwłoczne wszczęcie postępowań z urzędu,
- 2) badanie stanu prawnego nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRID i prawidłowe ustalenie stron postępowania, w tym uwzględnienie interesu wierzycieli oraz innych osób którym przysługują ograniczone prawa rzeczowe, każdorazowe orzekanie w rozstrzygnięciach decyzji o odmowie bądź podwyższeniu odszkodowania o 5% wartości nieruchomości i przyznawanie tego bonusu na rzecz osoby uprawnionej na podstawie zebranego pełnego materiału dowodowego,
- 3) właściwe ustalanie wysokości kwot odszkodowania w przypadku nieuregulowanego stanu prawnego nieruchomości, w tym zobowiązanie organu do złożenia odszkodowania we właściwej kwocie do depozytu sądowego,
- 4) przyjmowanie operatów szacunkowych wyłącznie spełniających wymagania u.g.n. i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (aktualnie rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości).

W kontrolowanym okresie w Starostwie Powiatowym w Olecku przeprowadzono 48 postępowań administracyjnych w przedmiocie wydania decyzji o ustaleniu odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego pod inwestycje drogowe. Kontrolni poddano 50% dokumentacji, tj. 24 sprawy, z zastosowaniem metody próbkowania, polegającej na wybraniu co drugiej sprawy z wykazu spraw (akta kontroli: załącznik nr 2.1 do programu kontroli pn: „Wykaz spraw za okres: 1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r. dotyczących ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości nabyte na cele publiczne w trybie ustaw o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji”).

Zespół kontrolny poczynił następujące ustalenia w tym zakresie.

Z akt kontroli wynika, że w okresie objętym kontrolą Starosta Olecki wydał łącznie 9 decyzji ZRID, z czego w 6 przypadkach decyzjom nadano rygor natychmiastowej wykonalności (akta kontroli: załącznik nr 2.2 do programu kontroli pn. „Wykaz decyzji ZRID wydanych w okresie: 1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r. w trybie ustaw o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji”).

Termin na wydanie decyzji ustalających wysokość odszkodowań określa:

- art. 12 ust. 4b specustawy drogowej, tj. 30 dni od dnia, w którym decyzja ZRID stała się ostateczna (w przypadku decyzji bez rygoru natychmiastowej wykonalności) oraz
- art. 12 ust. 4g specustawy drogowej, tj. 60 dni od dnia nadania decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności (w przypadku decyzji z rygorem).

Ustalono, że wszczęcie postępowań w sprawie ustalenia odszkodowania następowало:

- w przypadku decyzji ZRID bez rygoru natychmiastowej wykonalności: po 20 dniach (decyzje ZRID znak: BŚ.673.3.2023, BŚ.673.4.2023) oraz po 44 dniach

(decyzja ZRID znak: BŚ.673.7.2024) od dnia, w którym decyzje stały się ostateczne;

- w przypadku decyzji ZRID z rygiem natychmiastowej wykonalności: po 56 dniach (decyzja ZRID znak: BŚ.673.1.2024), 64-66 dniach (decyzja ZRID znak: BŚ.673.2.2024), po 53 dniach (decyzje ZRID znak: BŚ.673.3.2024 i BŚ.673.4.2024), po 28 dniach (decyzja ZRID znak: BŚ.673.5.2024) oraz po 28-29 dniach (decyzja ZRID znak: BŚ.673.6.2024) od dnia nadania decyzjom rygoru natychmiastowej wykonalności.

Stwierdza się, że inicjowanie postępowań następowało szybciej niż w sprawach objętych kontrolą przeprowadzoną w 2023 r., co wskazuje na zauważalną poprawę w zakresie terminowości podejmowanych czynności, jednak w 2 przypadkach (dotyczy decyzji ZRID znak: BŚ.673.2.2024, BŚ.673.7.2024) wszczęcie postępowań nadal nastąpiło z przekroczeniem terminów określonych w ww. art. 12 ust. 4b i 4g specustawy drogowej.

Z ustaleń dokonanych w toku kontroli wynika, że organ każdorazowo badał stan prawny nieruchomości na dzień wydania decyzji ZRID oraz prawidłowo ustalał strony postępowania. W sytuacjach, w których nieruchomości były obciążone wierzytelnością hipoteczną (dotyczy spraw: GN.683.10.2024, GN.683.24.2024, GN.683.26.2024, GN.683.28.2024, GN.683.30.2024, GN.683.14.2025) organ badał zapisy ksiąg wieczystych i wszczynał postępowanie wobec wierzyciela hipotecznego, a po ustaleniu aktualnej wysokości wierzytelności zaliczał odszkodowanie na poczet jej spłaty. W kontrolowanych sprawach nie stwierdzono natomiast przypadków, w których biegły rzeczoznawca majątkowy oszacował ograniczone prawo rzeczowe, mające wpływ na wartość nieruchomości.

Tylko jedna z poddanych kontroli spraw (GN.683.12.2025) dotyczyła nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Pierwotnie organ przyznał odszkodowanie za udział w nieruchomości m.in. na rzecz osoby zmarłej, natomiast po uzyskaniu informacji o jej śmierci wystąpił do Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji w tej części. Następnie wydano kolejną decyzję, w której prawidłowo zobowiązano organ właściwy do złożenia odszkodowania w tej części do depozytu sądowego.

Stwierdza się również, że we wszystkich skontrolowanych decyzjach odszkodowawczych organ stosował prawidłowy zapis w zakresie zobowiązania organu wykonawczego do zapłaty odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość.

W toku kontroli ustalono ponadto, że organ każdorazowo orzekał w decyzji o odmowie bądź podwyższeniu odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, zapisując tę kwestię w wyodrębnionym punkcie rozstrzygnięcia. Jednak nadal stwierdza się nieprawidłowości w zakresie stosowania przepisów dotyczących trybu przyznawania powiększonego odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 1e specustawy drogowej. Jak wykazane zostało już w wystąpieniu pokontrolnym z 30 października 2023 r., jednostka kontrolowana nie rozróżnia trybów przyznawania powiększonego odszkodowania o 5%. Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika, że niezależnie od tego czy decyzji nadano rygor natychmiastowej wykonalności czy nie, organ ustala termin wydania nieruchomości licząc go od dnia doręczenia stronom zawiadomienia

o wydaniu decyzji. Co więcej, z akt spraw o sygnaturach: GN.683.2.2024, GN.683.4.2024, GN.683.6.2024, GN.683.8.2024, GN.683.10.2024, wynika, że organ – pomimo braku nadania decyzji ZRID rygoru natychmiastowej wykonalności – ustalił, że termin na wydanie nieruchomości upłynął 22 grudnia 2023 r. licząc go od dnia doręczenia stronom zawiadomienia o wydaniu decyzji, tj. od dnia 22 listopada 2023 r. Mając informację od inwestora, że nieruchomości zajęte pod drogę zostały wydane w dniu 3 stycznia 2024 r. organ odmówił podwyższenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, czym naraził właścicieli na straty finansowe.

Ponadto w sprawach: GN.683.26.2024, GN.683.28.2024, GN.683.30.2024 organ podwyższył odszkodowanie o 5% wartości nieruchomości, po czym całość tak ustalonego odszkodowania przyznał na rzecz wierzyciela hipotecznego na spłatę hipoteki. Wskazać należy, że podwyższenie odszkodowania o 5% wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 18 ust. 1e specustawy drogowej, stanowi szczególny bonus przysługujący wyłącznie właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu z tytułu terminowego wydania nieruchomości. W konsekwencji brak jest podstaw prawnych do przyznawania kwoty stanowiącej 5% odszkodowania na rzecz wierzyciela hipotecznego.

Z ustaleń zespołu kontrolnego wynika również, że organ zaprzestał przyjmowania jako dowodu w sprawach zbiorczych operatów szacunkowych sporządzanych na daną inwestycję drogową. Jednocześnie stwierdzono, że nie w każdej sprawie operat szacunkowy, stanowiący podstawę do ustalenia wysokości odszkodowania, spełniał wszystkie wymagania określone przepisami prawa. Na podstawie analizy operatów szacunkowych w części z nich stwierdzono następujące nieprawidłowości:

- brak szczegółowego opisu nieruchomości podobnych oraz uzasadnienia ich doboru, co uniemożliwia weryfikację poprawności sporządzonej wyceny,
- brak zaświadczeń właściwego organu o przeznaczeniu wycenianych nieruchomości,
- w sytuacjach, gdy nieruchomość nie była objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, posiłkowanie się jedynie zapisami w studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania danej gminy, nie ustalając czy na nieruchomość została wydana decyzja o warunkach zabudowy bądź inna decyzja lokalizacyjna,
- brak protokołów z wizji w terenie potwierdzających stan zagospodarowania,
- data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny jest datą wydania decyzji ZRID, nie tożsama z datą sporządzenia wyceny,
- wskazanie w uzasadnieniu wyniku, że wycenę przeprowadzono dla potrzeb ustalenia odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa na podstawie art. 98 ust. 1 u.g.n.

Udzielając wyjaśnień organ kontrolowany wskazał wprawdzie, że operaty szacunkowe przedłożone przez rzeczoznawcę majątkowego, na podstawie których ustalane były wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzję ZRID były

sprawdzone pod względem formalno-prawnym (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 14), jednak powyższe nie ma potwierdzenia w aktach sprawy. Wykazane powyżej nieprawidłowości w operatach szacunkowych świadczą o tym, że organ kontrolowany nie weryfikował w wystarczającym stopniu kompletności oraz wiarygodności przedkładanych mu opinii.

Na podstawie powyższego ocenia się, że zalecenia w tym zakresie zostały **zrealizowane częściowo**.

W ocenie zespołu kontrolnego dostrzegalna jest poprawa w sposobie prowadzenia postępowań dotyczących ustalania odszkodowań. Nadal jednak występują nieprawidłowości w zakresie podwyższania odszkodowania o 5% wartości nieruchomości oraz przyjmowania jako dowodów w sprawie operatów szacunkowych, które nie spełniają wymogów określonych w obowiązujących przepisach prawa.

W związku z powyższym, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

Skany dokumentów, na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowią załącznik pn. Skany dokumentów – odszkodowania (1-4).

3. Realizacja zaleceń w zakresie sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa

W okresie objętym kontrolą organ nie dokonywał sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 15 oraz załącznik nr 3 do programu kontroli pn. Sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa w okresie: 1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r.). Odstąpiono zatem od oceny tego zagadnienia.

4. Realizacja zaleceń w zakresie zagospodarowania oraz udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów obligacyjnych – dzierżawa, najem, użyczenie

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie czy przy oddawaniu nieruchomości w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie przestrzegano przepis art. 35 ust. 2 u.g.n. poprzez ujmowanie w wykazach wszystkich obowiązkowych elementów, które winny znaleźć się w wykazie oraz przepis art. 23 ust. 4 u.g.n. poprzez każdorazowe przekazywanie do Wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

Kontrola wykazała, że w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2025 r. nie zawierano umów dzierżawy i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli: załącznik nr 4.1 do programu kontroli pn. „Dzierżawa nieruchomości Skarbu Państwa – umowy zawarte w okresie: 1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r.” oraz załącznik nr 4.2 do programu kontroli pn. „Użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa – umowy zawarte w okresie: 1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r.”, załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 3).

W kontrolowanym okresie zawarto natomiast jedną umowę o oddanie w najem nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli: załącznik nr 4.3 do programu kontroli pn. „Najem nieruchomości Skarbu Państwa – umowy zawarte w okresie: 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2025 r.”).

Kontroli poddano 100% dokumentacji w tym zakresie.

W sporządzonym przez organ wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem, poza brakiem informacji o zasadach aktualizacji opłaty, umieszczono wszystkie pozostałe elementy wskazane w art. 35 ust. 2 u.g.n. Jednakże zdaniem zespołu kontrolnego czynsz najmu powinien być określony w kwocie jaka ma być uiszczana tytułem najmu nieruchomości w określonym terminie, a nie jako jednostkowa stawka netto za najem 1 m² gruntu i 1 m² budynku mieszkalnego. Na podstawie kontrolowanych akt należy stwierdzić, że określona w ten sposób w wykazie informacja o wysokości opłat jest nieprawidłowa. Wskazana w § 7 w umowie najmu z 28 marca 2025 r. wysokość opłaty z tytułu najmu nie koreluje w żaden sposób z wysokością czynszu najmu określoną w wykazie nieruchomości.

W wykazie organ wskazał, że czynsz najmu za grunt wynosić ma 0,04 zł/m² netto, a za budynek mieszkalny: 5,03 zł/m². Czynsz płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Tymczasem w umowie czynsz najmu ustalony został w wysokości (netto +VAT) w następujący sposób:

- 1) dla gruntu: 569 m² x 0,04 zł/m²/12 miesięcy – obliczona kwota 2,20 zł na miesiąc,
- 2) dla budynku: 69 m² x 5,03 zł/m² – obliczona kwota 347,07 zł na miesiąc.

łącznie do zapłaty wskazano kwotę 349,27 zł miesięcznie nie doliczając do niej podatku VAT (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., załącznik nr 3 – Akta sprawy GN.6810.2.56.2024).

Ponadto w wyniku kontroli stwierdzono, że Starosta Olecki po zawarciu umowy najmu w sprawie GN.6810.2.56.2024 nie dopełnił obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 u.g.n. i nie poinformował Wojewody o zawartej umowie (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 5).

W ocenie kontrolujących zalecenia w tym zakresie zostały **zrealizowane częściowo**.

Powtórzyły się nieprawidłowości związane z niepełnym stosowaniem przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n. z uwagi na brak określenia w wykazie zasad aktualizacji opłat, a także naruszeniem przepisu art. 23 ust. 4 u.g.n. poprzez nieprzekazywanie wojewodzie informacji o zawartej umowie. Dodatkowo stwierdzono, że wystąpiły nieprawidłowości związane z niewłaściwym określaniem wysokości opłat. W ocenie kontrolujących powyższe naruszenia skutkują podawaniem do publicznej wiadomości niepełnej i niezetelnej informacji o nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem, a także brak wiedzy Wojewody o zawartej umowie najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

Podsumowując wskazać należy, że w przedmiotowej jednostce jest widoczna poprawa w zakresie zawierania umów obligacyjnych. Nadal jednak występują nieprawidłowości

i uchybienia polegające na naruszeniu przepisów postępowania, które należy niezwłocznie wyeliminować.

Mając powyższe na uwadze, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

Skany dokumentów, na podstawie których stwierdzono nieprawidłowości stanowią załącznik do pisma Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r. pn. załącznik nr 3 – Akta sprawy GN.6810.2.56.2024.

5. Realizacja zaleceń w zakresie trybu załatwiania złożonych wniosków o wyłączenie oraz prawidłowości formalnoprawnej wydawanych decyzji w sprawach wyłączeń

Przedmiotem kontroli było sprawdzenie czy jednostka kontrolowana zrealizowała zalecenia pokontrolne z 2023 r. w zakresie przestrzegania przepisów prawa materialnego oraz stosowanie się do procedury administracyjnej przy prowadzeniu postępowań dotyczących wyłączenia nieruchomości, w szczególności:

- nieformułowanie w sentencji decyzji o ograniczeniu korzystania z nieruchomości, poza przesłankami zawartymi w przepisie art. 124 ust. 1 u.g.n. innych obowiązków umożliwiających albo wykluczających zastosowanie ograniczenia,
- terminowe załatwianie prowadzonych spraw,
- stosowanie pełnego pouczenia, o którym mowa w art. 37 § 1 k.p.a. w zawiadomieniach o przedłużeniu terminu,
- zbieranie w sposób wyczerpujący pełnego materiału dowodowego oraz podejmowanie wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego sprawy,
- wydawanie rozstrzygnięcia dopiero po upływie terminu wskazywanego w zawiadomieniu na zapoznanie się z materiałem dowodowym i wypowiedzenie się przed wydaniem decyzji,
- prawidłowe doręczenie korespondencji do wszystkich stron postępowania,
- właściwe określanie terminów ostateczności decyzji administracyjnych wydawanych przez Starostę.

W okresie objętym kontrolą jednostka kontrolowana przeprowadziła dwa postępowania administracyjne dotyczące ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości na potrzeby realizacji celu publicznego. Postępowania zostały zakończone decyzjami od których strony złożyły odwołania. Decyzje te były przedmiotem kontroli w trybie odwoławczym przed Wojewodą Warmińsko-Mazurskim jako organem wyższej instancji.

Decyzje Starosty Oleckiego w dwóch kontrolowanych przypadkach zostały utrzymane w mocy na podstawie art. 138 § 1 pkt 1 k.p.a.

Zespół kontrolny odstąpił od oceny realizacji zaleceń pokontrolnych z 2023 r. w tym zakresie, bowiem jednostka kontrolowana nie prowadziła w okresie kontrolnym więcej postępowań dotyczących trybu załatwiania złożonych wniosków o wywłaszczenie o których mowa w dziale III rozdział IV – „wywłaszczenie nieruchomości” ustawy o gospodarce nieruchomościami – tj. na podstawie art. 112-126 (akta kontroli: załącznik nr 6 do programu kontroli).

6. Realizacja zaleceń w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa

Przedmiotem kontroli w tym zakresie było sprawdzenie czy:

- 1) przestrzegano przepisy prawa materialnego, w szczególności stosowano się wprost do zapisów art. 78 ust. 1, art. 77 ust. 1, w związku z ust. 3 u.g.n. oraz art. 77 ust. 2a u.g.n. poprzez dołączanie do wypowiedzenia informacji o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, a nie wyłącznie o cenie metra kwadratowego, ustalanie opłaty przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji oraz prawidłowe ustalanie wysokości opłat rocznych w przypadku, gdy zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej,
- 2) każdorazowo sprawdzano pod względem formalno-prawnym operaty szacunkowe, stanowiące podstawę do przeprowadzenia aktualizacji opłat, a jeżeli nie spełniały wszystkich wymogów – wzywano rzeczoznawcę majątkowego do ich poprawy i uzupełnienia,
- 3) przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do wszystkich nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości, takiej aktualizacji wymagały,
- 4) starannie planowano aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu i analizowano przed przystąpieniem do przeprowadzenia kolejnych aktualizacji, czy wszystkie nieruchomości wymagają jej przeprowadzenia w danym okresie.

Kontrola wykazała, że w okresie od 1 stycznia 2024 r. do 30 czerwca 2025 r. nie aktualizowano opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli: załącznik nr 5.1 do programu kontroli pn. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r.)” oraz załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 1).

W odpowiedzi na pytanie zespołu kontrolnego o wskazanie przyczyny niedokonania w kontrolowanym okresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz czy były przeprowadzone analizy rynku, co do zasadności lub nie, przeprowadzenia takich aktualizacji, Starosta Olecki poinformował, że aktualizacja opłat z tego tytułu jest zaplanowana na rok 2026 i 2027, a analiza rynku co do zasadności lub nie przeprowadzenia takiej aktualizacji zostanie zlecona

rzeczoznawcy majątkowemu przed wykonaniem aktualizacji i wyborem nieruchomości, które jej wymagają (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 1).

W kontrolowanym okresie przeprowadzona została natomiast aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (akta kontroli: załącznik nr 5.2 do programu kontroli pn. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu”).

Kontroli poddano 100% dokumentacji w tym zakresie.

Łączna ilość działek Skarbu Państwa będących w trwałym zarządzie położonych na terenie powiatu oleckiego wynosiła 229, w tym liczba działek zwolnionych z uiszczania opłat – 219 (akta kontroli: załącznik nr 5.2 do programu kontroli pn. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu”).

W tabeli pn. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (1 stycznia 2024 r. – 30 czerwca 2025 r.)” Starosta wykazał, że aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu dokonano w stosunku do 10 działek. Na podstawie danych zawartych w tabeli wynika, że ostatnie aktualizacje opłat miały miejsce w 2010 roku – 4 działki, w 2011 roku – 2 działki, w 2015 roku – 1 działka. W stosunku do tych działek w 2017 r. przeprowadzono analizę cen, natomiast w stosunku do 3 działek opłaty zostały naliczone w 2018 roku (akta kontroli: załącznik nr 5.2. do programu kontroli pn. „Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu”).

Zatem w kontrolowanym okresie przeprowadzono aktualizację opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w stosunku do wszystkich działek będących w odpłatnym trwałym zarządzie, co oznacza, że wykonano 100% wymaganych aktualizacji.

Nadmienić należy, że w powyższych przypadkach z uwagi na upływ czasu istniała konieczność aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nawet bez potrzeby posiłkowania się sporządzoną w tym celu analizą cen.

Kontrola wykazała, że operaty szacunkowe sporządzone na potrzeby aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu były sporządzone odrębnie dla każdej nieruchomości, nie zawierały błędów rachunkowych i w ocenie zespołu kontrolującego nie budziły zastrzeżeń co do prawidłowości ich sporządzenia. Jednakże zwrócić uwagę należy, że sporządzane do celów aktualizacji opłat operaty nadal zawierają ogólnikowe informacje na temat charakterystyki nieruchomości przyjętych do porównań, co uniemożliwia organowi pełną ich ocenę w zakresie podobieństwa nieruchomości wycenianych z nieruchomościami podobnymi objętymi badaniem rynku.

W odpowiedzi na pytanie zespołu kontrolnego Starosta Olecki poinformował, że organ badał pod względem formalno-prawnym przedłożone przez rzeczoznawcę majątkowego operaty szacunkowe, na podstawie których przeprowadzone zostały w 2024 r. aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu (akta kontroli: załącznik pn. odpowiedź Starosty Oleckiego z 10 lutego 2026 r., pkt 2).

W związku z powyższym Starosta wykonał zalecenia pokontrolne wskazane w wystąpieniu pokontrolnym z 30 października 2023 r., znak: WIN-III.431.4.2023.DJ w zakresie przeprowadzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu

w stosunku do nieruchomości, które takiej aktualizacji wymagały i przyjęcia jako dowody operatów szacunkowych, które nie budziły zastrzeżeń.

W ocenie kontrolujących zalecenia w tym zakresie zostały **zrealizowane częściowo**.

Powtórzyły się nieprawidłowości związane z niestarannym planowaniem aktualizacji opłat z uwagi na brak analizy w badanym okresie czy przeprowadzenia aktualizacji opłat nie wymagają nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste. Od poprzedniej aktualizacji przeprowadzonej w 2020 roku upłynęły 3 lata, a zatem analizę celem sprawdzenia czy wartość nieruchomości nie uległa zmianie można było przeprowadzić już w 2024 roku.

Podsumowując wskazać należy, że w przedmiotowej jednostce jest widoczna poprawa w zakresie aktualizacji opłat. Nadal jednak występują nieprawidłowości, które należy niezwłocznie wyeliminować.

Mając powyższe na uwadze, kontrolowane zagadnienie ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

Do projektu wystąpienia pokontrolnego z 6 marca 2026 r., znak: WIN-III.431.7.2025.DJ (data doręczenia jednostce kontrolowanej w dniu 6 marca 2026 r., data doręczenia byłemu kierownikowi jednostki kontrolowanej w dniu 27 marca 2026 r.), zawierającego ustalenia kontroli, nie wniesiono zastrzeżeń.

Mając na uwadze powyższe ustalenia wnoszę o:

- 1) uregulowanie stanu prawnego działki stanowiącej odcinek drogi powiatowej (dz. nr 12/8, obr. Wojnasy, gm. Wieliczki), przekazanie stosownej dokumentacji do Wojewody celem umożliwienia wydania decyzji deklaratoryjnej na podstawie art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. Dokumenty należy przekazać w nieprzekraczalnym terminie do 30 czerwca 2026 r.
- 2) w zakresie działek drogowych (obr. Jaśki, gm. Olecko, obr. Sedranki, gm. Olecko oraz obr. 1, gm. Olecko) powstałych w wyniku wygaszenia trwałego zarządu Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad po wybudowaniu obwodnicy Olecka, wnoszę o przeanalizowanie możliwości uregulowania stanu prawnego tych działek w świetle art. 10 ust. 5 ustawy z dnia 31 marca 1985 r. o drogach publicznych. W myśl tego przepisu, odcinek drogi krajowej zastąpiony nowo wybudowanym odcinkiem drogi z chwilą oddania go do użytkowania zostaje pozbawiony dotychczasowej kategorii i zaliczony do kategorii drogi wojewódzkiej. Zatem uzgodnienia w zakresie formalnego przekazania działek drogowych należy w pierwszej kolejności poczynić z Województwem Warmińsko-Mazurskim, co w konsekwencji umożliwi uruchomienie procedury nadania niższej kategorii drogowej o czym mowa w art. 10 ust. 5a-5c ww. ustawy o drogach publicznych. Działania w tym zakresie należy poczynić do 30 czerwca 2026 r.

- 3) przestrzeganie przepisu art. 35 ust. 2 u.g.n. poprzez ujmowanie w wykazach wszystkich obowiązkowych elementów i właściwe określanie wysokości opłat, oraz art. 23 ust. 4 u.g.n. poprzez każdorazowe przekazywanie do Wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.
- 4) staranne planowanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu. Przeprowadzanie aktualizacji opłat rocznych można poprzedzić dokonaniem w odpowiednim czasie analizy rynku, która wykaże, czy wszystkie nieruchomości wymagają jej przeprowadzenia w danym okresie i czy przeprowadzenie takich aktualizacji będzie zasadne. Pozwoli to na właściwe planowanie aktualizacji opłat, a także na racjonalne zaplanowanie środków finansowych na pokrycie kosztów związanych ze sporządzaniem operatów szacunkowych.
- 5) przeprowadzenie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do nieruchomości, które ze względu na upływ czasu oraz wzrost wartości takiej aktualizacji wymagają.
- 6) przestrzeganie przepisów prawa materialnego dotyczących ustalania wysokości odszkodowań za nieruchomości przejęte przez jednostki samorządu terytorialnego na realizację inwestycji drogowych w oparciu o decyzje ZRID poprzez:
 - niezwłoczne wszczynanie postępowań z urzędu,
 - prawidłowe ustalanie terminu na wydanie nieruchomości i badanie przesłanek w zakresie podwyższenia odszkodowania o 5% wartości nieruchomości na podstawie prawidłowo zgromadzonego materiału dowodowego oraz przyznawanie tego bonusu na rzecz osoby uprawnionej,
 - każdorazowe sprawdzanie i przyjmowanie jako dowód w sprawie operatów szacunkowych spełniających wymagania u.g.n. i rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości.

Proszę Pana Starostę o podjęcie działań mających na celu usunięcie stwierdzonych nieprawidłowości, uchybień oraz o poinformowanie Wojewody Warmińsko-Mazurskiego, w terminie 30 dni, od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia, o sposobie wykorzystania uwag i wniosków oraz wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia działań.

Jednocześnie informuję, że stosownie do art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej, od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze

Wojewoda Warmińsko-Mazurski
Radostaw Król