



SN-V.431.3.2021.11

**Pan**  
**Piotr Gruszczyński**  
**Starosta Gnieźnieński**  
ul. Papieża Jana Pawła II 9/10  
62 – 200 Gniezno

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 16 ust. 1, 2, 4 w związku z art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464, z późn. zm.) kontrolerzy:

- 1) Agata Smal – starszy specjalista w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu – kierownik zespołu kontrolującego;
- 2) Rafał Dobrowolski – referent prawny w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
- 3) Aneta Michalak – inspektor wojewódzki w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,

przeprowadzili, działając na podstawie upoważnienia znak KN-II.0030.173.2021.1, w dniach od 27 września 2021 r. do 26 listopada 2021 r. kontrolę w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie, ul. Papieża Jana Pawła II 9/10, 62 – 200 Gniezno.

Przedmiot kontroli obejmował gospodarowanie przez Starostę Gnieźnieńskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz wykonywanie innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami.

Kontrolą objęto okres od 29 listopada 2016 r. do dnia zakończenia czynności kontrolnych. W związku z powyższym na podstawie art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej, przekazuję niniejsze wystąpienie pokontrolne.

W okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Gnieźnie były prowadzone sprawy należące do 14 z 17 obszarów przewidzianych do objęcia kontrolą. Poszczególne obszary zostały ocenione w następujący sposób:

| <b>l.p.</b> | <b>Nazwa obszaru</b>                                 | <b>Ocena cząstkowa</b>                 |
|-------------|--|--|
| <b>1</b>    | <b>Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa</b> | <b>Pozytywna z nieprawidłowościami</b> |

|    |   |                                 |
|----|---|---------------------------------|
| 2  | Zbywanie nieruchomości Skarbu Państwa   | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 3  | Zamiana   | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 4  | Użytkowanie wieczyste   | Negatywna                       |
| 5  | Trwały zarząd   | Pozytywna                       |
| 6  | Wydzierżawianie nieruchomości Skarbu Państwa  | Negatywna                       |
| 7  | Użyczenie   | Negatywna                       |
| 8  | Wynajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa   | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 9  | Wykonywanie, ograniczanie, pozbawianie praw do nieruchomości oraz zwrot nieruchomości               | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 10 | Ustalanie i wypłata odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 11 | Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności                                     | Pozytywna                       |
| 12 | Monitoring wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli   | Pozytywna z nieprawidłowościami |
| 13 | Należności za nieruchomości udostępniane z zasobu   | Pozytywna                       |
| 14 | Ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa                                    | Pozytywna z nieprawidłowościami |

Mając na uwadze powyższe

**Oceniam negatywnie**

**gospodarowanie przez Starostę Gnieźnieńskiego nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i wykonywanie przez niego innych zadań zleconych w zakresie gospodarki nieruchomościami**

Ze względu na dużą zawartość wrażliwych danych osobowych dokonano wyłączenia części wystąpienia pokontrolnego zawierającego informacje pozyskane podczas kontroli. Wyłączenia dokonał zespół kontrolny na podstawie art. 5 ust. 1 i art. 8 ust. 5 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. z 2020 r. poz. 2176, z późn. zm.).

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości oraz przyczyny i skutki ich powstania:

- w zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa:

- 1) **brak wskazania przeznaczenia nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do położonej w Witkowie działki nr 697 (użyczenie), co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej: ugn;**

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż „*brak wskazania przeznaczenia nieruchomości (...) wynika z problemu technicznego programu Excel. Komórka dot. przeznaczenia nieruchomości (...) nie została sformatowana (nierozszerzona) i uwidoczniona treść zawierała tylko połowę*

informacji.” Ponadto, Starosta Gnieźnieński, w ramach złożonych wyjaśnień przekazał poprawioną tabelę, która została zamieszczona poniżej.

Załącznik nr 1  
Próba działek ujętych w użyczeniu

| L.p. | Nazwa gminy | obręb/adres               | Arkusz mapy | Nr działki | Pow. działki (m <sup>2</sup> ) | Księga Wieczysta | Dokument potwierdzaj. posiadanie przez SP prawo do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej | Przeznaczenie nieruchomości, w planie miejscowym, a w przyp. braku planu - w studium uwarunkowań | Data ostatniej aktualizacji | Informacja o zgłoszonych roszczeniach | Informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych |
|------|-------------|---------------------------|-------------|------------|--------------------------------|------------------|---|--|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| 1    | Witkowo     | Witkowo                   | 10          | 697        | 534                            | KN1S/            |   | brak planu, SUIKZP:- teren zainwestowane   |                             |                                       |  |
| 2    | Łubowo      | Imielenko                 | 1           | 115        | 3100                           | PO1G/            |   | st. T  |                             |                                       |  |
| 3    | Łubowo      | Imielenko                 | 1           | 117        | 5000                           | PO1G/            |   | st. M  |                             |                                       |  |
| 4    | Gniezno     | Gniezno, ul.Chrobrego 11b | 28          | 18/1       | 1382                           | PO1G/            |   | st. MT   |                             |                                       |  |
| 5    | Gniezno     | Gniezno, ul.Chrobrego 13  | 28          | 43/8       | 741                            | PO1G/            |   | st. MT   |                             |                                       |  |

z up. Starosty Gnieźnieńskiego  
Maniły Majewska  
Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji,  
Kartografii, Katastru i Nieruchomości

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Ocenie podlega tabela przekazana kontrolerom w czasie czynności kontrolnych na terenie jednostki kontrolowanej, a nie tabela poprawiona zgodnie z wytycznymi kontrolującego zawartymi w pisemnej prośbie o ustosunkowanie się do nieprawidłowości. Poniżej zamieszczam tabelę w wersji przekazanej w czasie pobytu na jednostce.

Próba działek ujętych w użyczeniu

| L.p. | Nazwa gminy | obręb/adres               | Arkusz mapy | Nr działki | Pow. działki (m <sup>2</sup> ) | Księga Wieczysta | Document potwierdzaj. posiadanie przez SP prawo do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej | Przeznaczenie nieruchomości, w planie miejscowym, a w przyp. braku planu - w studium uwarunkowań | Data ostatniej aktualizacji | Informacja o zgłoszonych roszczeniach | Informacja o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych |
|------|-------------|---------------------------|-------------|------------|--------------------------------|------------------|---|--|-----------------------------|---------------------------------------|--|
| 1    | Witkowo     | Witkowo                   | 10          | 697        | 534                            | KN1S/            |   | brak planu   |                             |                                       |  |
| 2    | Łubowo      | Imielenko                 | 1           | 115        | 3100                           | PO1G/            |   | st. T  |                             |                                       |  |
| 3    | Łubowo      | Imielenko                 | 1           | 117        | 5000                           | PO1G/            |   | st. M  |                             |                                       |  |
| 4    | Gniezno     | Gniezno, ul.Chrobrego 11b | 28          | 18/1       | 1382                           | PO1G/            |   | st. MT   |                             |                                       |  |
| 5    | Gniezno     | Gniezno, ul.Chrobrego 13  | 28          | 43/8       | 741                            | PO1G/            |   | st. MT   |                             |                                       |  |

Powiatowy Zarząd Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Gnieźnie  
62-200 Gniezno, al. Reymonta 21 B  
Tel./fax 61 426 46 88  
NIP 784-247-28-26 REGON 14110432P

Dyrektor Powiatowego Zarządu Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości  
Maniły Majewska

Damian Kuźniak  
Wiceprezident Zarządu Powiatowego i Administracji

2021-10-05

W ocenie Wojewody Wielkopolskiego w ramach wiersza dotyczącego pierwszej nieruchomości nie wystąpiły podniesione przed podmiot kontrolowany problemy z formatowaniem skutkujące uwidocznieniem jedynie części z zawartej w kolumnie pn.:

„Przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przyp. braku planu – studium uwarunkowań” informacji.

- 2) brak wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej w odniesieniu do położonej w Dębnicy działki nr 92 (użytkowanie wieczyste), co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 5 ugn;**

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż brak wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do ww. działki wynikał „z błędu operatora przygotowującego zestawienie do kontroli. Przy wydruku omyłkowo skasowano treść komórki.” Ponadto w ramach wyjaśnień Starosta Gnieźnieński przekazał poprawioną tabelę.

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Ocenie podlega tabela przekazana kontrolerom w czasie czynności kontrolnych na terenie jednostki kontrolowanej, a nie tabela poprawiona zgodnie z wytycznymi kontrolującego zawartymi w pisemnej prośbie o ustosunkowanie się do nieprawidłowości.

- w zakresie użytkowania wieczystego:

- 3) brak w pouczeniu wypowiedzenia opłaty rocznej informacji, że wniosek do SKO składa się za pośrednictwem Starosty Gnieźnieńskiego, co stanowi naruszenie art. 78 ust. 2 ugn, w przypadku wypowiedzenia:**

- a) GN.N.6843.251.2014 z dnia 21 grudnia 2017 r.,
- b) GN.N.6843.30.2015 z dnia 19 grudnia 2017 r.,
- c) GN.N.6843.265.2014 z dnia 30 listopada 2017 r.,
- d) GN.N.6843.38.2014 z dnia 9 grudnia 2020 r.,
- e) GN.N.6843.3.2014 z dnia 9 grudnia 2020 r.,
- f) GN.N.6843.311.2014 z dnia 21 grudnia 2017 r.,
- g) GN.N.6843.255.2014 z dnia 19 listopada 2020 r.,
- h) GN.N.6843.137.2014 z dnia 9 grudnia 2020 r.

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż brak w pouczeniu wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego informacji, że wniosek do SKO składa się za pośrednictwem Starosty Gnieźnieńskiego wynikał z przeoczenia pracownika spowodowanego spiętrzeniem realizowanych zadań. „Jednak brak pouczenia nie wpływa na ważność sprawy, a stwierdzenie takiej wady w toku instancji nie uzasadnia uchylecia tego aktu.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie wskazanej nieprawidłowości.

- 4) dokonanie 88% aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, dla których stawka procentowa wynosi 3%, 6 lat temu i wcześniej, co stanowi naruszenie art. 12 ugn;**

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż:

„Analizując nieruchomości do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wzięto pod uwagę tendencję wzrostową opłaty. Nie aktualizowano opłat dla nieruchomości, których wzrost w ujęciu kwotowym nie był znaczący, a koszt sporządzenia operatu szacunkowego zwróciłby się dopiero po kilku latach. Z tego względu w ramach przyznanych środków finansowych wybierano do aktualizacji nieruchomości, które gwarantowały zwiększone wpływy z tego tytułu. Ponadto, biorąc

*pod uwagę planowane w 2019 r. przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, w 2018 roku dokonano w pierwszej kolejności aktualizacji opłat rocznych dla gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, argumentując to uzyskaniem większych dochodów z tytułu przekształcenia. W okresie sprawozdawczym dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 109 użytkowników wieczystych, co stanowi 45% wszystkich użytkowników wieczystych. Wysokość dochodów wykonanych z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości wykazuje tendencję wzrostową, która wyniosła:*

*- w 2016 r. – 1.815.583,94 zł*

*- w 2017 r. – 1.839.759,47 zł*

*- w 2018 r. – 1.919.626,55 zł*

*- w 2019 r. – 1.766.730,29 zł*

*- w 2020 r. – 1.495.307,47 zł (termin płatności na 31.01.2021 r.,  
planowane dochody 1.819.840,64 zł)*

*- w 2021 r. -2.032.470,35 zł (stan na 30.09.2021).”*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Opisane przez Starostę Gnieźnieńskiego kryteria doboru nieruchomości do aktualizacji wydają się słuszne, choć w ocenie organu kontroli liczba przeprowadzonych aktualizacji jest niewystarczająca.

Jak wskazują przytoczone przez Starostę Gnieźnieńskiego dane, wysokość uzyskiwanych dochodów z tytułu użytkowania wieczystego generalnie rośnie, ale przyczyną tego stanu rzeczy może być niewystarczająca częstotliwość aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do nieruchomości wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w latach poprzednich. Jeśli dla takiej nieruchomości przykładowo aktualizacja opłaty jest przeprowadzana raz na 10 lat, to można spodziewać się znaczącego wzrostu wartości nieruchomości. Zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego ze stawką 3% może przełożyć się na jeszcze większy wzrost dochodów.

W swoich wyjaśnieniach Starosta Gnieźnieński podniósł, iż w okresie sprawozdawczym dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla 109 użytkowników wieczystych, co stanowi 45% wszystkich użytkowników wieczystych. Jednakże w ocenie Wojewody Wielkopolskiego, są to dane niemiarodajne, gdyż nie pozwalają na porównanie Powiatu Gnieźnieńskiego z innymi powiatami grodzkimi i ziemskimi z terenu województwa wielkopolskiego, gdyż w ramach czynności kontrolnych podjęto decyzję o skoncentrowaniu się na liczbie nieruchomości, dla których przeprowadzono aktualizację, a nie na liczbie użytkowników wieczystych, którzy otrzymali wypowiedzenie. Obydwa te parametry opisują stan aktualizacji, ale otrzymane wyniki mogą się różnić z uwagi np.:

- na zjawisko współużytkowania wieczystego, w którym dla jednej nieruchomości jest przygotowywane kilka wypowiedzeń, w zależności od liczby współużytkowników wieczystych,
- możliwość posiadania przez danego użytkownika wieczystego prawa użytkowania wieczystego więcej niż jednej nieruchomości, w połączeniu z brakiem kompleksowej aktualizacji opłaty dla wszystkich nieruchomości danego użytkownika wieczystego w jednym roku.

- w zakresie zamiany nieruchomości Skarbu Państwa:

- 5) nieopublikowanie w BIP-ie Wojewody Wielkopolskiego wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do zbycia, w drodze zamiany, położonej w Gnieźnie oznaczonej jako działka nr 104/107, co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn,**

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, że „sporządził i podawał do publicznej wiadomości wykaz i zamieszczał na stronach internetowych właściwego urzędu. Informację o zamieszczeniu wykazu organ podawał do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach informacyjnych Starostwa Powiatowego w Gnieźnie oraz siedzibie działu Nieruchomości i Administracji.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają istnienie wskazanej nieprawidłowości. W odniesieniu do przedmiotowej czynności Starosta Gnieźnieński nie zrealizował w pełni obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ugn, bowiem w odniesieniu do przedmiotowej czynności prawnej wykaz nieruchomości nie został przesłany do Wojewody Wielkopolskiego, w celu dokonania publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

- 6) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o transakcji w odniesieniu do umowy zamiany, stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie, oznaczonej jako działka nr 104/107 na stanowiącą własność Miasta Gniezno nieruchomość, oznaczoną jako działki nr: 117 i 118/1, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;**

Starosta Gnieźnieński poinformował, iż „Starosta Gnieźnieński wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przyjął praktykę zgodną z art. 23 ust. 6 ugn, tzn. udzielał informacji o nieruchomościach w zakresie, formie i terminie określonych w wystąpieniach wojewody.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Wojewoda Wielkopolski wskazał na naruszenie art. 23 ust. 4 ugn, podczas gdy Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż wykonywał obowiązek przewidziany w art. 23 ust. 6 ugn. Złożone przez Starostę Gnieźnieńskiego wyjaśnienia są nieadekwatne do opisanej nieprawidłowości. Na marginesie należy zauważyć, że art. 23 ust. 6 ugn został dodany w wyniku nowelizacji ugn, która weszła w życie z dniem 9 września 2021 r., więc prawdopodobnie Wojewoda Wielkopolski nigdy nie występował do Starosty Gnieźnieńskiego o udzielenie informacji o nieruchomości w tym trybie.

- w zakresie użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa:

- 7) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o transakcji w odniesieniu do:**

- a) umowy użyczenia z dnia 14 kwietnia 2017 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Sienkiewicza, oznaczone jako działka nr 28/2,
- b) umowy użyczenia z dnia 13 lipca 2017 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Witkowie, oznaczonej jako działka nr 697,

- c) aneksu z dnia 1 lutego 2021 r. do umowy użyczenia z dnia 13 lipca 2017 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Witkowie, oznaczonej jako działka nr 697,
- d) umowy użyczenia z dnia 4 października 2018 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Jeziornej, oznaczonej jako działki nr: 18/1, 18/2, 19,
- e) umowy użyczenia z dnia 15 października 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
- f) umowy użyczenia z dnia 2 stycznia 2018 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica, oznaczonej jako działki nr: 6/1, 6/2

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 6.

**8) brak publikacji wykazu w BIP-ie Wojewody Wielkopolskiego w odniesieniu do:**

- a) aneksu z dnia 1 lutego 2021 r. do umowy użyczenia z dnia 13 lipca 2017 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Witkowie, oznaczonej jako działka nr 697,
  - b) umowy użyczenia z dnia 4 października 2018 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Jeziornej, oznaczonej jako działki nr: 18/1, 18/2, 19,
  - c) umowy użyczenia z dnia 26 lutego 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 18/1,
  - d) umowy użyczenia z dnia 23 kwietnia 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
  - e) aneksu z dnia 20 lipca 2020 r. do umowy użyczenia z dnia 23 kwietnia 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
  - f) umowy użyczenia z dnia 15 października 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
  - g) umowy użyczenia z dnia 2 stycznia 2018 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica, oznaczonej jako działki nr: 6/1, 6/2,
  - h) umowy użyczenia z dnia 11 stycznia 2021 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica, oznaczonej jako działki nr: 6/1, 6/2,
  - i) umowy użyczenia z dnia 9 lipca 2019 r. w zakresie stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości położonych w Imielenku, działki nr: 115, 117,
- co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn;

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż „ustalenia dokonane w wyniku kontroli są prawidłowe. Organ ich nie kwestionuje. Wyjaśnia jedynie, że w okresie objętym postępowaniem kontrolnym, w okresie zawierania wskazanych w pkt 8), 9), 13), 15) 16), 17)

*i 18) umów osoba odpowiedzialna za prowadzenie działań w tym zakresie miała długotrwałe absencje chorobowe, co przyczyniło się w sposób istotny do powstania stwierdzonych uchybień. Osoba ta nie jest obecnie zatrudniona. Z pracownikiem, który przejął jej zakres obowiązków przeprowadzono rozmowę mającą na celu szczególne zwrócenie uwagi na konieczność stosowania się do wymogów wynikających z przepisów art. 35 ust. 1 ugn. Równocześnie przed powierzeniem obowiązków w tym zakresie nowemu pracownikowi dokonano zmian organizacyjnych, które zmierzają do wyeliminowania nieprawidłowości w tym zakresie. W chwili obecnej wprowadzono obowiązek prowadzenia systematycznej okresowej kontroli w zakresie stwierdzonych uchybień, a to celem całkowitego wyeliminowania uchybień.”*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione, potwierdzają one istnienie wskazanej nieprawidłowości.

**9) brak informacji o umieszczeniu wykazu w BIP Starosty i ogłoszenia na tablicach ogłoszeń Starostwa w odniesieniu do:**

- a) aneksu z dnia 1 lutego 2021 r. do umowy użyczenia z dnia 13 lipca 2017 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Witkowie, oznaczonej jako działka nr 697,
- b) umowy użyczenia z dnia 4 października 2018 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Jeziornej, oznaczonej jako działki nr: 18/1, 18/2, 19,
- c) umowy użyczenia z dnia 26 lutego 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 18/1,
- d) umowy użyczenia z dnia 23 kwietnia 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
- e) aneksu z dnia 20 lipca 2020 r. do umowy użyczenia z dnia 23 kwietnia 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
- f) umowy użyczenia z dnia 15 października 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8,
- g) umowy użyczenia z dnia 2 stycznia 2018 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica, oznaczonej jako działki nr: 6/1, 6/2,
- h) umowy użyczenia z dnia 11 stycznia 2021 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica, oznaczonej jako działki nr: 6/1, 6/2,
- i) umowy użyczenia z dnia 9 lipca 2019 r. w zakresie stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości położonych w Imielenku, działki nr: 115, 117, co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 8.

**10) niewystąpienie do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na:**

- a) zawarcie umowy użyczenia z dnia 9 lipca 2019 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Imielenku, oznaczonej jako działki nr 115 i 117 (pierwsza umowa użyczenia dotycząca ww. działki



została zawarta ze (...) w dniu 14 kwietnia 2015 r. na czas oznaczony od 1 maja 2015 r. do 30 kwietnia 2018 r.) co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn,

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż pierwsza umowa „była zawarta na okres do końca kwietnia 2018 r. Następnie została zawarta kolejna umowa, ale została ona zawarta w długim okresie po tym jak wygasła pierwsza z zawartych umów. Analiza treści przepisu art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn prowadzi do wniosku, że dotyczy on sytuacji, gdy bezpośrednio po umowie zawartej na czas oznaczony dochodzi do zawarcia kolejnej umowy, nie dotyczy natomiast sytuacji, kiedy pomiędzy zakończeniem jednej z umów, a zawarciem kolejnej nastąpiła istotna przerwa, tak jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie, gdzie kolejna umowa została zawarta po okresie prawie półtora roku od czasu zakończenia pierwszej umowy.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn stanowi, że zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W przywołanym przepisie zdefiniowano pojęcie kolejnej umowy, z którą mamy do czynienia zawsze w przypadku tożsamości stron i przedmiotu umowy. Kwestia ciągłości kolejnych zawieranych przez starostów umów, nie została w tym przepisie podniesiona, a zatem w ocenie Wojewody Wielkopolskiego jest to zagadnienie nieistotne. Jeśli występuje tożsamość przedmiotu i podmiotów umowy, niezależnie od tego czy mamy do czynienia z ciągłością umów, czy wystąpił okres bezumownego korzystania albo korzystania z nieruchomości przez inny podmiot, to mamy do czynienia z kolejną umową, a zatem jej zawarcie winno być poprzedzone uzyskaniem stosownej zgody Wojewody Wielkopolskiego.

- b) zawarcie aneksu z dnia 20 lipca 2020 r. do umowy użyczenia z dnia 23 kwietnia 2020 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Chrobrego, oznaczonej jako działka nr 43/8, ze (...), w którym przedłużono obowiązywanie umowy do dnia 15 września 2020 r., co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn;

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż „w tej sytuacji nie jest wymagana zgoda Wojewody, ponieważ łączny okres trwania umowy nie przekracza 3 lat. Przedłużenie pierwotnie zawartej umowy na okres liczony łącznie z pierwszą umową, który w sumie nie przekracza okresu lat trzech, zatem nie znajduje zastosowania wymóg uzyskiwania zgody organu nadrzędnego.”

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn wskazuje, iż zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy. A zatem w przypadku umów zawieranych na czas oznaczony do 3 lat, istnieje konieczność uzyskania zgody wojewody począwszy od drugiej umowy, a w przypadku umów zawieranych na czas nieoznaczony i dłuższy niż 3 lata, ten obowiązek istnieje już przy pierwotnej umowie.

- w zakresie wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa:

#### **11) niewystąpienie do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na:**

- a) zawarcie umów dzierżawy z dnia 25 lutego 2021 r. i 27 lutego 2020 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w miejscowości Pierzyska Baranowo, oznaczonej jako działka nr

278 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta z panem (...) w dniu 28.02.2019 r.),

- b) zawarcie umowy dzierżawy z dnia 27 lutego 2020 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Rudkach, oznaczonej jako działka nr 43/10 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta z panem (...) w dniu 28 lutego 2019 r.),
- c) zawarcie umowy dzierżawy z dnia 25 lutego 2021 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie, oznaczonej jako działka nr 13 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta z panem (...) w dniu 27 lutego 2020 r.),
- d) zawarcie umów dzierżawy z dnia 25 lutego 2021 r. i 27 lutego 2021 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Wydartowie, oznaczonej jako działki nr: 21/1, 21/2, 21/3 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działek została zawarta z panem (...) w dniu 28 lutego 2019 r.),
- e) zawarcie umowy dzierżawy z dnia 28 lutego 2019 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Promenada, oznaczonej jako działka nr 5/4 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta z (...) w dniu 20 kwietnia 2016 r.),
- f) zawarcie umowy dzierżawy z dnia 27 lutego 2018 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Kamieńcu, oznaczonej jako działka nr 36 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta z panem (...) w dniu 20 lutego 2017 r.)
- g) zawarcie umowy dzierżawy z dnia 28 lutego 2019 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Jankowie Dolnym, oznaczonej jako działka nr 46 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta w dniu 27 lutego 2018 r.),
- h) zawarcie umowy dzierżawy z dnia 27 lutego 2018 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Modliszewie, działka nr 32/3 (pierwsza umowa dzierżawy dotycząca ww. działki została zawarta w dniu 20 lutego 2017 r.),

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn;

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż „wskazany przepis ugn nie może być interpretowany w oderwaniu od innych przepisów ugn. Należy zwrócić uwagę na to, że zasadniczo obrót nieruchomościami Skarbu Państwa odbywa się w drodze przetargowej, co dotyczy w szczególności zawierania umów najmu lub dzierżawy. Wszystkie umowy wskazane w punkcie 11 zostały zawarte po przeprowadzeniu postępowania przetargowego w sposób w pełni zgodny z obowiązującymi przepisami prawa. W toku postępowania przetargowego nie można stanowić ograniczeń co do osób, które mogą brać w nim udział, nie można ani wykluczyć z niego żadnych osób, w tym i tych które brały uprzednio udział w postępowaniach przetargowych, doszło do zawarcia z nimi umów na tej podstawie. Żaden przepis prawa nie stanowi też o możliwości zawierania w toku postępowań przetargowych umów warunkowych, zawieranych z zastrzeżeniem spełnienia warunku w postaci zgody organu nadrzędnego, w tym

*przypadku Wojewody Wielkopolskiego. Celem uregulowań określonych w ugn jest zapewnienie przejrzystości i konkurencyjności postępowań przetargowych. Ustanowienie w toku ich prowadzenia dodatkowych, nieprzewidzianych wyraźnie w przepisach ograniczeń nie może zasługiwać na akceptację. Uznać należy, że w sytuacji kiedy dochodzi do zawierania kolejnych umów po przeprowadzeniu postępowania przetargowego nie ma zastosowania do takich postępowań przepis art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn w związku z czym do zawarcia umów wskazanych w pkt 11 doszło w sposób prawidłowy.*

Przedmiotowe wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Fakt, iż do wyłonienia dzierżawcy doszło w następstwie procedury przetargowej, w ocenie organu kontrolującego nie powoduje, iż przywołany wyżej przepis traci zastosowanie. Art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn nie przewiduje w tym zakresie żadnych wyłączeń. Okoliczność, iż dotychczasowy dzierżawca zechce wziąć udział w przetargu na dotychczas dzierżawioną nieruchomość jest wysoce prawdopodobna i powinna zostać uwzględniona przed rozpoczęciem procedury przetargowej. W takiej sytuacji przetarg winien być ogłoszony dopiero po uzyskaniu zarządzenia wojewody wyrażającego zgodę na wydzierżawienie nieruchomości w trybie przetargowym.

Ponadto, zważywszy na czasochłonność i koszty przeprowadzenia procedury przetargowej oraz możliwość zmiany wysokości stawki czynszu dzierżawnego, w przypadku umów wieloletnich, w ocenie Wojewody Wielkopolskiego warte rozważenia jest oddawanie nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę na okres dłuższy niż jeden rok, co ze względu na zapewnienie dzierżawcom większej stabilności gospodarowania nieruchomością Skarbu Państwa, może przełożyć się wzrost zainteresowania zawarciem umów dzierżawy. W większości zbadanych spraw, osobą zainteresowaną zawarciem kolejnej, rocznej umowy dzierżawy był wyłącznie dotychczasowy dzierżawca. Na marginesie, należy podkreślić, iż inni starostowie i prezydenci miast na prawach powiatu z terenu województwa wielkopolskiego, w sytuacji gdy nie ma zainteresowania daną nieruchomością, a dotychczasowy dzierżawca prawidłowo korzysta z przedmiotu dzierżawy i nie ma zaległości z tytułu czynszu dzierżawnego, skłonni są przedłużać obowiązujące umowy, za uprzednią zgodą wojewody, w trybie bezprzetargowym.

- w zakresie wynajmowania nieruchomości Skarbu

#### **12) nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o transakcji**

w odniesieniu do:

- a) umowy najmu z dnia 1 sierpnia 2018 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Witkowskiej, oznaczonej jako działka nr 13,
- b) umowy najmu z dnia 24 kwietnia 2020 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica oznaczonej jako działka nr 6/1,

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 6.

#### **13) w odniesieniu do umowy najmu z dnia 24 kwietnia 2020 r. w odniesieniu do stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Łącznica, oznaczonej jako działka nr 6/1 w aktach sprawy brak wzmianki o publikacji ogłoszenia w prasie i na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz publikacji**

**wykazu BIP-ie Wojewody Wielkopolskiego i Starosty Gnieźnieńskiego, co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn;**

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 8.

- w zakresie zbywania nieruchomości Skarbu Państwa:

**14)nieprzekazanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o transakcji w odniesieniu do:**

- a) umowy sprzedaży z dnia 28 kwietnia 2021 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Witkowie przy ul. Poznańskiej, oznaczonej jako działka nr 938,
- b) umowy sprzedaży z dnia 24 września 2019 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Ruchocinie, gm. Witkowo, oznaczonej jako działka nr 17/2,
- c) umowy darowizny z dnia 8 maja 2017 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Sienkiewicza, oznaczonej jako działka nr 28/2,
- d) umowy darowizny z dnia 26 sierpnia 2019 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Mieleszynie, oznaczonej jako działka nr 138,
- e) umowy darowizny z dnia 16 lipca 2020 r. w zakresie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Gnieźnie przy ul. Warzywnej, oznaczonej jako działka nr 64/2,

co stanowi naruszenie art. 23 ust. 4 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 6.

**15)w aktach sprawy brak wzmianki o publikacji w prasie ogłoszenia o:**

- a) sprzedaży położonej w Witkowie przy ul. Poznańskiej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 938,
- b) zbycia w drodze darowizny położonej w Mieleszynie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 138,
- c) zbycia w drodze darowizny położonej w Gnieźnie przy ul. Warzywnej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 64/2,

co stanowi naruszenia art. 35 ust. 1 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 8.

**16)w aktach sprawy brak wzmianki o wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Starostwa ogłoszenia o :**

- a) sprzedaży położonej w Witkowie przy ul. Poznańskiej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 938,
- b) zbycia w drodze darowizny położonej w Gnieźnie przy ul. Warzywnej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 64/2,

co stanowi naruszenia art. 35 ust. 1 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 8.

**17)nieopublikowanie w BIP-ie Starosty Gnieźnieńskiego wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do:**

- a) zbycia w drodze darowizny położonej w Gnieźnie przy ul. Warzywnej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 64/2,
- b) sprzedaży położonej w Witkowie przy ul. Poznańskiej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 938,
- c) sprzedaży położonej w Ruchocinie, gm. Witkowo stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 17/2,

co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn;

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 8.

**18) nieopublikowanie w BIP-ie Wojewody Wielkopolskiego wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do:**

- a) sprzedaży położonej w Imielenku, gm. Łubowo stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działki nr: 37, 38,
- b) sprzedaży położonej w Witkowie przy ul. Poznańskiej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 938,
- c) sprzedaży położonej w Ruchocinie, gm. Witkowo stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 17/2,
- d) zbycia w drodze darowizny położonej w Mieleszynie stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 138,
- e) zbycia w drodze darowizny położonej w Gnieźnie przy ul. Warzywnej stanowiącej własność Skarbu Państwa nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 64/2,

co stanowi naruszenia art. 35 ust. 1 ugn.

Wyjaśnienia podmiotu kontrolowanego i stanowisko organu jak w pkt 8

- w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa:

**19) do uregulowania stanu prawnego pozostało 90 % pow. istniejącej w roku bazowym, co stanowi naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami**

Zgodnie ze sprawozdaniem z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa wg stanu na dzień 31.12.2017 r. pow. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wynosiła 2220 ha (rok bazowy). W sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa wg stanu na dzień 31.12.2020 r. pow. nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym wynosiła 2007 ha. A zatem w okresie od 2 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2020 r. Starosta Gnieźnieński uregulował stan prawny dla pow. 212.9865 ha, czyli w zaokrągleniu 213 ha. Zgodnie z informacją przygotowaną dla Wojewody Wielkopolskiego na potrzeby kontroli z dnia 17 listopada 2021 r. znak GN.KZ.0911.1.2021 w okresie od ostatniej kontroli, tj. od 29 listopada 2016 r. do 27 września 2021 r. Starosta Gnieźnieński uregulował stan prawny dla pow. 256.2554 ha.

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, iż „w ramach regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa został sporządzony oraz wdrożony plan regulacji, który jest na bieżąco realizowany celem stosowania się do wymogów wynikających z przepisów art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn.”

Przedmiotowe wyjaśnienia zostały częściowo uwzględnione. Poczyniony przez Starostę Gnieźnieńskiego, w okresie objętym kontrolą, postęp w zakresie regulacji stanu prawnego

wyniósł około 256 ha. Z drugiej strony, ze sprawozdania z gospodarowania zasobem z 2020 r. wynika, że do uregulowania pozostała pow. 2007 ha, więc Wojewoda Wielkopolski oczekuje dalszych, skutecznych działań Starosty Gnieźnieńskiego w zakresie regulacji stanów prawnych nieruchomości i ujawniania w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa.

- w zakresie wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotu nieruchomości:

**20) brak pouczenia o treści art. 36 § 1 k.p.a. o prawie do wniesienia ponaglenia,**

**21) brak pouczenia o treści art. 41 § 1 k.p.a. oraz konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a;**

Sprawy nr: GG.N.6821.13.2017, GG.N.6821.5.2018, GG.N.6821.4.2018 były prowadzone z naruszeniem art. 36 § 1 k.p.a. oraz art. 41 § 1 k.p.a., ponieważ w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania oraz wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy brak pouczenia o możliwości wniesienia ponaglenia do organu wyższego stopnia, mimo wszczęcia sprawy po wejściu w życie ustawy nowelizującej oraz brak pouczenia o treści art. 41 § 1 k.p.a. oraz konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a.

W sprawie nr GG.N.6852.8.2020 w zawiadomieniu o wszczęciu postępowania brak pouczenia o treści art. 41 § 1 k.p.a. oraz konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a.

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, że powyższe „(...) wynika z przeoczenia pracownika w związku ze spiętrzeniem realizowanych zadań. Brak tego pouczenia nie wpływa jednak na ważność sprawy, a stwierdzenie takiej wady w toku instancji nie uzasadnia uchylecia takiego aktu.”

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. W myśl 36 § 1 i 2 k.p.a. o każdym przypadku niezakończona sprawa w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.

Powyższa regulacja nakłada na organ prowadzący postępowanie m.in. obowiązek pouczenia o możliwości wniesienia ponaglenia. Została wprowadzona do kodeksu postanowienia administracyjnego od 1 czerwca 2017 r. aby przeciwdziałać beczynności organu i zapobiegać przewlekłości postępowania. Brak powyższego pouczenia pozbawia strony postępowania informacji o przysługujących im prawach i możliwościach przeciwdziałania negatywnemu zjawisku pozostawiania przez organ w beczynności lub przewlekaniu postępowania.

Zgodnie z treścią art. 41 § 1 k.p.a. w toku postępowania strony oraz ich przedstawiciele i pełnomocnicy mają obowiązek zawiadomić organ administracji publicznej o każdej zmianie swojego adresu. Art. 41 § 1 k.p.a. wskazuje, iż w **razie zaniedbania obowiązku określonego w § 1 doręczenie pisma pod dotychczasowym adresem ma skutek prawny.**

Organ administracji publicznej obowiązany jest pouczyć strony oraz ich przedstawicieli i pełnomocników o treści przepisu art. 41 k.p.a. Zastosowanie tego przepisu jest możliwe jedynie wówczas, gdy strona została prawidłowo pouczona o skutkach wpływających z niedopełnienia obowiązku w nim normowanego. Zgodnie z wyrokiem NSA z 2.12.2015 r., II OSK 830/14, LEX nr 2000030: „Dla przyjęcia fikcji prawnej doręczenia na nieaktualny adres w przypadku niepoinformowania przez stronę organu o zmianie adresu w toku postępowania konieczne jest faktyczne doręczenie stronie pouczenia o skutkach zaniechania powiadomienia o zmianie adresu”. Wszczynając postępowanie z urzędu organ administracji publicznej obowiązany jest ustalić adres do doręczeń oraz pouczyć stronę

o obowiązku poinformowania o zmianie adresu i o konsekwencjach prawnych określonych w art. 40 § 2 Kodeksu postępowania administracyjnego”.

- w zakresie spraw dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym odszkodowań za zajęcie nieruchomości pod drogi publiczne:

### **22) brak pouczenia o treści art. 36 § 1 k.p.a. o prawie do wniesienia ponaglenia,**

Sprawy nr: GG.N.683.4.2019, GG.N.683.2.2020 były prowadzone z naruszeniem art. 36 § 1 k.p.a. ponieważ w zawiadomieniu o wyznaczeniu nowego terminu załatwienia sprawy brak pouczenia o możliwości wniesienia ponaglenia do organu wyższego stopnia, mimo wszczęcia sprawy po wejściu w życie ustawy nowelizującej

Starosta Gnieźnieński wyjaśnił, że powyższe „(...) wynika z przeoczenia pracownika w związku ze spiętrzeniem realizowanych zadań. Brak tego pouczenia nie wpływa jednak na ważność sprawy, a stwierdzenie takiej wady w toku instancji nie uzasadnia uchylecia takiego aktu.”

Przedstawione wyjaśnienia potwierdzają istnienie nieprawidłowości. W myśl 36 § 1 i 2 k.p.a o każdym przypadku niezakończona sprawa w terminie organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki, wskazując nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia.

Powyższa regulacja nakłada na organ prowadzący postępowanie m.in. obowiązek pouczenia o możliwości wniesienia ponaglenia. Została wprowadzona do kodeksu postanowienia administracyjnego od 1 czerwca 2017 r. aby przeciwdziałać beczynności organu i zapobiegać przewlekłości postępowania. Brak powyższego pouczenia pozbawia strony postępowania informacji o przysługujących im prawach i możliwościach przeciwdziałania negatywnemu zjawisku pozostawiania przez organ w beczynności lub przewlekaniu postępowania.

- w zakresie monitoringu wykonania zaleceń z poprzedniej kontroli:

### **23) niewykonanie 3 z 16 zaleceń pokontrolnych**

W czasie poprzedniej kontroli zalecono m.in.:

1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Gnieźnieńskiego o ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa o niezbędne dane, w celu jej pełnego dostosowania do wzorca wynikającego z art. 23 ust. 1c ugn;
2. sporządzenie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów stanowiących własność Skarbu Państwa nieruchomości przeznaczonych od oddania w najem i w dzierżawę
3. wszczynając postępowanie administracyjne przy pierwszym doręczeniu pouczenie stron oraz ich przedstawicieli i pełnomocników o treści art. 41 k.p.a., tj. o obowiązku poinformowania o zmianie adresu i o konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a.,

W wyniku kontroli przeprowadzonej w 2021 r. stwierdzono, m.in. że:

1. w dalszym ciągu dane zawarte w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez Starostę Gnieźnieńskiego są niekompletne,
2. w przypadku jednej sprawy z zakresu wynajmowania nieruchomości Skarbu Państwa w aktach sprawy nie było wzmianki o publikacji ogłoszenia w prasie i na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz publikacji wykazu BIP-ie Wojewody Wielkopolskiego i Starosty Gnieźnieńskiego, co stanowi naruszenie art. 35 ust. 1 ugn,
3. sprawach GG.N.6821.13.2017 GG.N.6821.5.2018, GG.N.6821.4.2018 GG.N.6852.8.2020 powielono nieprawidłowości polegające na braku pouczenia o treści art. 41 § 1 k.p.a oraz konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a. wobec powyższego uznano, że przedmiotowe zalecenie nie zostało zrealizowane

wobec powyższego uznano, że powyższe zalecenia pokontrolne nie zostały zrealizowane.

Biorąc pod uwagę oceny zawarte w wystąpieniu pokontrolnym wnoszę o:

1. uzupełnienie prowadzonej przez Starostę Gnieźnieńskiego ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w celu jej dostosowania do wymogów wynikających z art. 23 ust. 1c ugn, poprzez wskazanie:
  - a) przeznaczenia nieruchomości wynikającego z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w sytuacji jego braku ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
  - b) daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu;
2. w zakresie użytkowania wieczystego:
  - a) zwiększenie częstotliwości aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla użytkowników wieczystych ze stawką 3%,
  - b) pouczenie w wypowiedzeniu opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, że wnioski do SKO składa się za pośrednictwem Starosty Gnieźnieńskiego;
3. w zakresie użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, wynajmowania, sprzedaży oraz zamiany, dokonywanie publikacji wykazów nieruchomości Skarbu Państwa w sposób zgodny z wymogami przewidzianymi w art. 35 ust. 1 ugn,
4. w zakresie użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, wynajmowania, sprzedaży i zamiany przekazywanie Wojewodzie Wielkopolskiemu informacji o zawartych umowach, stosownie do dyspozycji wynikającej z art. 23 ust. 4 ugn;
5. w zakresie użyczenia i wydzierżawiania nieruchomości Skarbu Państwa, występowanie do Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy czy zawarcie aneksu przedłużającego obowiązywanie umowy, stosownie do wymogu wynikającego z art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn;
6. intensyfikację działań w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa;
7. w zakresie postępowań administracyjnych dotyczących ustalania i wypłaty odszkodowań za nieruchomości, w tym za nieruchomości zajęte pod drogi publiczne, pouczenie o możliwości wniesienia ponaglenia do organu wyższego stopnia, stosownie do dyspozycji zawartej w art. 36 § 1 k.p.a.,
8. w zakresie postępowań administracyjnych dotyczących wykonywania, ograniczania, pozbawiania praw do nieruchomości oraz zwrotów nieruchomości:
  - a) pouczenie o możliwości wniesienia ponaglenia do organu wyższego stopnia, stosownie do dyspozycji zawartej w art. 36 § 1 k.p.a.,
  - b) pouczenie o treści art. 41 § 1 k.p.a oraz konsekwencjach prawnych określonych w art. 41 § 2 k.p.a.

Proszę o przekazanie informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia w terminie trzydziestu dni od daty doręczenia niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

Wojewoda Wielkopolski  
Michał Zieliński (-)

.....  
*(podpis kierownika jednostki  
kontrolującej lub pracownika  
upoważnionego do podpisywania w jego  
imieniu wystąpień pokontrolnych)*