



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, dnia 4 listopada 2022 r.

K-2.431.1.38.2022.7.TP

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ¹ .
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.
Nazwa i adres podmiotu kontrolowanego	Starosta Myśliborski, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Północna 15, 74-300 Myślibórz.
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Andrzej Potyra
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2020 r. do 8 lipca 2022 r.
Kontrolujący	Tomasz Pawnuik, starszy inspektor wojewódzki – kierownik zespołu kontrolnego, Sylwia Rzymska, główny specjalista, Grzegorz Dzik, starszy inspektor.
Nr upoważnienia	Nr 57/22 z dnia 7 lipca 2022 r.
Podstawy prawne przeprowadzenia kontroli	– art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej ² , – art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie ³ , – art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
Kryteria prowadzenia kontroli	legalność, rzetelność
Rodzaj kontroli	kontrola planowa, tryb zwykły
Termin kontroli	11-15 lipca 2022 r.
Organizacja wewnętrzna	Zakres działania i zadania Starostwa Powiatowego w Myśliborzu, zwanego dalej <i>Starostwem</i> , w okresie objętym kontrolą określały Regulaminy Organizacyjne, kolejno wprowadzone w życie: – uchwałą nr 36/127/2019 Zarządu Powiatu w Myśliborzu z dnia 22 maja 2019 r., – uchwałą nr 125/442/2020 Zarządu Powiatu w Myśliborzu z dnia 10 sierpnia 2020 r., – uchwałą nr 165/557/2021 Zarządu Powiatu w Myśliborzu z dnia 8 lutego 2021 r. Zagadnienia będące przedmiotem kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami, zwanego dalej <i>Wydziałem</i> . (dowód: akta kontroli str. 44-49)

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

² Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224).

³ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2022 r. poz. 135).

Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie

Wydział Kontroli

Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin

tel. 91 43 03 554

www.szczecin.uw.gov.pl, e-mail: wk@szczecin.uw.gov.pl

	Pracownicy Wydziału posiadali szczegółowo opracowane zakresy czynności, w których przedstawiono realizowane przez nich zadania. Ponadto, w trakcie kontroli przedłożono upoważnienia Starosty dla Pana Sebastiana Kisielewskiego – Naczelnika Wydziału oraz Pani Ewy Kucharskiej – Geodety Powiatowego w przedmiocie załatwiania spraw dotyczących zakresu kontroli. (dowód: akta kontroli str. 50-71)
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	Pan Sebastian Kisielewski – Naczelnik Wydziału, Pani Ewa Rawluk-Bińkowska – Główny Specjalista w Wydziale.
Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawa prawna realizacji zadania	Art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.</i> Art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i>
Ustalenia kontroli:	
<p>Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania, który obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;</i> 2) <i>powierzchnie nieruchomości;</i> 3) <i>wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;</i> 4) <i>przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;</i> 5) <i>wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;</i> 6) <i>informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;</i> 7) <i>informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.</i> <p>Ustalono, że Starosta realizując powyższy obowiązek ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa między innymi w Bazie Danych Nieruchomości Skarbu Państwa (program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego), zwanej dalej <i>BDNSP</i>.</p> <p>Na dzień kontroli liczba działek Skarbu Państwa ujętych w <i>BDNSP</i> wynosiła 1 326 o łącznej powierzchni 105 940 340 m², z czego:</p> <ul style="list-style-type: none"> – liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 462 o łącznej powierzchni 3 429 970 m², – liczba działek oddanych w trwały zarząd wynosiła 673 o łącznej powierzchni 100 642 170 m², – liczba działek posiadających wpis odnoszący się do innych form władania wynosiła 191 o łącznej powierzchni 1 868 200 m². <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 43)</p> <p><i>BDNSP</i> skontrolowano pod względem kompletności zawartych w niej informacji (art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz ich aktualności. Kontroli poddano ewidencjonowanie 39 działek stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa.</p>	

<p>Ustalono, że informacje zawarte w ww. bazie gwarantują pozyskanie przez organ nadzoru aktualnych danych oraz odzwierciedlają aktualny stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.</p> <p>Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.</p>							
<p>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p>							
<p>Wyjaśnienia, oświadczenia</p>	<p>Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa z dnia 11 lipca 2022 r. (dowód: akta kontroli str.42-43)</p>						
<p>Ocena obszaru kontroli Nr 1</p>	<p><i>Pozytywna</i></p>						
<p>Obszar kontroli Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.</p>							
<p>Podstawa prawna realizacji zadania</p>	<p>Art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.</i></p> <p>Art. 46 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.</i></p> <p>Art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.</i></p>						
<p>Ustalenia kontroli:</p> <p>Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 2 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu, których sygnatury zostały ujęte w Tabeli Nr 1. Nie wydał w tym czasie decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.</p> <p>Tabela Nr 1</p> <table border="1" data-bbox="529 1218 1082 1317"> <thead> <tr> <th>Lp.</th> <th>Sygnatura sprawy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>GKN.684.4.1.2019.ERB</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>GKN.684.4.2.2019.ERB</td> </tr> </tbody> </table> <p>Na podstawie udostępnionej dokumentacji ustalono, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> – wnioski o wydanie decyzji o wygaśnięciu zarządu złożone zostały w dniu 26 września 2019 r. przez Komendę Główną Ochotniczych Hufców Pracy. Złożenie wniosków poprzedzono uzyskaniem zgody organu nadzorującego – Ministra Rodziny, Pracy i Opieki Społecznej – zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, – postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa, – trwały zarząd wygaszony został w formie decyzji administracyjnych w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, zgodnie z art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, – wydane decyzje zawierały elementy wskazane w art. 107 Kpa, a powołana podstawa prawna była właściwa, – wydanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych, o których mowa w art. 47 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. <p>Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.</p>		Lp.	Sygnatura sprawy	1.	GKN.684.4.1.2019.ERB	2.	GKN.684.4.2.2019.ERB
Lp.	Sygnatura sprawy						
1.	GKN.684.4.1.2019.ERB						
2.	GKN.684.4.2.2019.ERB						
<p>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p>							
<p>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</p>	<p>-</p>						

Ocena obszaru kontroli Nr 2	Pozytywna
-----------------------------	-----------

Obszar kontroli Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Podstawa prawna realizacji zadania	<p>Art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwałą zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.</i></p> <p>art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:</i></p> <p><i>7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;</i></p> <p><i>7a) wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.</i></p>
------------------------------------	---

Ustalenia kontroli:

Starosta w okresie objętym kontrolą, spośród działek wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonał:

- 5 sprzedaży,
- 5 dzierżaw,
- 3 użyczeń,
- 1 najmu.

Szczegółowej kontroli poddano 100% postępowań prowadzonych przez Starostę w powyższym zakresie.

1) Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Analizie poddano 5 postępowań w sprawie zbycia nieruchomości wchodzących w skład ww. zasobu, których sygnatury ujęto w poniższej Tabeli.

Tabela Nr 2

Lp.	Nr umowy sprzedaży	Lp.	Nr umowy sprzedaży
1.	GKN.6840.7.2019.ERB	4.	GKN.6840.5.2018.ERB
2.	GKN.6844.10.2019.ERB	5.	GKN.6840.2.2021.ERB
3.	GKN.6840.6.2020.ERB		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych, co było zgodne z art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w myśl art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami w każdym przypadku sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego;
- sprzedaż nieruchomości nastąpiła:

- ✓ w sprawach ujętych w poz. 1 - 4 w Tabeli Nr 2 w formie przetargu określonego w art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowe postępowania zostały przeprowadzone zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁴,
- ✓ w sprawie wskazanej w poz. 5 w tabeli Nr 2 w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z powyższej czynności zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzony został w dniu 23 marca 2022 r. *protokół uzgodnień ws. zbycia nieruchomości Skarbu Państwa za obniżoną cenę*;
- skontrolowane nieruchomości będące przedmiotem obrotu ujęte zostały w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowe wykazy wywieszane były na okres 21 dni w siedzibie Starostwa oraz publikowane na stronie internetowej, a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym. Każdy sporządzony wykaz zawierał wszystkie elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o umowach sprzedaży poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Wyniki kontroli wykazały, iż w aktach spraw dotyczących sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargowym brak było dokumentów umożliwiających zweryfikowanie terminów określonych w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym, iż: *Organizator przetargu jest obowiązany zawiadomić osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości, najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu. Wyznaczony termin nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia.*

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta, poinformował, iż: *Po zakończonym przetargu wyłoniony nabywca zostaje w ciągu 21 dni poinformowany telefonicznie o terminie aktu notarialnego, każdorazowo zostaje to uzgodnione z nabywcą.* (dowód: akta kontroli str. 76)

Powyższe wyjaśnienia zostały przyjęte przez kontrolujących. Niemniej jednak przypomnienia wymaga fakt, aby wszelkie czynności, które wynikają z ustawowego obowiązku, realizować w formie pisemnej, tak aby możliwe było dokładne określenie, kiedy podejmowane były przez organ działania, np. notatka służbowa z przeprowadzonej rozmowy telefonicznej.

2) Dzierżawa nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Analizie poddano 5 niżej wymienionych postępowań w sprawie dzierżawy nieruchomości wchodzących w skład ww. zasobu.

Tabela Nr 3

Lp.	Nr działki/obręb	Lp.	Nr działki/obręb
1.	220/Mostno	4.	458/Dalsze
2.	355/Sarbinowo	5.	578/Barnówko
3.	582/Dargomyśl		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, iż:

- umowy dzierżawy zostały zawarte każdorazowo pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą. W przypadku spraw ujętych w Tabeli Nr 3 pod poz. nr:
 - ✓ 1 – 4 umowy dzierżawy zostały zawarte na okres dłuższy niż 3 lata,
 - ✓ 5 – umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat;

⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213).

- dzierżawione nieruchomości zostały ujęte w wykazach nieruchomości, które wywieszono do publicznej wiadomości oraz ogłoszone w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowe wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zostały przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu;
- dzierżawy nieruchomości (sprawy ujęte pod poz. 1 – 4 w Tabeli Nr 3), dokonano w drodze przetargu ustnego nieograniczonego. Przetargi przeprowadzono zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie;
- w przypadku wydzierżawienia nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata w aktach spraw znajdowały się zgody Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażone w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązek wynikającego z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

3) Użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Analizie poddano 3 postępowania w sprawie użyczenia nieruchomości wchodzących w skład ww. zasobu.

Tabela Nr 4

Lp.	Nr umowy użyczenia	Lp.	Nr umowy użyczenia	Lp.	Nr umowy użyczenia
1.	GKN.6845.10.2018.ERB	2.	GKN.6810.42.2020. ERB	3.	GKN.6844.4.2019.ERB

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy użyczenia zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a użyczającym na okres do 3 lat;
- użyczone nieruchomości w przypadku poz. 1 i 2 w Tabeli Nr 4, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujęte zostały w wykazach nieruchomości, które wywieszono do publicznej wiadomości oraz ogłoszone w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, jak również przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu. Przedmiotowe wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w dwóch przypadkach (poz. 1 i 3 w Tabeli Nr 4) o zawartych umowach użyczenia poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W przypadku użyczenia ujętego pod poz. 2 w Tabeli Nr 4 Naczelnik Wydziału wyjaśnił, iż przedmiotowa nieruchomość decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego została miesiąc po zawartej umowie użyczenia przekazana na rzecz Powiatu Myśliborskiego. **Mając na uwadze treść art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami ww. wyjaśnienia zostały uwzględnione przez zespół kontrolujący.** (dowód: akta kontroli str. 79)

W toku kontroli zwrócono uwagę, iż w przypadku sprawy znak: GKN.6844.4.2019.ERB nie zrealizowano dyspozycji art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

*Szczegółowy opis stwierdzonej nieprawidłowości ujęty został w części: **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.***

4) Najem nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji umowy najmu /Nr GKN.6845.3.2020.ERB/ ustalono, iż:

- umowa została zawarta przez Skarb Państwa reprezentowanym przez Starostę na okres 3 lat;
- w myśl art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami zawarcie umowy najmu nie wymagało uzyskania zgody Wojewody Zachodniopomorskiego;

- najmowana nieruchomość ujęta została w wykazie nieruchomości, który wywieszony został do publicznej wiadomości, jak również ogłoszony w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowy wykazy zawierał wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- najmowana nieruchomość nie była położona w obszarze wskazanym w art. 19 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o umowie najmu poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

W toku kontroli ustalono, iż w 1 postępowaniu (poz. 3 w Tabeli Nr 4) dotyczącym użyczenia nieruchomości nie sporządzono wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta poinformował, iż: (...) *pracownik prowadzący przedmiotową sprawę korzystał z nieznowelizowanej ustawy. Była to ustawa z 2017 roku i do tego momentu nie obowiązywało wywieszenie wykazu dla nieruchomości przeznaczonych do użyczenia.*

(dowód: akta kontroli str. 76)

Zgodnie z ww. artykułem w brzmieniu obowiązującym od dnia 23 sierpnia 2017 r.: *Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.*

Wyjaśnienia, oświadczenia

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w ww. obszarze.
(dowód: akta kontroli str. 75-78)

Ocena obszaru kontroli Nr 3

Pozytywna z nieprawidłowością

Obszar kontroli Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości

Podstawa prawna

Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁵: *Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne.*

Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁶: *Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez: starostę*

⁵ Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 1314), zwana dalej *ustawą o przekształceniu*.

⁶ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r., poz. 2040), zwana dalej *ustawą o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe*.

wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa; (...).

Ustalenia kontroli:

Ustalono, iż Starosta w okresie objętym kontrolą mając na względzie zapisy:

- ustawy o przekształceniu – nie prowadził postępowań w zakresie wydania decyzji potwierdzających przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości;
- ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe:
 - ✓ wydał 7 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
 - ✓ rozpatrzył 9 wniosków dotyczących zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej.

1) Zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.

Na podstawie art. 4 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Starosta Myśliborski wydał 7 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Szczegółowej kontroli poddano 4 sprawy, których sygnatury zostały ujęte w poniższej tabeli.

Tabela Nr 5

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GKN.6825.2.2021.ERB	3.	GKN.6825.3.2021.ERB
2.	GKN.6825.1.2021.ERB	4.	GKN.6825.5.2021. ERB

Na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji ustalono, że:

- organ prowadził postępowania zgodnie z przypisanymi kompetencjami,
- wydane zaświadczenia zawierały wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe,
- do ustalania opłaty z tytułu przekształcenia zastosowano odpowiednio przepisy art. 7 ww. ustawy,
- nie odnotowano wpływu wniosków właścicieli w zakresie niewyrażenia zgody na zawartą w zaświadczeniu informację o wysokości i okresie wnoszenia opłat,
- zaświadczenia doręczono zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe stanowiącego, iż *właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane,*
- wnioski o wydanie zaświadczenia rozpatrzone zostały z zachowaniem terminów wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe,
- kontrolowany organ każdorazowo w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy przekazał zaświadczenia do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej.

W toku kontroli ustalono, iż w przypadku sprawy ujętej pod poz. 2 w Tabeli Nr 5 wszczętej na wniosek użytkowników wieczystych, organ wydał w dniu 25 marca 2021 r. zaświadczenie z urzędu o przekształceniu z mocy obowiązujących przepisów prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 80-107)

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta wyjaśnił, iż: *W związku z wnioskiem użytkowników wieczystych ustalono, iż nieruchomość o numerze działki 326, położonej w obrębie 1 miasta Barlinek została błędnie wprowadzona w roku 1961 do ewidencji gruntów - zamiast prawa użytkowania wieczystego, błędnie wpisano prawo własności. Po potwierdzeniu, że opłaty przez wnioskodawców były wnoszone (na rzecz Gminy Barlinek), wydano zaświadczenie o przekształceniu z dniem 1 stycznia 2019 r. z mocy prawa i nie pobrano opłaty skarbowej.*

W opinii kontrolujących przyczyną powstałej nieprawidłowości był brak wiedzy o stanie zagospodarowania ww. działki i zapisach w ewidencji gruntów. Jednakże ustalono, iż nieprawidłowość powstała w okresie, gdy zasobem Skarbu Państwa gospodarowała Gmina Barlinek. W niniejszej sprawie podkreślić należy fakt, iż od chwili powzięcia wiedzy o ww. nieprawidłowości podmiot kontrolowany podjął działania mające na celu uregulowanie stanu prawnego działki i skorygowanie zastosowanych zapisów w prowadzonej ewidencji oraz księdze wieczystej. Jednocześnie Starosta pismem z dnia 22 lipca 2022 r. oświadczył, iż: *Nie zostały podjęte działania mające na celu pozyskanie należności Skarbu Państwa od Gminy Barlinek. Działania zostaną podjęte.* (dowód: akta kontroli str. 76-77)

Powyższe wyjaśnienia zostały przyjęte przez kontrolujących. Jednakże mając na uwadze dyspozycje ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym odnoszące się do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez starostów w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, **rekomenduje się podjąć niezwłocznie działania mające na celu pozyskanie należności Skarbu Państwa od Gminy Barlinek w zakresie pobranych opłat z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomość Skarbu Państwa.**

Ponadto w toku kontroli stwierdzono, iż w przypadku sprawy ujętej pod poz. 4 w Tabeli Nr 5 opłata skarbową została wniesiona po wydaniu zaświadczenia.

*Szczegółowy opis stwierdzonej nieprawidłowości ujęty został w części: **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień/nieprawidłowości.***

2) Wnioski wniesione w sprawie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej.

W myśl art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, w okresie objętym kontrolą do Starosty Myśliborskiego wpłynęło 9 wniosków dotyczących zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej. Szczegółowej kontroli poddano wszystkie sprawy, których sygnatury ujęte zostały w Tabeli Nr 6.

Tabela Nr 6

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GKN.6843.10.2020.ERB	4.	GKN.6843.30.2021.ERB	7.	GKN.6843.31.2022.ERB
2.	GKN.6843.20.2021.ERB	5.	GKN.6843.6.2020.ERB	8.	GKN.6843.27.2021.ERB
3.	GKN.6843.29.2021.ERB	6.	GKN.6843.1.2020.ERB	9.	GKN.6843.30.2022.ERB

Wszystkie wnioski zostały zrealizowane w terminie określonym w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Niemniej, w wystosowanych do stron na podstawie przywołanego przepisu pismach, Starosta:

- nie informował stron o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
- informował właściciela gruntu jedynie o wysokości kwoty należnej do zapłaty, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w art. 7 ust. 8 przedmiotowej ustawy.

*Szczegółowy opis stwierdzonych uchybień ujęty został w części: **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień/nieprawidłowości.***

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonego uchybień/nieprawidłowości:

W toku czynności kontrolnych stwierdzono, następujące:

uchybień:

- ✓ brak było dokumentów potwierdzających, iż podmiot kontrolowany poinformował właścicieli gruntów o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

(dowód: akta kontroli str. 127-135)

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta wyjaśnił, iż: *Ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów jest ustawą, która jest stosowana od 1.01.2019 r. (...) która zmieniła wysokość opłaty jednorazowej, która jest wyliczana na podstawie iloczynu dotychczasowych opłat za użytkowanie wieczyste oraz zastosowanie bonifikaty, czyli korzyścią dla osoby, w stosunku do której dokonano przekształcenia. Do tego momentu nie wpłynęła żadna informacja o tym, że strona nie zgadza się z wysokością opłaty jednorazowej. Gdyby taka informacja (pismo, kontakt telefoniczny) miała miejsce, termin zostałby przywrócony do wniesienia wniosku o ustalenie wysokości opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty w drodze decyzji. Aktualnie art. 7 ust. 8a będzie stosowany przez tegoż Organ.* (dowód: akta kontroli str. 75)

Mając powyższe wyjaśnienia na uwadze wskazania wymaga fakt, **iż to na organie informującym o wysokości opłaty jednorazowej lub wysokości kwoty należnej do zapłaty ciąży bezwzględny obowiązek poinformowania strony o sposobie odwołania się od treści otrzymanej informacji w zakresie ustalonych wysokości kwot;**

- ✓ w pismach (sprawy ujęte w Tabeli Nr 6) wystosowanych do właścicieli gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Starosta informował o wysokości kwoty należnej do zapłaty, bez wskazania wysokości pełnej opłaty jednorazowej. (dowód: akta kontroli str. 127-135)

Starosta w piśmie z dnia 22 lipca 2022 r. wyjaśnił, że: *W pismach dotyczących opłaty jednorazowej zgodnie z art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu, informowano tylko o faktycznej wysokości kwoty należnej do zapłaty, ponieważ pracownik prowadzący przedmiotową sprawę, uważał, że jest to informacja najistotniejsza dla strony.* (dowód: akta kontroli str. 76)

Podkreślenia wymaga fakt, iż brak jest jakichkolwiek przesłanek do uznania, iż art. 7 ust. 8 ww. ustawy, stanowiący, iż: właściwy organ informuje właściciela gruntu **na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej** oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty: 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody, 2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku - w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7, wskazuje, iż organ administracji publicznej sam dokonuje wyboru, które informacje winny zostać wpisane. **Elementy wskazane ww. artykule tj. wysokość opłaty jednorazowej oraz wysokość kwoty należnej do zapłaty są obowiązkowymi informacjami zawartymi w pismach dotyczących opłaty jednorazowej.**

nieprawidłowość:

- ✓ opłata skarbową za wydane zaświadczenie Nr 2/2021 z dnia 28.01.2021 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności, pobrana została dopiero w dniu 8 kwietnia 2021 r., tj. po wydaniu i odebraniu przez strony ww. zaświadczenia⁷. (dowód: akta kontroli str. 108-119)

Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta wyjaśnił: *Opłata skarbową za wydane zaświadczenie Nr 2/2021 z dnia 28.01.2021 roku, potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego została pobrana po terminie, ponieważ przy wpłynięciu wniosku zostało to przeoczone. Było to jedno z pierwszych zaświadczeń wydawanych na wnioski w 2021 roku. W 2020 roku nie wpłynął do tut. Organu żaden wniosek o wydanie zaświadczenia, wydane w 2019 roku z mocy prawa nie podlegały opłacie skarbowej. Po wydaniu zaświadczenia Nr 2/201 z dnia 28.01.2021 r. skontaktowano się z osobą, aby uzupełniała swój wniosek o opłatę skarbową. Podmiot dokonał przedmiotowej opłaty.*

(dowód: akta kontroli str. 77)

⁷ Zaświadczenie nr 2/2021 zostało odebrane przez wnioskujących w dniu 3 i 10 lutego 2021 r.

Mając powyższe na uwadze przypomnienia wymaga fakt, że art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe wprowadza obowiązek uiszczenia opłaty skarbowej od wniosku o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie użytkownika wieczystego na gruncie przepisów komentowanej ustawy. Natomiast zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej obowiązek zapłaty opłaty skarbowej od wydania zaświadczenia powstaje z chwilą złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w przedmiocie informowania właścicieli o wysokości opłaty jednorazowej. (dowód: akta kontroli str. 75-78)
---	---

Ocena obszaru kontroli Nr 4	<i>Pozytywna z nieprawidłowościami</i>
------------------------------------	--

Obszar kontroli Nr 5: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

Podstawa prawna	<p>Art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.</i></p> <p>Art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</i></p> <p>Art. 82 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne.</i></p> <p>Art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.</i></p>
------------------------	---

Ustalenia kontroli:

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 3 ustaleń wysokości opłaty rocznej i 12 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W ww. okresie Starosta nie dokonał aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

1) Ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Szczegółowej kontroli poddano 3 sprawy, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 7.

Tabela Nr 7

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GKN.6843.2.2020.ERB	2.	GKN.6843.3.2020.ERB	3.	GKN.6843.24.2021.ERB

W toku czynności kontrolnych stwierdzono, iż w we wszystkich sprawach przedmiotową opłatę roczną Starosta ustalił:

- z powodu trwałej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, powodującą zmianę celu, na który nieruchomość została oddana⁸;

⁸ Użytkownikiem wieczystym nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa było Przedsiębiorstwo Państwowe „Polskie Koleje Państwowe” w Warszawie. Zgodnie z art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1984).

- wysokość opłaty zgodnie z wymogami art. 72 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

2) Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Szczegółowej kontroli poddano 100 % postępowań, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 8.

Tabela Nr 8

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GKN.6843.24.2022.ERB	2.	GKN.6843.28.2022.ERB	3.	GKN.6843.27.2022.ERB
4.	GKN.6843.26.2022.ERB /Dotyczy działki Nr 560, obręb Żydowo/	5.	GKN.6843.29.2022.ERB	6.	GKN.6843.26.2022.ERB /Dotyczy działki Nr 361/62, obręb Dębno/
7.	GKN.6843.27.2020.ERB	8.	GKN.6843.24.2020.ERB	9.	GKN.6843.26.2020.ERB
10.	GKN.6843.23.2020.ERB	11.	GKN.6843.25.2020.ERB	12.	GKN.6843.27.2020.ERB ⁹

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji stwierdzono, że:

- zawiadomienia strony o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty Starosta dokonał każdorazowo na piśmie w terminie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego,
- aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła zgodnie z przepisami art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- pismo wypowiadające wysokość dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste zawierało:
 - ✓ ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty,
 - ✓ sposób obliczenia nowej wysokości opłaty,
 - ✓ pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia,
 - ✓ informację o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę,
 - ✓ wskazanie miejsca, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym,
 - ✓ pouczenie o możliwości złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

(dowód: akta kontroli str. 120)

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonej nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w ww. obszarze. (dowód: akta kontroli str. 75-78)
Ocena obszaru kontroli Nr 5	<i>Pozytywna</i>
Obszar kontroli Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem	

„Grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego”. W związku z podziałem działek i wydzieleniem działek powodującą zmianę celu, na który nieruchomości zostały oddane należało ustalić wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

⁹ Odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie /SKO/. Użytkownik wieczysty złożył do SKO wniosek o ustalenie „że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona”. SKO orzeczeniem z dnia 2 grudnia 2020 r. /znak: SKO.W.M.443/3315/2020/ stwierdziło, że aktualizacja z dniem 1 stycznia 2021 roku opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest nieuzasadniona. (dowód: akta kontroli str. 122-127)

<p>Podstawa prawna</p>	<p>Art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym¹⁰: <i>Z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Prawa wspólników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasają z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru.</i></p> <p><i>2i. Nabycie przez Skarb Państwa zgodnie z ust. 2b własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego stwierdza, w drodze decyzji, starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa. Jeżeli nie ma praw obciążających użytkowanie wieczyste lub prawa takie wygasły ani nie zostało wszczęte postępowanie w celu dochodzenia lub zaspokojenia roszczeń określonych w ust. 2c, Skarb Państwa może złożyć wniosek o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie starosty o wygaśnięciu lub nieistnieniu praw obciążających użytkowanie wieczyste oraz o nieistnieniu lub wygaśnięciu roszczeń określonych w ust. 2c. Użytkowanie wieczyste wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu o wykreśleniu.</i></p>
<p>Ustalenia kontroli:</p> <p>W związku z zadaniami nałożonymi na Starostę zgodnie z art. 9 ust. 2b i 2i Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, w trakcie kontroli zwrócono się o przedłożenie informacji dotyczących ilości prowadzonych postępowań stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego (tj. wskazania liczby wydanych decyzji i liczby spraw będących w toku postępowania) oraz wskazania, czy i w jaki sposób podmiot kontrolowany poszukuje i inwentaryzuje majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ww. ustawy.</p> <p>Ustalono, iż w okresie objętym kontrolą Starosta wydał 1 decyzję o nabyciu przez Skarb Państwa nieruchomości położonych na terenie powiatu myśliborskiego. Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że wskazane rozstrzygnięcie wydane zostało na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym.</p> <p>Jednocześnie pismem z 22 lipca 2022 r. Starosta poinformował: <i>W celu uzyskania informacji o mieniu pozostałym po podmiotach wykreślonych z KRS przesłano zapytania wiadomością e-mail do wszystkich Powiatów.</i></p> <p><i>Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.</i></p>	
<p>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</p>	<p>Pismem z dnia 22 lipca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w ww. obszarze. (dowód: akta kontroli str. 75-78)</p>
<p>Ocena obszaru kontroli Nr 6</p>	<p><i>Pozytywna</i></p>
<p>Wpis do książki kontroli</p>	<p>Nr 1/2022</p>

¹⁰ Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.).

<p>Podsumowanie ustaleń dokonanych w skontrolowanych obszarach</p>	<p>Obszar kontroli:</p> <p>Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa</p> <ul style="list-style-type: none"> – w jednym postępowaniu dotyczącym użyczenia nieruchomości nie sporządzono wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. <p>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości</p> <ul style="list-style-type: none"> – opłata skarbową za wydane zaświadczenie Nr 2/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności, pobrana została dopiero w dniu 8 kwietnia 2021 r., tj. po wydaniu i odebraniu przez strony ww. zaświadczenia, – w pismach wystosowanych do właścicieli gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe Starosta nie informował o wysokości pełnej opłaty jednorazowej, jak również o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. <p>Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p>
<p>Wnioski dotyczące uzyskanych efektów zrealizowanego zadania</p>	<p>W ocenie zespołu kontrolującego w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 7 lipca 2022 r. Starosta podjął skuteczne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa działania dotyczące gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Skarbu Państwa w zakresie obejmującym przedmiot niniejszej kontroli.</p> <p>Zespół kontrolujący pozytywnie ocenił sposób zaewidencjonowania nieruchomości w prowadzonej przez Starostę BDN SP (program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego).</p> <p>W oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta w kontrolowanym okresie dokonał 5 sprzedaży, 5 dzierżaw 3 użyczeń oraz 1 najmu nieruchomości Skarbu Państwa, a także wydał 2 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu. W przypadku 1 postępowania nie sporządził wykazu, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do pozostałych postępowań uwag nie wniesiono.</p> <p>Realizując kolejne zadanie z zakresu administracji rządowej oraz stosując się przy</p>

	<p>tym do obowiązujących przepisów prawa, Starosta wydał 7 zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz przekazał je w ustawowym terminie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Niemniej jednak w 1 przypadku pobrał opłatę skarbową po wydaniu zaświadczenia, co stanowiło naruszenia art. 6 ust. 1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej w związku art. 17 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ponadto zrealizował 9 wniosków dotyczących zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów. W przedmiotowym zakresie, Starosta nie informował na piśmie o pełnej wysokości tej opłaty, do czego zobowiązuje art. 7 ust. 8, jak również o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.</p> <p>Dla 12 użytkowników wieczystych Starosta dokonał aktualizacji opłaty rocznej, wypowiadając im jednocześnie w formie pisemnej wysokość dotychczasowej stawki. W wypowiedzeniach każdorazowo został wskazany sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do każdego wypowiedzenia dołączona została także informacja o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, na podstawie którego wartość nieruchomości została określona.</p> <p>W okresie objętym kontrolą Starosta wydał 1 decyzję o nabyciu przez Skarb Państwa nieruchomości położonych na terenie powiatu myśliborskiego na podstawie ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym.</p>
<p>Zalecenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ przestrzegać art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązującego do sporządzania i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę bądź użyczenie; ➤ zgodnie z dyspozycją art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe pobierać opłatę skarbową wraz ze złożonym wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności; ➤ informować każdorazowo właściciela gruntu na piśmie o: <ul style="list-style-type: none"> – wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty, do czego zobowiązuje art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, – możliwości odwołania się od treści otrzymanej informacji w zakresie ustalonych wysokości kwot, o czym stanowi art. 7 ust. 8a ww. ustawy.
<p>Pouczenie</p>	<ul style="list-style-type: none"> – od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze, – o podjętych działaniach, mających na celu realizację zaleceń pokontrolnych, proszę poinformować mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.
<p>Podpis kierownika jednostki kontrolującej</p>	<p style="text-align: center;">Z up. Wojewody Zachodniopomorskiego Mateusz Wagemann II Wicewojewoda Zachodniopomorski</p>

