



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, dnia 4 lipca 2024 r.

K-2.431.1.24.2024.7.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 organu kontrolowanego	Starosta Łobeski, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Konopnickiej 41, 71-150 Łobez
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą	Pani Renata Kulik
Osoby pełniące funkcję Starosty w okresie prowadzenia kontroli	Pani Renata Kulik – do dnia 7 maja 2024 r. Pan Edward Arys – od dnia 7 maja 2024 r.
Okres objęty kontrolą	Od 2 stycznia 2023 r. do 2 maja 2024 r.
Kontrolujący	Czynności kontrolne przeprowadzili pracownicy Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie: 1. Pan Tomasz Pawnuk – główny specjalista, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> ; 2. Pani Justyna Pintowska – inspektor wojewódzki; 3. Pan Grzegorz Dzik – starszy inspektor.
Nr upoważnienia	Nr 35/24 z dnia 26 kwietnia 2024 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	planowa, tryb zwykły
Termin kontroli	7-10 i 13 maja 2024 r.
Organizacja wewnętrzna	Zakres działania i zadania Starostwa Powiatowego w Łobzie, zwanego dalej <i>Starostwem</i> , w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny wprowadzony w życie uchwałą Nr V/451/2023 Zarządu Powiatu w Łobzie z dnia 24 stycznia 2023 r. ⁴ w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Łobzie. Zagadnienia będące przedmiotem kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zwanego dalej <i>Wydziałem</i> . (dowód: akta kontroli str. 32-45)

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 z późn. zm.), zwana dalej *ustawą o gospodarce nieruchomościami*.

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 2023 r., poz. 190).

⁴ Wcześniej obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Łobzie wprowadzony Uchwałą Nr V/243/2021 Zarządu Powiatu w Łobzie z dnia 1 lutego 2021 r.

	Upoważnienie Starosty do załatwiania spraw dotyczących zakresu kontroli posiadała Pani Agata Bas, dyrektor Wydziału. (dowód: akta kontroli str. 46)
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	Pani Agata Bas ⁵ – dyrektor Wydziału; Pani Elżbieta Raczyńska – podinspektor w Wydziale.
Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne 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 katastrem 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 katastrem 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) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; 2) powierzchnie nieruchomości; 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej; 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; 5) 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; 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. <p>Starosta ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa i nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w Elektronicznym rejestrze danych dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa⁶, zwanym dalej <i>rejestrem</i>. Rejestr kontrolowano pod względem zgodności z wymogami art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także kompletności zawartych w nim informacji oraz ich aktualności.</p> <p>Na dzień kontroli liczba działek ujętych w rejestrze wynosiła 614 o łącznej powierzchni 6 439 413 m², z czego:</p> <ul style="list-style-type: none"> – liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 321 o łącznej powierzchni 4 205 659 m², – liczba działek oddanych w trwały zarząd wynosiła 75 o łącznej powierzchni 464 913 m². <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 7)</p> <p>Skontrolowano ewidencję 14 działek. Nieprawidłowości nie stwierdzono.</p> <p><i>Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.</i></p>	

⁵ Dalej: dyrektor Wydziału.

⁶ Program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

Wyjaśnienia, oświadczenia	Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z dnia 19 kwietnia 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 7)
Ocena obszaru kontroli Nr 1	<i>Pozytywna</i>
Obszar kontroli Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne realizacji zadania	<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>Z danych uzyskanych od Starosty wynika, że w okresie objętym kontrolą organ wydał 1 decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu (WGN.6844.13.2023.ER). Nie wydano decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu.</p> <p>Stwierdzono, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> – w myśl przepisu art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskano zgodę organu nadzorującego daną jednostkę organizacyjną; – postępowanie prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa⁷; – trwały zarząd wygaszony został w formie decyzji administracyjnej w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, zgodnie z art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; – wydana decyzja zawierała elementy wskazane w art. 107 Kpa, a powołana podstawa prawna była właściwa; – w okresie prowadzenia kontroli organ nie sporządził protokołu zdawczo-odbiorczego, bowiem decyzja o wygaszeniu trwałego zarządu stała się ostateczna dopiero w dniu 6 maja 2024 r. <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 47-50)</p> <p><i>Nie wniesiono uwag do powyższego zakresu.</i></p>	
Ocena obszaru kontroli Nr 2	<i>Pozytywna</i>
Obszar kontroli Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne 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 trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek,</i></p>

⁷ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), zwana dalej Kpa.

przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.

Art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami:
Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:

7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;

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.

Ustalenia kontroli:

W kontrolowanym okresie Starosta sprzedał 2 nieruchomości i wydzierżawił 4. Skontrolowano wszystkie postępowania.

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

Sygnatury przeanalizowanych postępowań ujęto w poniższej tabeli.

Tabela Nr 1

Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WGN.6840.5.2022.ER
2.	WGN.6840.3.2022.ER

Ustalono, że:

- wartości nieruchomości zostały określone przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych sporządzonych w celu sprzedaży i wykorzystanych w okresie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia (art. 156 ust. 1 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- ceny nieruchomości zostały ustalone na podstawie ich wartości, a ceny wywoławcze w pierwszym przetargu ustalono w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości (art. 67 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- nieruchomości przeznaczone do sprzedaży ujęte zostały w wykazach, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykazy, które zawierały wszystkie elementy wymienione w art. 35 ust. 2 powyższej ustawy, 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;
- sprzedawane nieruchomości nie były położone w strefach szczególnych, o których mowa w art. 19 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w obydwu przypadkach sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego (art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze przetargów ustnych nieograniczonych – w obydwu przypadkach pozytywnym wynikiem zakończyły się pierwsze przetargi. Postępowania zostały przeprowadzone prawidłowo, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁸;

⁸ 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).

- osoba ustalona jako nabywca nieruchomości w sprawie z poz. 1 tabeli nr 1 została zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży w terminie przewidzianym w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wyznaczone terminy zawarcia obydwu umów sprzedaży nie były krótsze niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych (art. 27 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- o umowach sprzedaży – zgodnie art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami – poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego.

(dowód: akta sprawy str. 51-71)

Za nieprawidłowe uznano (i szerzej opisano w części *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości*):

- niewskazanie ceny sprzedawanej nieruchomości w obydwu wnioskach do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie zgody na ich sprzedaż;
- zawiadomienie o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości (poz. 2 w tabeli nr 1) po upływie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.

Sprzedaż przez Starostę nieruchomości wchodzących w skład zasobu oceniono **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

Analizie poddano 4 postępowania wyszczególnione w tabeli poniżej.

Tabela Nr 2

Lp.	Nr umowy dzierżawy	Lp.	Nr umowy dzierżawy
1.	WGN.6845.23.2022.ER	2.	WGN.6845.18.2023.ER
3.	WGN.6845.20.2023.ER	4.	WGN.6845.19.2023.ER

Ustalono, że:

- umowy dzierżawy zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą;
- w sprawach z poz. 1- 3 w tabeli nr 2 umowy zawarto na 10 lat, a z poz. 4 na 3 lata;
- wydzierżawiane nieruchomości zostały ujęte w wykazach nieruchomości, które zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wykazy, w myśl art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wywieszano w siedzibie urzędu, zamieszczano na stronie internetowej urzędu oraz przekazywano wojewodzie, a informacje o zamieszczeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości ogłaszając w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym;
- dzierżawy nieruchomości dokonano w trybie bezprzetargowym, co było poprzedzone uzyskaniem stosownych zgód Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażonych w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązków wynikających z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o zawartych umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 72-89)

Działalność organu w zakresie dzierżawienia nieruchomości skarbu państwa oceniono pozytywnie.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

- wnioski do Wojewody Zachodniopomorskiego z 8 i 26 września 2022 r. o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości nie zawierały ceny nieruchomości, co było niezgodne z art. 23 a ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

Dyrektor Wydziału wyjaśniła: *W postępowaniach [...] dotyczących sprzedaży nieruchomości, wnioski do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie zgody na zbycie nieruchomości zostały uzupełnione o cenę nieruchomości pismami z dnia 10.10.2022 r.*

(dowód: akta sprawy str. 29)

Uzupełnienie wniosków nastąpiło w wyniku wezwań do usunięcia braków wystosowanych do wnioskodawcy przez wojewodę w trybie art. 23a ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Powyższe wpłynęło na wydłużenie prowadzonego postępowania.

- osoba ustalona jako nabywca nieruchomości została zawiadomiona o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży po upływie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, czym naruszono art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

Dyrektor Wydziału wyjaśniła: *W sprawie [...] zawiadomienie [...] zostało sporządzone dnia 20.03.2023 r., a odebrane [...] dnia 22.03.2022 r. Naruszenie ustawowego terminu [...] spowodowane było trudnością w ustaleniu z nabywcami nieruchomości daty spisania aktu notarialnego. Nabywca nieruchomości był kierowcą zawodowym i w tym czasie przebywał poza granicami kraju. Nie mógł tym samym wskazać dokładnego terminu przyjazdu w celu spisania aktu.*

(dowód: akta sprawy str. 29)

W omawianym przypadku przetarg został rozstrzygnięty 28 lutego 2023 r. Starosta na zawiadomienie o miejscu i terminie zawarcia umowy miał zatem czas do 21 marca 2023 r. Pomimo wskazywanych w wyjaśnieniach trudności, obowiązkiem organu było dotrzymanie ustawowego terminu i wysłanie zawiadomienia w sposób gwarantujący jego terminowe doręczenie. Jednocześnie należało zamieścić w zawiadomieniu informację, że w przypadku nieprzystąpienia bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy, organizator przetargu może odstąpić od jej zawarcia, a wpłacone wadium nie podlega zwrotowi (art. 41 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

Ocena obszaru kontroli Nr 3

Pozytywna z nieprawidłowościami

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

Podstawy prawne realizacji zadania

Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁹: *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 gruntów¹⁰: *Podstawę ujawnienia prawa*

⁹ Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 1314 t.j. ze zm.), zwana dalej *ustawą o przekształceniu*.

¹⁰ 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 2024 r., poz. 386 t.j.), zwana dalej *ustawą o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe*.

własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez: starostę 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 gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, rozpatrzył 9 wniosków o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej. Kontroli poddano wszystkie sprawy, a ich sygnatury zostały wskazane w poniższej tabeli.

Tabela Nr 3

Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WGN.6825.4.2024.ER
2.	WGN.6825.2.2024.ER
3.	WGN.6825.1.2024.ER
4.	WGN.6825.89.2024.ER
5.	WGN.6825.88.2024.ER
6.	WGN.6825.87.2024.ER
7.	WGN.6825.86.2024.ER
8.	WGN.6825.85.2024.ER
9.	WGN.6825.37.2024.ER

Ustalono, że:

- organ kontrolowany w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia zamiaru wniesienia jednorazowej opłaty informował właściciela gruntu na piśmie o jej wysokości, co odpowiadało przepisom art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe;
- każdorazowo opłata jednorazowa z tytułu przekształcenia użytkownika wieczystego w prawo własności ustalona została w sposób przewidziany w art. 7 ust. 7 ww. ustawy;
- zaświadczenia o jednorazowej opłacie wydawane były w terminie, o którym mowa w art. 7 ust. 9 wskazanej ustawy, tj. w okresie nie przekraczającym 30 dni liczonych od dnia wniesienia tej opłaty.

Nie wniesiono uwag do powyższego zakresu.

Ocena obszaru kontroli Nr 4

Pozytywna

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

Podstawy prawne realizacji zadania

Art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.*

Art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając 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.

Art. 82 ustawy o gospodarce nieruchomościami: Za nieruchomość oddaną w trwałe zarząd pobiera się opłaty roczne.

Art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami: 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.

Ustalenia kontroli:

W okresie objętym kontrolą Starosta nie ustalał opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz nie ustalał i nie aktualizował opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Starosta prowadził z urzędu 8 postępowań, w ramach których dokonano 12 aktualizacji. Sygnatury spraw ujęto w tabeli poniżej.

Tabela Nr 4

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WGN.6843.13.2023.ER	2.	WGN.6843.14.2023.ER	3.	WGN.6843.15.2023.ER
4.	WGN.6843.16.2023.ER	5.	WGN.6843.17.2023.ER	6.	WGN.6843.18.2023.ER
7.	WGN.6843.19.2023.ER	8.	WGN.6843.20.2023.ER		

Aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonywano po upływie od 9 do 17 lat od poprzedniej aktualizacji (mediana: 11,5 roku). Odnośnie doboru nieruchomości do przeprowadzenia aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego dyrektor Wydziału wyjaśniła: [...] do aktualizacji [...] w pierwszej kolejności przyjmowane są nieruchomości, dla których opłaty ustalone były najdawniej, mając jednocześnie na uwadze wzrost cen rynkowych dla poszczególnych rodzajów nieruchomości. Starostwo nie opracowało pisemnych procedur wewnętrznych w zakresie aktualizacji opłat. Decyzje o ich aktualizacji podejmowane są każdorazowo po przeprowadzeniu analizy nieruchomości uprawdopodobniającej wzrost cen nieruchomości na rynku, przy uwzględnieniu okresu od ostatniej aktualizacji opłaty dotyczącej konkretnej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 30)

Stwierdzono, że:

- aktualizacji wysokości opłat rocznych dokonywano po upływie 3 lat od poprzedniej aktualizacji, przy jednoczesnej zmianie wartości nieruchomości oraz przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty (art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- aktualizacji dokonywano, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej (art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- w wypowiedzeniach wskazywano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczano użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, a także informowano o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można było zapoznać się z operatem szacunkowym (art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce

nieruchomościami);

- w 9 przypadkach wysokość opłaty rocznej ustalano w trybie art. 77 ust. 1, a 3 razy zastosowano sposób wskazany w art. 77 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- nie udzielano bonifikaty od opłat rocznych, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- operaty szacunkowe zostały sporządzone w celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i wykorzystane przed upływem 12 miesięcy od daty ich sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- zleceńdawcą wyceny nieruchomości każdorazowo był Starosta (art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

(dowód: akta kontroli str. 93-101)

Aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w sprawie z poz. 1 w tabeli nr 4, której dokonano w dniu 8 grudnia 2023 r., dotyczyła nieruchomości gruntowej o powierzchni 20 m², na której znajduje się transformator. Wartość działki w 2006 r. wynosiła 189 zł, a w 2023 r. – 789 zł. Przy zastosowaniu stawki procentowej w wysokości 1% opłata roczna wzrosła z 1,89 zł do 7,80 zł. Z uwagi na powyższe dane zwrócono się o wyjaśnienie sposobu doboru nieruchomości do aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: akta kontroli str. 102-117)

Dyrektor Wydziału wyjaśniła: *W sprawie [...] nieruchomości [...], której użytkownikiem wieczystym jest ENEA Operator Sp. z o.o. informuję, iż ostatnia aktualizacja tej działki była przeprowadzona w 2006 r. Spółka ENEA, posiada na terenie powiatu znaczną ilość nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym. Jednak biorąc pod uwagę art. 77 ust. 1 u.g.n. oraz to, że ostatnia aktualizacja przedmiotowej działki nie była przeprowadzana przez 17 lat, organ uznał za właściwe jej przeprowadzenie. Dla informacji podaję, że co kilka lat organ typuje do wyceny także nieruchomości o bardzo małych powierzchniach. Przeprowadzone dotychczas kontrole nie wykazały żadnych nieprawidłowości w tym zakresie. Biorąc pod uwagę kwestie wytypowania nieruchomości do aktualizacji, jej przeprowadzenia oraz przedłożenia Staroście do podpisu wskazuję, iż decyzje te podjęte zostały przez pracownika merytorycznego po zatwierdzeniu przez Dyrektora Wydziału. Wytypowanie działki do aktualizacji było wynikiem analizy nieruchomości, dla których opłaty ustalone były najdawniej. [...]*

(dowód: akta kontroli str. 29-30)

Uwzględniając wyjaśnienia, zespół kontrolny zauważa, że wysokość zaktualizowanej opłaty rocznej zależeć będzie również, a może przede wszystkim, od powierzchni nieruchomości gruntowej oraz przyjętej stawki procentowej. Poza tym, co wynika z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta działający za Skarb Państwa jest zobowiązany do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. W zakresie tych zasad organ powinien gospodarować nieruchomościami w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów.¹¹

Nie wniesiono uwag do powyższego zakresu.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pisemne wyjaśnienia dyrektor Wydziału z 15 maja 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 41–42)
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.	
Podstawa prawna realizacji zadania	Art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym¹²: Z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb

¹¹ Klat-Górska Elżbieta, Klat-Wertelecka Lidia, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz (Opublikowano: LEX 2015).

¹² Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.).

	<p><i>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 współników, 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>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ustalenia kontroli:

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 wskazanie, czy i w jaki sposób podmiot kontrolowany poszukuje i inwentaryzuje majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ww. ustawy.

Ustalono, iż w okresie objętym kontrolą Starosta nie wydał decyzji o nabyciu przez Skarb Państwa nieruchomości położonych na terenie powiatu łobeskiego.

Jednocześnie pismem z 15 maja 2024 r. dyrektor Wydziału poinformowała: *Ponadto pragnę wskazać, iż inwentaryzacja majątku po podmiotach, o którym mowa w 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, została przeprowadzona w 2017 r. poprzez wygenerowanie przez Wydział Geodezji i Kartografii tut. Starostwa z Systemu Informacji Przestrzennej GEO-INFO 7 wykazu wszystkich podmiotów gospodarczych posiadających na terenie powiatu łobeskiego własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości. Na podstawie danych zawartych w tym wykazie dokonano ustaleń, czy dany podmiot był zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym. Uprzejmie informuję, iż na podstawie ww. przepisu Starosta Łobeski wydał trzy decyzje. Dwie decyzje zostały wydane w 2018 r. i jedna w 2019 r.* (dowód: akta kontroli str. 30)

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

Ocena obszaru kontroli Nr 6	Pozytywna
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismo dyrektor Wydziału z dnia 15 maja 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 46-51)
Wpis do książki kontroli	Nr 4/2024
Podsumowanie ustaleń dokonanych w skontrolowanych obszarach	Obszar kontroli: Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

	<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"> – we wnioskach do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości nie wskazywano jej ceny, czym naruszono art. 23 a ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; – w 1 przypadku zawiadomienie o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży osoby ustalonej jako nabywca nieruchomości nastąpiło po upływie 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, niezgodnie z treścią art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. <p>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <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>
Zalecenia	<ul style="list-style-type: none"> – we wnioskach o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości zawierać wszystkie elementy wskazane w art. 23 a ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; – zawiadamiać w terminie wskazanym w art. 41 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży.
Pouczenie	<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.
Podpis kierownika jednostki kontrolującej	<p style="text-align: center;">z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO</p> <p style="text-align: center;">Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski</p>