



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, dnia 23 kwietnia 2024 r.

K-2.431.1.60.2023.8.TP

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami ¹ .
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
Nazwa i adres podmiotu kontrolowanego	Starosta Stargardzki, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Skarbowa 1, 73-110 Stargard
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pani Iwona Wiśniewska
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2022 r. do 20 października 2023 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 Magdalena Frymus – inspektor wojewódzki; 3. Pani Katarzyna Karczyńska – starszy inspektor; 4. Pani Anna Rusakowicz – starszy inspektor*; 5. Pan Grzegorz Dzik – starszy inspektor.
Nr upoważnienia	Nr 98/23 z dnia 19 października 2023 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, – art. 175 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o finansach publicznych ⁴ .
Kryteria prowadzenia kontroli	legalność, rzetelność, gospodarność
Rodzaj kontroli	planowa, tryb zwykły
Termin kontroli	23-27 października 2023 r.
Organizacja wewnętrzna	Zakres działania i zadania Starostwa Powiatowego w Stargardzie, zwanego dalej <i>Starostwem</i> , w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny Starostwa stanowiący załącznik do uchwały Zarządu Powiatu Stargardzkiego Nr 2348/22 z dnia 27 września 2022 r. ⁵

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 Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.).

⁵ Wcześniej obowiązywał Regulamin Organizacyjny będący załącznikiem do uchwały Zarządu Powiatu Stargardzkiego nr 1315/20 z dnia 22 grudnia 2020 r.

	<p>Zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa, zwanego dalej <i>Wydziałem</i>. (dowód, akta kontroli str.66-90)</p> <p>Ustalono, że imienne upoważnienia Starosty do załatwiania spraw dotyczących zakresu kontroli posiadały: Pani Diana Gruszka, Dyrektor Wydziału oraz Pani Magdalena Kędzierska-Michalak, Zastępca Dyrektora Wydziału. (dowód, akta kontroli str.91-125)</p>
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	<ul style="list-style-type: none"> – Pani Iwona Wiśniewska – Starosta, – Pani Diana Gruszka – Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, – Pani Aleksandra Szycko – Dyrektor Wydziału Finansowego, Główny księgowy jednostki, – Pani Magdalena Kędzierska-Michalak – Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
Obszar kontroli Nr 1:	Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.
Podstawa prawna realizacji zadania	<ul style="list-style-type: none"> – art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują [...] starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości; – art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami: Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.
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 w szczególności:</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 gminy⁶; 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>Ustalono, że Starosta, realizując powyższy obowiązek ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa i nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w programie Excel w zakładkach: nieruchomości znajdujące się w miastach wraz z nieruchomościami będącymi w trwałym zarządzie, nieruchomości znajdujące się w obszarze wiejskim, drogi, nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste oraz pozostałe nieruchomości rozdysponowane (najem, dzierżawa, użyczenie). Na dzień kontroli liczba działek ujętych w powyższej ewidencji wynosiła 4 276 o łącznej powierzchni 30 559 237 m², z czego:</p>	

* kontroler z dniem 1.03.2024 r. przestał być pracownikiem ZUW.

⁶ Od dnia 24 września 2023 r. przepis brzmi: „przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy”.

- liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 1717 o łącznej powierzchni 11 578 137 m²,
- liczba działek oddanych w trwały zarząd wynosiła 597 o łącznej powierzchni 10 274 705 m².

(dowód: akta kontroli str. 30)

Skontrolowano – pod kątem kompletności i aktualności – sposób ewidencjonowania **108 działek**. Zapisy w ewidencji były prawidłowe i obejmowały elementy wskazane w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 126-137)

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wyjaśnienia, oświadczenia	Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z dnia 9 października 2023 r. (dowód: akta kontroli str. 30)
Ocena obszaru Nr 1	Pozytywna
Obszar kontroli Nr 2:	Ustanowienie, wygaśnięcie i przekazanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.
Podstawa prawna realizacji zadania	<ul style="list-style-type: none"> – art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3; – art. 46 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu; – art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: 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.

Ustalenia kontroli:

Z danych uzyskanych od Starosty wynika, że w okresie objętym kontrolą wydał:

- w 2022 r.:
 - 3 decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu,
 - 1 decyzję o jego wygaśnięciu na wniosek,
 - 1 decyzję o przekazaniu trwałego zarządu.
- w 2023 r. (do dnia rozpoczęcia kontroli) – decyzji nie wydano.

(dowód: akta kontroli str. 29)

Kontroli poddano postępowania wskazane w Tabeli Nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	NN.II.6844.9.2022.JN3	2.	NN.II.6844.12.2022.NJ3
3.	NN.II.6844.13.2022.NJ3	4.	NN.II.6844.3.2021.JN3
5.	NN.II.6844.6.2021.JN3		

1) Ustanowienie trwałego zarządu.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w sprawach ujętych w Tabeli Nr 1 pod poz. 1-3:

- postępowania, prowadzone były na wnioski złożone przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie;
- trwały zarząd – zgodnie z art. 45 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – ustanowiony został w drodze decyzji zawierającej wszystkie niezbędne elementy;

- postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa⁷;
- objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych zgodnie z art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Stwierdzono, że organ nie przekazał do wojewody informacji o oddaniu nieruchomości w trwały zarząd, do czego zobowiązywał go art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

2) Wygaśnięcie trwałego zarządu na wniosek.

Stwierdzono, że:

- wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu złożony został przez Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Szczecinie po uzyskaniu – w myśl art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną. Wygaśnięcie trwałego zarządu dotyczyło nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa, użytkowanej bezpłatnie przez Wojskową Specjalistyczną Przychodnię Lekarską SPZOZ w celu doposażenia tej przychodni. Starosta wszczął postępowanie w sprawie, które z dniem 27 kwietnia 2023 r. zostało zakończone wydaniem decyzji. Rozstrzygnięcie zawierało wszystkie elementy wskazane w art. 107 Kpa;
- postępowanie prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa;
- odstąpiono od protokolarnego wydania nieruchomości przez dotychczasowego trwałego zarządcę, gdyż nadal pozostawała ona w faktycznym władaniu wskazanej przychodni lekarskiej, co organ uwzględnił w decyzji.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym obszarze.

3) Przekazanie trwałego zarządu.

W sprawie z poz. 5 w Tabeli Nr 1 dot. zniesienia Zakładu Karnego w Stargardzie i przekazania jego mienia ruchomego na rzecz Aresztu Śledczego w Szczecinie stwierdzono, że:

- wniosek o wydanie decyzji o przekazaniu trwałego zarządu pomiędzy jednostkami organizacyjnymi, poprzedzony został wydaniem Zarządzenia przez Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 listopada 2021 r. ws. zniesienia Zakładu Karnego w Stargardzie (art. 48 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- złożone zostały dwa wnioski jednostek organizacyjnych dot. odpowiednio wygaszenia i ustanowienia trwałego zarządu;
- w decyzji orzeczono o wygaśnięciu trwałego zarządu, dotychczas sprawowanego przez jednostkę organizacyjną i jego ustanowieniu na rzecz jednostki organizacyjnej wnioskującej o przekazanie (art. 48 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz ustalono opłatę roczną;
- postępowanie prowadzone było w myśl zapisów Kpa;
- objęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło w drodze podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego (art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- decyzję ws. udzielenia bonifikaty od opłaty rocznej wydano w oparciu o zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażoną Zarządzeniem Nr 303/2022 z dnia 4 października 2022 r.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym obszarze.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonej nieprawidłowości:

- w przypadku oddania nieruchomości w trwały zarząd nie przekazano wojewodzie stosownej informacji, do czego zobowiązuje art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

⁷ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz.775 z późn. zm.), zwana dalej Kpa.

Starosta wyjaśnił, że informację w powyższym zakresie przekazano Wojewodzie Zachodniopomorskiemu pismami z dnia 30 października 2023 r.

(dowód: akta kontroli str. 57)

Wskazać należy, że przesłanie przez Starostę wojewodzie ww. informacji dokonano po przeprowadzeniu kontroli. Otrzymanie takich informacji po upływie niemalże roku, ogranicza organowi nadzoru dostęp do aktualnych danych o stanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Powyższym nie dopełniono obowiązku spoczywającego na organie administracji publicznej do informowania wojewody o czynnościach podejmowanych w zakresie obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. Przypomina się, że zgodnie z pismem dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego⁸ organ winien przekazać informacje związane z obrotem nieruchomościami w terminie „1 miesiąca od powzięcia informacji o zmianach”.

Ocena obszaru Nr 2 Pozytywna z nieprawidłowością

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

Podstawa prawna realizacji zadania

- art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: 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 trwałe 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;
- 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 dokonał: 12 sprzedaży, 32 dzierżaw, 2 najmów, 3 użyczeń oraz 2 darowizn. Skontrolowano 17 postępowań.

(dowód: akta sprawy str. 29)

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

Sygnatury przeanalizowanych postępowań ujęto w poniższej Tabeli.

Tabela Nr 2

Lp.	Nr umowy sprzedaży	Lp.	Nr umowy sprzedaży
1.	NN.II.6840.38.11.2023.KU3	2.	NN.II.6840.51.15.2021-2023.KD6
3.	NN.II.6840.8.12.2021-2022.KD6	4.	NN.II.6840.2.2022.KD6
5.	NN.II.6840.56.2021.KD6	6.	NN.II.6840.17.2022.KD6

⁸ Pismo z dnia 6 marca 2020 r. (znak sprawy: GN-2.7582.21.2020.EK) skierowane do starostów i prezydentów miast na prawach powiatu w sprawie określenia terminu realizacji zapisów art. 23 ust. 4 ustawy. ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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 drodze przetargu, zgodnie z art. 37 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowanie zostało przeprowadzone zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁹;
- nieruchomości przeznaczone do zbycia ujęte zostały w wykazach, o których mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykazy te wywieszono na okres 21 dni w siedzibie Starostwa oraz opublikowano na stronie internetowej, a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym. Wykazy zawierały 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.

(dowód: akta sprawy str. 163-175)

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

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

Analizie poddano 4 postępowania.

Tabela Nr 3

Lp.	Sygnatura akt	Lp.	Sygnatura akt
1.	NN.II.6845.25.9.2022.KD6	2.	NN.II.6840.9.11.2023.AA2
3.	NN.II.6845.3.5.2023.PZ5	4.	NN.II.6845.13.5.2022.KD6

Ustalono, że:

- umowy dzierżawy zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą;
- w sprawach z poz. 1, 2 i 4 umowy zostały zawarte na 3 lata, a z poz. 3 na czas nieoznaczony;
- 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, wywieszono w siedzibie urzędu, zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz przekazano wojewodzie, a informacje o zamieszczeniu wykazów podano do publicznej wiadomości ogłaszając w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym;
- dzierżawy nieruchomości z poz. 4 dokonano w trybie bezprzetargowym, gdyż umowa została zawarta na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wydzierżawienie w trybie bezprzetargowym nieruchomości na czas nieoznaczony (poz. 3) było poprzedzone uzyskaniem stosownej zgody Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażonej w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązków wynikających z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- zawarcie umów w sprawach z poz. 1 i 2 nastąpiło w drodze przetargów ustnych nieograniczonych, które zostały przeprowadzone zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości;

⁹ 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).

- o zawartych umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta sprawy str. 176-216)

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym obszarze.

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

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji 2 umów najmu (NN.II.6850.12.5.2022.KD6 i NN.II.6850.89.2.2021-2022.KD6) ustalono, że:

- umowy zawierane były na czas nieokreślony, każdorazowo pomiędzy Starostą a najmującym;
- w każdym przypadku zawarcie umowy zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego;
- najmowane nieruchomości ujęte zostały w wykazach nieruchomości, które wywieszone zostały do publicznej wiadomości, jak również ogłoszone w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- nieruchomości nie były położone w obszarze wskazanym w art. 19 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o umowach poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym obszarze.

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

Analizie poddano 3 postępowania:

Tabela Nr 4

Lp.	Sygnatura akt	Lp.	Sygnatura akt
1.	NN.II.6850.2.1.2023.PZ5	2.	NN.I.6850.4.2023.AA2
3.	NN.II.6850.3.3.2023.GU1		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy użyczenia ujęte pod. poz. 1 i 3 zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a użyczającym na okres powyżej 3 lat. W aktach spraw znajdowały się zgody Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażone w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązku wynikającego z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- użyczane nieruchomości w myśl art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami każdorazowo ujmowane były w wykazach nieruchomości, które wywieszono do publicznej wiadomości, ogłoszono w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, jak również przekazano Wojewodzie Zachodniopomorskiemu. Wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o zawartej umowie użyczenia poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

5) Darowizna nieruchomości wchodzącej w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji 2 darowizn (NN.II.6840.39.2.2021.WL1 i NN.II.6840.17.6.2022.KD6) ustalono, że:

- w obu przypadkach darowizny nieruchomości wchodzącej w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonano na wniosek Prezydenta Miasta Stargard;
- w aktach sprawy znajdowały się zgody Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażone w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązku wynikającego z treści art. 13 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- umowy zawarto w formie aktu notarialnego pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a Prezydentem Miasta Stargard. W umowach, w myśl art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazano cel na jaki nieruchomość ma zostać przeznaczona;
- o zawartych umowach poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym obszarze.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości: nieprawidłowości nie stwierdzono.

Ocena obszaru Nr 3

Pozytywna

Obszar kontroli Nr 4:

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Podstawa prawna realizacji zadania

- art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu¹⁰: 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 gruntów¹¹: Podstawę ujawnienia prawa 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:

Starosta w okresie objętym kontrolą, wydał:

- 4 decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości:
 - 2 w 2022 r.,
 - 2 w 2023 r. z których jedna (poz. 3 Tabeli Nr 5) nie była na dzień prowadzenia czynności kontrolnych jeszcze ostateczna (decyzję wydano 10 października br.), a druga ze spraw była w toku, wobec złożonego przez jedną ze stron odwołania (poz. 4 Tabeli Nr 5);
- 17 zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności na wniosek – 8 w 2022 r. i 9 w 2023 r.;
- 13 zaświadczeń o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z urzędu – 10 w 2022 r. i 3 w 2023 r.;
- 65 wniosków o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej – 30 w 2022 r. i 35 w 2023 r.

(dowód: akta sprawy str. 29)

¹⁰ 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*.

¹¹ 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 2023 r., poz. 904 t.j. ze zm.), zwana dalej *ustawą o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe*.

1) Decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Analizie poddano wszystkie postępowania.

Tabela Nr 5

Lp.	Sygnatura akt	Lp.	Sygnatura akt
1.	NN.II.6825.228.2022.SW2	2.	NN.II.6825.230.2022.SW2
3.	NN.II.6825.16.2023.SW2	4.	NN.II.6825.107.2023.SW2

Ustalono, że:

- wnioskodawcy mogli wystąpić z wnioskiem o żądanie przekształcenia, tj. spełniali wymogi określone w art. 1 ustawy o przekształceniu;
- każdorazowo Starosta wydawał postanowienie o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie, zawiadamiając o powyższym strony;
- w każdej sprawie, organ zlecał wykonanie operatu szacunkowego rzeczoznawcy wyłonionemu poprzez zapytanie ofertowe;
- postępowania administracyjne prowadzone były w myśl zasad ogólnych Kpa oraz z zachowaniem terminów określonych w art. 35 § 3 Kpa, w przypadku braku możliwości rozpatrzenia sprawy w ustawowym terminie, każdorazowo wskazywano nową datę jej załatwienia, zgodnie z art. 36 Kpa;
- wydawane przez Starostę decyzje zawierały wszystkie elementy wskazane art. 107 Kpa oraz określały wysokość opłaty jednorazowej do czego zobowiązuje art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu.

Niemniej jednak stwierdzono, że 2 decyzje (poz. 3 i 4 w Tabeli Nr 5) zostały wydane z naruszeniem terminów wskazanych w zawiadomieniach Starosty dotyczących wyznaczenia nowego terminu na załatwienie sprawy.
(dowód: akta kontroli str. 138-150)

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

2) Zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności na wniosek.

Skontrolowano 8 spraw, których sygnatury zostały ujęte w poniższej tabeli.

Tabela Nr 6

Lp.	Sygnatura akt	Lp.	Sygnatura akt
1.	NN.II.6825.328.22021.SW2	2.	NN.II.6825.325.2022.SW2
3.	NN.II.6825.314.2022.SW2	4.	NN.II.6825.3.2023.SW2
5.	NN.II.6825.67.2023.SW2	6.	NN.II.6825.83.2023.SW2
7.	NN.II.6825.136.2023.SW2	8.	NN.II.6825.167.2023.SW2

Stwierdzono, że:

- organ prowadził postępowania zgodnie z przypisanymi kompetencjami;
- każdorazowo podmiot kontrolowany pobierał opłaty skarbowe do czego zobowiązuje art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w związku z przepisami ustawy o opłacie skarbowej¹²;
- 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;

¹² Część II pkt 20a załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r., poz. 2142).

- 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, w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy, przekazał zaświadczenia do sądu właściwego do prowadzenia ksiąg wieczystych;
- w przypadkach wniesienia opłaty jednorazowej za przekształcenie, organ każdorazowo udzielał bonifikaty w oparciu o zgodę wojewody wyrażoną zarządzeniem, w myśl art. 9 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

3) Zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z urzędu.

Kontroli poddano 10 spraw.

Tabela Nr 7

Lp.	Sygnatura akt	Lp.	Sygnatura akt
1.	NN.II.6825.190/2022.ML7	2.	NN.II.6825.191.2022.ML7
3.	NN.II.6825.297.2022.SW2	4.	NN.II.6825.315.2022.ML7
5.	NN.II.6825.68.2023.ML7	6.	NN.II.6825.68.1.2023.ML7
7.	NN.II.6825.68.2.2023.ML7	8.	NN.II.6825.68.3.2023.ML7
9.	NN.II.6825.86.2023.SW2	10.	NN.II.6825.87.2023.SW2

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;
- kontrolowany organ, w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy, przekazał zaświadczenia do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej;
- w przypadkach zgłoszenia wniosku o ustalenie opłaty jednorazowej, podmiot kontrolowany każdorazowo przysyłał stosowne informacje wnioskodawcy zgodnie z terminem wskazanym w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, a następnie terminowo wydawał zaświadczenie o wniesieniu opłat lub opłaty jednorazowej w myśl art. 7 ust. 9 powyżej przytoczonej ustawy.

Natomiast w sprawach z poz. 3 i 9-10 z Tabeli Nr 7 stwierdzono, że postępowania w niniejszym zakresie zostały przeprowadzone z naruszeniem terminu wskazanego w art. 4 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 1 ust. 1 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

(dowód: akta kontroli str. 151-162)

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

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

- decyzje w 2 sprawach (poz. 3 i 4 w Tabeli Nr 5) zostały wydane po uprzednio wskazanym przez organ w myśl art. 36 Kpa terminie, odpowiednio o 17 i 10 dni;

(dowód: akta kontroli str. 138-150)

Starosta pismem z dnia 7 listopada 2023 r. wyjaśnił, że decyzje wydano odpowiednio dnia 15.05.2023 r. i 10.10.2023 r. z uwagi na skomplikowany charakter sprawy oraz nieobecność pracownika prowadzącego postępowanie. (dowód: akta kontroli str. 57)

Zgodnie z treścią przepisu art. 35 Kpa organ winien załatwiać sprawy: bez zbędnej zwłoki (§ 1), wymagające postępowania wyjaśniającego w przeciągu 1 miesiąca, a te szczególnie skomplikowane - w terminie 2 miesięcy (§ 3). W pozostałych przypadkach zobowiązany jest wystosować do strony zawiadomienie o niezakończonym w terminie wraz z podaniem przyczyn zwłoki, wskazaniem nowego terminu oraz pouczeniem o prawie do wniesienia ponaglenia (art. 36 § 1 Kpa). W omawianych przypadkach organ nie załatwił spraw w terminie, o którym poinformował strony postępowania w trybie art. 36 § 1 Kpa. Starosta w wyjaśnieniach wskazał powody niezakończonych spraw w terminie, lecz nie określił przyczyn niezawiadomienia stron o tym fakcie.

- w 3 sprawach (poz. 3, 9 i 10 w Tabeli Nr 7) postępowania przeprowadzono z naruszeniem terminu wskazanego w art. 4 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 1 ust. 1 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe¹³. (dowód: akta kontroli str. 151-162)

W piśmie z dnia 7 listopada 2023 r. Starosta wskazał, że [...] wydano ok. 1800 zaświadczeń. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że od dnia 20.03.2020 r. do 16.05.2022 r. na terenie Polski obowiązywał stan epidemii wywołany zakażeniami wirusem SARS-CoV-2, a specustawa COVID-19 wstrzymała i zawiesiła bieg terminów ustawowych. [...] Jednym z efektów tego wstrzymania terminów było obciążenie jednego pracownika, który był odpowiedzialny za wydanie aż 1800 zaświadczeń [...]. Ponadto, w stosunku do zaświadczeń NN.II.6825.86.2023.SW2 i NN.II.6825.87.2023.SW2 należało dokonać wnikliwej analizy funkcji budynków, z uwagi na ich usytuowanie w kompleksie domów rekreacyjnych.

(dowód: akta kontroli str. 57)

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe organ wydaje zaświadczenie z urzędu – nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia. Mając na względzie zapisy art. 1 ust. 1 powyższej ustawy, jak również fakt, że we wskazanych przypadkach użytkowanie wieczyste gruntów przekształciło się w prawo ich własności z mocy prawa, tj. z dniem 1 stycznia 2019 r., wskazuje się, że jedynym właściwym terminem wypełnienia obowiązku na wydanie zaświadczeń był najpóźniej dzień 31 grudnia 2019 r. Ustawodawca nie przewidział wyjątków w tym zakresie.

Ocena obszaru Nr 4	Pozytywna z nieprawidłowościami
Obszar kontroli Nr 5:	Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.
Podstawa prawna realizacji zadania	<ul style="list-style-type: none"> - 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;

¹³ Zaświadczenia zostały wydane odpowiednio po 2 latach 9 miesiącach i 1 dniu, po 3 latach 3 miesiącach i 23 dniach oraz po 3 latach 3 miesiącach i 24 dniach.

- art. 82 ustawy o gospodarce nieruchomościami: za nieruchomość oddaną w trwały 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 kontrolowanym okresie Starosta nie ustalał i nie aktualizował opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Natomiast ustalenie opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dotyczyło 5 nieruchomości, a ich aktualizacja 124 nieruchomości. (dowód: akta kontroli str. 29)

1) Ustalenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego.

Zapoznano się z materiałami dotyczącymi 3 nieruchomości.

Tabela Nr 8

Lp.	Sygnatura akt	Lp.	Sygnatura akt
1.	NN.II.6843.191.2023.SW2	2.	NN.II.6843.197.2022.SW2
3.	NN.II.6843.198.2022.SW2		

Wymienione sprawy związane były z przeniesieniem prawa użytkowania wieczystego w wyniku sprzedaży nieruchomości gruntowej przez Polskie Koleje Państwowe (PKP).

(dowód: akta kontroli str. 217-221, 241-294)

Stwierdzono, że w tych sprawach organ w nieprawidłowy sposób ustalił opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i jego działania prowadzone były wbrew zasadom prawidłowej gospodarki.

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

2) Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Skontrolowano 16 postępowań, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 9.

Tabela Nr 9

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	NN.II.6843.194.2023.JN3	2.	NN.II.6843.177.2023.JN3	3.	NN.II.6843.181.2023.JN3
4.	NN.II.6843.182.2023.JN3	5.	NN.II.6843.JN3.193.2023	6.	NN.II.6843.204.2022.JN3
7.	NN.II.6843.199.2022.JN3	8.	NN.II.6843.196.2.2022.JN3	9.	NN.II.6843.177.2022.JN3
10.	NN.II.6843.163.2022.JN3	11.	NN.II.6843.296.2022.JN3	12.	NN.II.6843.292.2022.JN3
13.	NN.II.6843.291.2022.JN3	14.	NN.II.6843.290.2022.JN3	15.	NN.II.6843.288.2022.JN3
16.	NN.II.6843.273.2022.SW2				

Stwierdzono, że:

- aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania dokonano zgodnie z zasadami wskazanymi w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami:
 - po upływie 3 lat od poprzedniej aktualizacji, przy jednoczesnej zmianie wartości nieruchomości;
 - przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty;
- 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, co było zgodne z treścią 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, do czego zobowiązywał art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- nie udzielano bonifikaty od opłat rocznych, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- organ nie wnioskował – na podstawie art. 73 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami – o zmianę celu użytkowania wieczystego w związku z trwałą zmianą sposobu korzystania z nieruchomości;
- operaty szacunkowe zostały sporządzone w celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i wykorzystane przed upływem 12 miesięcy od daty sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- zleceńdawcą wyceny nieruchomości każdorazowo był Starosta, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 222-239)

W przypadku spraw z poz. 12 i 13 stwierdzono nieuzasadnioną zwłokę w wypowiedzeniu dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

(dowód: akta kontroli str. 295-302)

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

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

- organ w nieprawidłowy sposób ustalił opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i jego działania prowadzone były wbrew zasadom prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

W sprawie wskazanej w poz. 1 Tabeli Nr 8 pismem z 28 września 2023 r. organ zawiadomił nowego użytkownika wieczystego, że w związku z nabyciem tego prawa w 2017 r. jest obowiązany uiszczać opłatę roczną w kwocie 1 548,00 zł, począwszy od 2020 r. Powołał się przy tym na art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą wyliczenia tej kwoty była wartość gruntu oszacowana w operacie szacunkowym z 20 czerwca 2023 r. oraz przyjęta stawka 3%. Organ zobowiązał nabywcę działki do uregulowania opłat za 4 lata (6 192,00 zł) do dnia 20 października 2023 r.

(dowód: akta kontroli str. 266-293)

W przypadku spraw wskazanych w poz. 2 i 3 Tabeli Nr 8, zawiadomienia do nabywców nieruchomości datowane były na 13 września 2022 r. Do przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w przypadku obydwu działek doszło w 2016 r. Wysokość opłat rocznych (1 779,00 zł) została wyliczona od wartości działki wskazanej w operacie szacunkowym z 19 sierpnia 2022 r. przy przyjętej stawce 3%. Nowych użytkowników poinformowano, że do dnia 30 września 2022 r. mają wnieść opłaty w wysokości 7 116,00 zł (za lata 2019-2021).

(dowód: akta kontroli str. 241-265)

Starosta wyjaśnił: *Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego mają charakter cywilnoprawny i stanowią roszczenie o świadczenie okresowe, w związku z czym zgodnie z art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny [...] ulegają przedawnieniu z upływem trzech lat. Dlatego też użytkownik wieczysty został obciążony opłatą za okres 3 lat, od momentu, w jakim Starosta Stargardzki posiadał wiedzę o nabyciu przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego. [...] Operat szacunkowy z dnia 20 czerwca 2023 r. został sporządzony do celów aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Zarówno przy*

sporządzeniu operatu dla potrzeb aktualizacji jak i naliczenia opłaty, przedmiotem wyceny jest wartość rynkowa prawa własności. [...] Podstawę do naliczenia opłat zgodnie z pismami z dnia 13.09.2023 r. [...] stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w 2022 r., który został sporządzony w celu ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. (dowód: akta kontroli str. 58-59)

We wskazanych przypadkach organ błędnie przyjął, że dokonuje ustalenia opłaty rocznej w myśl art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepis ten dotyczy opłat (pierwszej i rocznych) za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, czyli czynności pomiędzy właściwym organem i użytkownikiem wieczystym, wymagającej zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Umowa taka wskazuje cel, na który nieruchomość gruntowa została oddana w użytkowanie wieczyste oraz określa sposób korzystania z nieruchomości. W analizowanych przypadkach mamy do czynienia ze zmianą użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z PKP na osobę prywatną w drodze sprzedaży nieruchomości.

Grunty Skarbu Państwa, znajdujące się w dniu 5 grudnia 1990 r. w posiadaniu PKP stały się z mocy prawa¹⁴ przedmiotem użytkowania wieczystego PKP, natomiast budynki, inne urządzenia i lokale znajdujące się na tych gruntach, również z mocy prawa, stały się nieodpłatnie, własnością PKP. Zgodnie z treścią art. 8 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. Nr 86, poz. 789 z 2003 r.) grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową były zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Nowi użytkownicy wieczysti nie mieli więc ustalonej opłaty rocznej, którą musieliby wносить w ustawowym terminie.

Do wyliczenia opłat rocznych w analizowanych przypadkach organ przyjął, że wysokość stawki procentowej wyniosła 3% ceny gruntu. Wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wskazuje art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami i jest ona uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Jednak jak już wykazano, w tych przypadkach nie mamy do czynienia z umowami oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w których ustalono by cel takiej czynności, lecz decyzjami wojewody.

W przypadku gdy cel użytkowania wieczystego nie został dotychczas ustalony, zastosowanie miał art. 73 ust. 2g ustawy o gospodarce nieruchomościami. Organ po powzięciu informacji o zmianie użytkownika wieczystego gruntu, którego wcześniejszym użytkownikiem wieczystym było PKP, powinien był – mając na względzie zasady prawidłowej gospodarki – niezwłocznie podjąć czynności zmierzające do ustalenia wysokości opłaty rocznej i jej egzekwowania, mianowicie:

- 1) przedstawić w formie pisemnego oświadczenia propozycję zmiany celu użytkowania wieczystego oraz wyznaczyć termin na zajęcie pisemnego stanowiska przez użytkownika wieczystego, nie krótszy niż 2 miesiące od dnia otrzymania propozycji;
- 2) wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości, jeżeli użytkownik wieczysty nie zgadzałby się z proponowaną zmianą celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska;
- 3) zastosować od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym zostałyby ustalona, stawkę procentową stosowną do celu ustalonego na podstawie zgodnego oświadczenia stron albo orzeczenia sądu.

W świetle powyższego, działania organu wobec nabywców działek od PKP były prowadzone wbrew obowiązującym w tym zakresie przepisom.

Starosta stwierdził, że nowi użytkownicy wieczysti zostali obciążeni opłatą za okres 3 lat od momentu w jakim organ posiadał wiedzę o nabyciu tego prawa. Oznaczałoby to, że organ dowiedział się o sprzedaży tych działek przez PKP odpowiednio w 2022 i 2023 roku. Dokumenty wskazują jednak inny stan faktyczny.

(dowód: akta kontroli str. 58-59)

¹⁴ Ustawa z dnia 8 września 2000 r. o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe (Dz.U. Nr 84, poz. 948 z późn. zm.).

Według ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁵ (stan prawny obowiązujący w czasie sprzedaży działek przez PKP) starostowie prowadzą powiatowy zasób geodezyjny i kartograficzny, będący częścią państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (art. 2 pkt 10c tejże). Właściciele nieruchomości zgłaszają właściwemu staroście zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni, licząc od dnia powstania tych zmian, ale obowiązek ten nie dotyczy m.in. zmian wynikających z aktów notarialnych (art. 22 ust. 2). To notariusze przekazują właściwemu staroście odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które obejmują czynności przenoszące prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej (art. 23 ust. 2 pkt 1). Starosta niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów od notariusza, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków (art. 23 ust. 7).

Znajdujące się w aktach dokumenty wskazują, że organ wprowadził do ewidencji dane dotyczące tych działek w dniach 21 września 2016 r., 2 listopada 2016 r. oraz 18 grudnia 2017 r. Nie ulega zatem wątpliwości, że organ stosownie informację – niezbędne do podjęcia działań w celu pobierania opłat rocznych – posiadał znacznie wcześniej niż utrzymuje.

(dowód: akta kontroli str. 252, 254, 267)

Kilkuletnia, nieuzasadniona zwłoka w ustaleniu należności, skłania do stwierdzenia, że działania organu w tych przypadkach nie były zgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

Zasady prawidłowej gospodarki nie zostały skatalogowane ani określone, należy je zatem rozumieć jako zasady gospodarowania w sposób racjonalny z ekonomicznego punktu widzenia. Przy tym analiza komentowanego przepisu prowadzi do wniosku, że działające za Skarb Państwa jednostki samorządu terytorialnego są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami – w zakresie wspomnianych zasad – w sposób celowy i oszczędny, z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów¹⁶.

- w przypadku spraw z poz. 12 i 13 w tabeli nr 7 stwierdzono nieuzasadnioną zwłokę w wypowiedzeniu dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, co uznano za działanie niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki.

Starosta nie odniósł się do powodów takiego stanu rzeczy, wyjaśniając jedynie: *Starosta Stargardzki wszczynając procedurę aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa wybiera nieruchomości w stosunku do których opłaty nie były aktualizowane najdłużej (najstarsze naliczenia opłat) oraz wybiera nieruchomości zlokalizowane w jednym kompleksie lub jednym obrębie mając na celu równe traktowanie użytkowników wieczystych.*

(dowód: akta kontroli str. 59)

Omawiane sprawy odnoszą się do działek, których wieczystym użytkownikiem jest Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o., a wysokość opłat rocznych została wyliczona na podstawie stawek określonych w decyzji wojewody z dnia 31 stycznia 1995 r. Pierwszy raz Starosta wypowiedział wysokość tych opłat w dniu 30 listopada 2010 r. Następnie pismem z 17 grudnia 2010 r. anulował to wypowiedzenie ze względu na zapisy porozumienia z 10 marca 2004 r. w sprawie utworzenia i rozpoczęcia działalności Stargardzkiego Parku Przemysłowego, którego stronami byli m.in. powiat stargardzki i Stargardzka Agencja Rozwoju Lokalnego Sp. z o.o. Porozumienie przewidywało bowiem, że Starosta przez 10 lat nie będzie dokonywał opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego tych działek. Aktualizacji opłat organ dokonał jednak dopiero w dniu 18 listopada 2022 r., wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowych opłat.

(dowód: akta kontroli str. 295-302)

¹⁵ Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 z późn. zm.).

¹⁶ Klat-Górska Elżbieta, Klat-Wertelecka Lidia, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz (Opublikowano: LEX 2015).

Zmiany wartości tych nieruchomości gruntowych oraz wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ustalone na podstawie:

- 1) wypowiedzenia TG.I.5.7226-245/10 z 30 listopada 2010 r. (akta kontroli str. 298),
- 2) wypowiedzenia TG.I.5.7226-244/10 z 30 listopada 2010 r. (akta kontroli str. 302),
- 3) pisma TG.I.5.Pł.7226-245-1/10 z 17 grudnia 2010 r. (akta kontroli str. 297),
- 4) wypowiedzenia NN.II.6843.291.2022.JN3 z 18 listopada 2022 r. (akta kontroli str. 295-296),
- 5) wypowiedzenia NN.II.6843.292.2022.JN3 z 18 listopada 2022 r. (akta kontroli str. 299-300),

co wykazano w poniższej tabeli.

Tabela Nr 10

Nr działki	wartość (1995)	opłata roczna (1995)	wartość (2010)	opłata roczna (2010)	wartość (2022)	opłata roczna (2022)
109/9	15 903,60 zł	477,11 zł	214 400,00 zł	6 432,00 zł	276 000,00 zł	8 280,00 zł
109/12	11 101,20 zł	333,04 zł	167 900,00 zł	5 037,00 zł	369 000,00 zł	11 070,00 zł

Reasumując, organ już w 2010 r. posiadał wiarygodne informacje na temat wzrostu wartości działek, gdyż zlecił wykonanie operatów szacunkowych w celu aktualizacji opłat rocznych. Zasady prawidłowej gospodarki nakazywały, aby aktualizacji dokonać niezwłocznie po wygaśnięciu porozumienia tj. w 2014 r.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	<ul style="list-style-type: none"> – ustne wyjaśnienia Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami z 26 października 2023 r., (akta kontroli str. 303-307) – pisemne wyjaśnienia Starosty z 7 listopada 2023 r. (akta kontroli str. 52-23, 57-65)
Ocena obszaru Nr 5	Pozytywna z nieprawidłowościami
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	<ul style="list-style-type: none"> – art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym¹⁷: 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 współników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasają z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru. 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.

¹⁷ Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.).

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

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że w okresie objętym kontrolą Starosta wydał 3 decyzje o nabyciu przez Skarb Państwa nieruchomości położonych na terenie powiatu stargardzkiego. Rozstrzygnięcia wydane zostały na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym. Stwierdzono również, że Starosta zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, każdorazowo informował Wojewodę Zachodniopomorskiego o wydaniu decyzji stwierdzającej nabycie przez Skarb Państwa nieruchomości po podmiotach wykreślonych z rejestru. Jednocześnie pismem z 7 listopada 2023 r. Starosta poinformował że jednostka kontrolowana realizuje ustawowy obowiązek [...] *analizy ewidencji podmiotów, o których mowa w art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym [...] poprzez wystąpienie do gmin z prośbą o dokonanie analizy rejestru podatku od nieruchomości, a także do powiatów znajdujących się na terenie całej Polski z prośbą o dokonanie analizy podmiotów, których siedzibą są miejscowości na terenie powiatu stargardzkiego. Jednocześnie Starosta Stargardzki wielokrotnie zwracał się do Sądów Rejonowych z zapytaniem o konkretne podmioty podlegające obowiązkowi rejestracji do Krajowego Rejestru Sądowego.*
(dowód: akta kontroli str. 59)

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

Ocena obszaru Nr 6**Pozytywna****Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia**

Pismem z dnia 7 listopada 2023 r. Starosta złożył wyjaśnienia w powyższym zakresie.
(dowód: akta kontroli str. 57-59)

Obszar kontroli Nr 7:**Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami oraz zaangażowania osobowego w realizowane zadanie.****Podstawa prawna realizacji zadania**

- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 r., poz. 217 ze zm., Dz. U. z 2023 r., poz. 120 ze zm.),
- ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz.U. z 2021 r., poz. 1672 ze zm., Dz.U. z 2022 r., poz. 2267 ze zm.),
- ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 289 ze zm.),
- ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 305 ze zm., Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm., Dz. U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. z 2014 r., poz. 1053 ze zm., Dz.U. z 2022, poz. 513 ze zm.),
- rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 9 stycznia 2018 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 1564) - uchylone 22 stycznia 2022 r.,
- rozporządzenie MF z dnia 11 stycznia 2022 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (Dz. U. z 2022 r., poz. 144).

Ustalenia kontroli:**1) Wydatki na realizację zadania.**

Zarządzeniem Nr 69/2022 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 24 lutego 2022 r.¹⁸ został ustalony plan dotacji celowej dla powiatu stargardzkiego w wysokości 301 535,00 zł. Plan po zmianach na realizację zadania na koniec 2022 r. stanowił kwotę 1 089 587,85 zł. W poniższej tabeli przedstawiono zmiany w planie w 2022 r.

Tabela Nr 11

Dotacja	Zmiany w trakcie roku	Data	(4.4.1.3.W) ¹⁹	(4.4.1.4.W) ²⁰	(4.5.1.2.W) ²¹
Plan dotacji	Zarządzenie nr 69/2022	24.02.2022	281 535,00 zł	20 000,00 zł	0,00 zł
	Razem		281 535,00 zł	20 000,00 zł	0,00 zł
Zmiany w planie	Decyzja Nr 93/2022	16.03.2022	18 000,00 zł	0,00 zł	7 500,00 zł
	Decyzja Nr 197/2022	11.05.2022	3 768,75 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Decyzja Nr 280/2022	24.06.2022	23 921,43 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Decyzja Nr 368/2022	10.08.2022	0,00 zł	0,00 zł	7 075,00 zł
	Decyzja Nr 452/2022	26.09.2022	663 301,67 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Decyzja Nr 482/2022	07.10.2022	6 934,00 zł	40 000,00 zł	0,00 zł
	Decyzja Nr 546/2022	26.10.2022	10 052,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
	Decyzja Nr 603/2022	15.11.2022	6 500,00 zł	0,00 zł	1 000,00 zł
	Zmiana w planie dotacji celowych w układzie zadaniowym	27.12.2022	3 860,84 zł	-3 860,84 zł	0,00 zł
Plan po zmianach razem			1 017 873,69 zł	56 139,16 zł	15 575,00 zł
Ogółem			1 089 587,85 zł		

Na podstawie zarządzenia i decyzji wojewody w 2022 r. jednostka otrzymała w §2110 środki w kwocie 1 089 587,85 zł z przeznaczeniem na gospodarkę gruntami i nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 347-348)

W Tabeli Nr 12 przedstawiono szczegóły dotyczące rozliczenia dotacji celowej otrzymanej przez powiat stargardzki.

Tabela Nr 12

Rozdział	Działanie budżetu zadaniowego	Plan po zmianach	Wykonanie	Zwroty	Data zwrotu
70005	4.4.1.3.W	1 017 873,69 zł	852 224,45 zł	165 649,24 zł	13.01.2023
	4.4.1.4.W	56 139,16 zł	56 139,16 zł	0,00 zł	-
	4.5.1.2.W	15 575,00 zł	15 455,00 zł	120,00 zł	13.01.2023
Razem		1 089 587,85 zł	923 818,61 zł	165 769,24 zł	-

Wykonanie wydatków wykazano w wysokości 923 818,61 zł. Starostwo w dniu 13 stycznia 2023 r. dokonało zwrotu niewykorzystanej dotacji w kwocie 165 769,24 zł.

(dowód: akta kontroli str. 348-352, 412-417)

Strukturę wydatków przeznaczonych na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz obsługę zadania, w tym na wynagrodzenia, przedstawiono w Tabeli Nr 13.

¹⁸ Zarządzenie nr 69/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie planu dochodów i wydatków budżetu Wojewody Zachodniopomorskiego na 2022 r.

¹⁹ Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jednostki samorządu terytorialnego (jst).

²⁰ Regulacja stanu prawnego nieruchomości w postępowaniach administracyjnych.

²¹ Zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i jst.

Tabela Nr 13

Źródło środków	Kwota przeznaczona na gospodarowanie nieruchomościami SP	Kwota przeznaczona na obsługę i wynagrodzenia	Kwota przeznaczona na zadanie, obsługę i wynagrodzenia
1	2	3	4 (2+3)
ze środków dotacji	185 364,34 zł	738 454,27 zł	923 818,61 zł
ze środków własnych	0,00 zł	0,00 zł	0,00 zł
Razem	185 364,34 zł	738 454,27 zł	923 818,61 zł

Ze środków dotacji celowej sfinansowano wydatki związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w kwocie 185 364,34 zł oraz wydatki na obsługę zadania (wynagrodzenia wraz z pochodnymi od wynagrodzeń i dodatkowym wynagrodzeniem rocznym oraz zakupem materiałów i wyposażenia i odpisem na ZFŚS) w wysokości 738 454,27 zł. W 2022 r. Powiat na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa oraz wynagrodzenia i koszty obsługi zadania nie wydatkował środków własnych. W związku z tym, udział % wydatków z dotacji w wydatkach ogółem wyniósł 100%.

(dowód: akta kontroli str. 364-365)

Szczegółowe dane dotyczące poniesionych wydatków, w podziale na paragrafy klasyfikacji budżetowej, przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela nr 14

§ klasyfikacji budżetowej wydatków	Wydatki poniesione ze środków dotacji	§ klasyfikacji budżetowej wydatków	Wydatki poniesione ze środków dotacji	§ klasyfikacji budżetowej wydatków	Wydatki poniesione ze środków dotacji
4010	567 597,03 zł	4210	15 457,50 zł	4440	14 967,00 zł
4040	32 058,57 zł	4300	70 435,75 zł	4480	51 391,00 zł
4110	97 815,76 zł	4390	59 841,30 zł	4500	12,00 zł
4120	10 558,41 zł	4430	3 684,29 zł	Razem:	923 818,61 zł

(dowód: akta kontroli str. 353-364, 366)

Na wynagrodzenia pracowników realizujących zadania wydatkowano ogółem 722 996,77 zł. Wydatki na wynagrodzenia i pochodne oraz dodatkowe wynagrodzenie roczne wykazano dla 14 pracowników, z tego dla:

- 7 pracowników zatrudnionych w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, zaangażowanych w realizację zadania w 100,00%,
- 2 pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, których zaangażowanie etatu w realizację zadania wynosiło 50,00%,
- 2 pracowników Wydziału Finansów, których zaangażowanie etatu w realizację wynosiło odpowiednio 100,00% i 75,00%,
- 3 radców prawnych, zaangażowanych w realizację zadania w 30,00%.

(dowód: akta kontroli str. 353-356, 361, 367-401)

Kontrolerzy zweryfikowali dane zawarte w tabelach przygotowanych przez Starostwo na dzień kontroli z zakresami czynności oraz kartami wynagrodzeń pracowników, których wynagrodzenie było dofinansowane ze środków dotacji celowej. Kontroli poddano stopień zaangażowania pracowników w realizację zadania w powiązaniu z wypłaconym im wynagrodzeniem ze środków dotacji celowej. Stwierdzono, że w przypadku jednego pracownika, którego zaangażowanie etatu w realizację zadania wykazano jako 100%, zakres czynności obejmuje również zadania niezwiązane z gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa. Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami pracownik zatrudniony [...] jest na stanowisku ds. odszkodowań i wywłaszczeń. W ramach zajmowanego stanowiska pracy wykonuje następujące zadania zlecone:

- 1) *prowadzenie spraw związanych z ustaleniem odszkodowań z tytułu wywłaszczonych nieruchomości,*
- 2) *prowadzenie spraw związanych z ograniczeniem sposobu korzystania z nieruchomości w celu realizacji inwestycji celu publicznego,*
- 3) *prowadzenie spraw związanych z udostępnieniem nieruchomości w celu wykonania czynności konserwacyjnych, remontowych i związanych z usuwaniem awarii urządzeń infrastruktury technicznej,*
- 4) *prowadzenie spraw związanych z udostępnieniem nieruchomości w przypadku siły wyższej i zagrożenia powstaniem szkody.*

Powyższe zadania wynikają wprost z zakresu obowiązków pracownika.

Ponadto, Pani [...] powierzono dodatkowy zakres obowiązków na czas nieobecności pracownika zatrudnionego na stanowisku ds. gospodarowania i udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa. [...]. Kontrolujący mając na uwadze punkt 15 zakresu zadań pracownika, wskazujący, że do zadań pracownika należy wykonywanie innych zadań określonych przez dyrektora będących w zakresie działania Wydziału, udzielone wyjaśnienie przyjęli.

(dowód: akta kontroli str. 370-371, 401)

Jednostka w trakcie kontroli wykazała, że ilość etatów przypadających na realizację przedmiotowego zadania w 2022 r. wyniosła 10,65 etatu, natomiast w tabeli „Katalog zadań zleconych z zakresu administracji rządowej realizowanych przez powiaty w obszarze gospodarki nieruchomościami” przekazanej do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ZUW wykazano, że liczba etatów realizujących to zadanie w 2022 r. wynosi 9,65 etatu.

W powyższym zakresie Starosta poinformował: *Realizacja zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami określona została w tut. urzędzie wymiarem 10,65 etatu. W informacji przekazanej do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ZUW wykazano, (opierając się na oświadczeniu woli jednego z pracowników), że w 2022 r. zadanie będzie realizowane w wymiarze 9,65 etatu. Powyższa informacja uwzględniała prognozowaną i deklarowaną przez pracownika nieobecność w pracy w związku z przysługującym mu prawem do urlopu macierzyńskiego, rodzicielskiego i wychowawczego. Z uwagi na zmianę powyższej deklaracji i niewykorzystanie prawa do urlopu wychowawczego, pracownik zrealizował prawo do urlopu wypoczynkowego, a następnie przebywał do końca roku na usprawiedliwionej nieobecności w pracy. Konsekwencją powyższego było wydatkowanie środków z działu 700, rozdziału 70005 na wynagrodzenie pracownika za czas przebywania na urlopie wypoczynkowym a następnie za czas usprawiedliwionej nieobecności. Uwzględniając powyższe należy wnioskować, że zadania i wydatkowane na wynagrodzenia środki finansowe określone są wymiarem 10,65 etatu i żadna w tym zakresie zmiana (zwiększenie) nie miała miejsca. Wyjaśnienie uwzględniono.*

(dowód: akta kontroli str. 330, 402-408)

Ponadto kontrolujący zwrócili się do jednostki z pytaniem w jaki sposób ustalono stopień zaangażowania pracowników w realizację zadania. Starosta przedłożył następujące wyjaśnienie: *Stopień zaangażowania pracowników realizujących zadania w 2022 roku szacowano na podstawie wykonawstwa zadań (ilości wykonanych procedur) określonych w indywidualnych zakresach czynności. Wyjaśnienie przyjęto.*

(dowód: akta kontroli str. 330)

Dodatkowo powiat w ramach obsługi zadania poniósł także wydatki w ramach §4210 Zakup materiałów i wyposażenia w kwocie 15 457,50 zł. Wydatki dotyczyły zakupu 4 laptopów wraz z 3 zestawami klawiatury z myszką, oprogramowania MS Office do 1 laptopa, toreb na laptopy, 1 lampki na biurko, zszywacza i dziurkacza. W wyniku oględzin stwierdzono, że zakupiony sprzęt komputerowy wykorzystywany jest przez dwóch pracowników, którzy prowadzą sprawy wyłącznie z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa oraz dwóch pracowników, których zaangażowanie w powyższe zadanie wynosi 50 %. W związku z tym poproszono o wyjaśnienie, dlaczego ze środków dotacji sfinansowano w całości zakup notebooków wraz z zestawem klawiatury i myszy dla 2 pracowników zaangażowanych w zadanie na poziomie 50%.

W odpowiedzi Starosta poinformował: *Pracownikami Wydziału Gospodarki Nieruchomościami zaangażowanymi w 50% w zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność*

Skarbu Państwa są Dyrektor Wydziału oraz Zastępca Dyrektora Wydziału. Dyrektor Wydziału oraz jego Zastępca przede wszystkim wykorzystują komputer w swojej codziennej pracy, która głównie obejmuje sprawy związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa oraz realizacją zadań zleconych. Wynika to z faktu, że komputer jest niezastąpionym narzędziem w zarządzaniu Wydziałem oraz nadzorowaniu pracowników odpowiedzialnych za zadania z zakresu administracji rządowej i zarządzania nieruchomościami Skarbu Państwa. Warto podkreślić, że w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami ogółem zatrudnionych jest 9 pracowników na pełny etat, z czego aż 7,5 z nich zajmuje się zadaniami związanymi z administracją rządową i gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa. To oznacza, że większość pracowników na Wydziale Gospodarki Nieruchomościami (7,5 na 9) jest zaangażowana w wykonywanie zadań zleconych, co przekłada się na zwiększony nadzór nad pracami związanymi z tymi zadaniami. Udzielone wyjaśnienie przyjęto.

(dowód: akta kontroli str. 331-332, 357, 409, 411, 418-420)

Kontrolujący dokonali weryfikacji wydatków poniesionych z dotacji celowej w 2022 r. na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa. Największe wydatki poniesiono w:

- §4300 Zakup usług pozostałych – 70 435,75 zł (m.in. okazanie granic działek, usługi geodezyjne, opłaty za wykonanie odpisów, map, udostępnianie danych dotyczących mienia, opłaty za usunięcie, transport i utylizację odpadów z działek Skarbu Państwa),
- §4390 Zakup usług obejmujących wykonanie ekspertyz, analiz i opinii – 59 841,30 zł (sporządzanie operatów szacunkowych),
- §4480 Podatek od nieruchomości – 51 391,00 zł.

Pozostałe wydatki w łącznej wysokości 3 696,29 zł zostały poniesione na ubezpieczenie nieruchomości (§4430 – 3 684,29 zł) oraz podatek leśny dotyczący nieruchomości Skarbu Państwa (§4500 – 12,00 zł).

Przykładową dokumentację dotyczącą wydatków ze środków dotacji załączono do akt kontroli.

(dowód: akta kontroli str. 358-360, 362-364, 412-484)

Kontrolujący poddali analizie wszystkie wydatki poniesione ze środków dotacji. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie. Stwierdzono, że dokumenty finansowo-księgowe spełniają wymogi wskazane w art. 21 ustawy o rachunkowości. Zostały zatwierdzone pod względem merytorycznym oraz formalno-rachunkowym przez osoby do tego upoważnione. Na wszystkich dokumentach księgowych widnieją opisy czego dotyczy wydatek. Wydatki zostały ujęte z uwzględnieniem właściwej klasyfikacji budżetowej. Stwierdzono, że wszystkie skontrolowane płatności były dokonane w wysokości wynikającej z dokumentów księgowych.

Rezerwa celowa poz. 41 (uzupełnienie wydatków na gospodarke nieruchomościami), poz. 44 (dofinansowanie zadań realizowanych przez jst) i poz. 47 (uzupełnienie dotacji na obsługę administracyjną)

Wysokość rezerwy celowej budżetu państwa poz. 41 przyznanej dla Starostwa w 2022 r. wyniosła 72 434,00 zł. Szczegóły dotyczące przyznania środków rezerwy celowej, otrzymanej kwoty oraz jej wykorzystanie przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 15

Budżet zadaniowy	Nr decyzji	Kwota otrzymana z rezerwy celowej	Kwota wydatkowana z rezerwy celowej	Kwota rezerwy celowej do zwrotu
	Kwota zwiększenia środków z rezerwy celowej			
1	2	3	4	5(3-4)
4.4.1.3.W Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jst	93/2022 z 16.03.2022 r.	18 000,00 zł	18 000,00 zł	0,00 zł
	18 000,00 zł			
	482/2022 z 7.10.2022 r.	6 934,00 zł	6 934,00 zł	0,00 zł
	6 934,00 zł			

4.4.1.4.W Regulacja stanu prawnego nieruchomości w postępowaniach administracyjnych	482/2022 z 7.10.2022 r.	40 000,00 zł	40 000,00 zł	0,00 zł
	40 000,00 zł			
4.5.1.2.W Zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i jst	93/2022 z 16.03.2022 r.	7 500,00 zł	7 380,00 zł	120,00 zł
	7 500,00 zł			
Razem	72 434,00 zł	72 434,00 zł	72 314,00 zł	120,00 zł

(dowód: akta kontroli str. 347, 351, 412-417)

Rezerwa celowa poz. 41:

1. W kwocie 18 000,00 zł i 6 934,00 zł została wykorzystana na wykonanie operatów szacunkowych w celu dokonania aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste inne niż na cele mieszkaniowe.
(dowód: akta kontroli str. 412-415)
2. W kwocie 40 000,00 zł została wykorzystana na opracowanie dokumentacji geodezyjno-prawnej związanej z ustaleniem stanu faktycznego przebiegu granic i dokonaniem podziału geodezyjnego nieruchomości związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości.
(dowód: akta kontroli str. 416)
3. W kwocie 7 500,00 zł została wykorzystana na wykonanie operatów szacunkowych w przedmiocie ustalenia odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości oraz szkód powstałych w związku z założeniem i przeprowadzeniem napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz z tytułu posadowienia konwektorowej stacji transformatorowej oraz założeniem i przeprowadzeniem linii kablowych na działkach.
(dowód: akta kontroli str. 417)

Wysokość rezerwy celowej budżetu państwa poz. 44 przyznanej dla Starostwa w 2022 r. wyniosła 10 052,00 zł. Szczegóły dotyczące planu środków rezerwy celowej oraz jej wykorzystanie przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 16

Budżet zadaniowy	Nr decyzji	Kwota otrzymana z rezerwy celowej	Kwota wydatkowana z rezerwy celowej	Kwota rezerwy celowej do zwrotu
	Kwota zwiększenia środków z rezerwy celowej			
1	2	3	4	5(3-4)
4.4.1.3.W Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jst	546/2022 z 26.10.2022 r.	10 052,00 zł	10 052,00 zł	0,00 zł
	10 052,00 zł			
Razem	10 052,00 zł	10 052,00 zł	10 052,00 zł	0,00 zł

Wyżej wymienione środki zostały wykorzystane na zmodernizowanie systemu informatycznego Starostwa, tj. na częściowe sfinansowanie zakupu laptopów dla osób zaangażowanych w realizację zadania.
(dowód: akta kontroli str. 347, 412-415)

Wysokość rezerwy celowej budżetu państwa poz. 47 przyznanej dla Starostwa w 2022 r. wyniosła 663 301,67 zł. Szczegóły dotyczące planu środków rezerwy celowej oraz jej wykorzystanie przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 17

Budżet zadaniowy	Nr decyzji	Kwota otrzymana z rezerwy celowej	Kwota wydatkowana z rezerwy celowej	Kwota rezerwy celowej do zwrotu
	kwota zwiększenia środków z rezerwy celowej			
1	2	3	4	5(3-4)
4.4.1.3.W Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jst	452/2022 z dnia 26.09.2022 r.	663 301,67 zł	501 461,77 zł	161 839,90 zł
	663 301,67 zł			
Razem	663 301,67 zł	663 301,67 zł	501 461,77 zł	161 839,90 zł

Wyżej wymienione środki zostały wykorzystane na obsługę administracyjną zadań dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, tj. na wynagrodzenia wraz z pochodnymi od wynagrodzeń i dodatkowym wynagrodzeniem rocznym.

(dowód: akta kontroli str. 330, 347-349, 352, 353-356, 412-415)

Kontrolujący zweryfikowali prawidłowość wydatkowania środków rezerwy celowej w 2022 r. Starostwo Powiatowe w Stargardzie z otrzymanej dotacji w łącznej kwocie 745 787,67 zł wydatkowało kwotę ogółem 583 827,77 zł. Pozostałe niewykorzystane środki z rezerwy celowej w wysokości 161 959,90 zł zostały zwrócone przez jednostkę wraz z pozostałą dotacją w dniu 13 stycznia 2023 r. Kontrolujący zwrócili się do Starostwa z pytaniem z jakiego powodu nastąpił zwrot niewykorzystanych środków.

Zgodnie z wyjaśnieniem Starosty: *Zwrot części środków dotacji przekazanych na wynagrodzenia wynikał z faktu, że wykorzystane na ten cel środki w 100% pokryły wydatki związane z wypłatą wynagrodzenia i pochodnych od wynagrodzeń nagród jubileuszowych, nagród uznaniowych oraz dodatkowego wynagrodzenia („trzynastej pensji”) pracowników Starostwa Powiatowego w Stargardzie. [...] Natomiast w odniesieniu do kwoty 120,00 zł informuję, że zapotrzebowanie na dane zadanie zostało określone szacunkowo na podstawie udzielonych wcześniej zamówień na sporządzenie operatów szacunkowych dot. zwrotów, wywłaszczeń i odszkodowań za ograniczenie w sposobie korzystania, udzielenie zezwoleń na czasowe zajęcie. Zaś faktyczne wydatkowanie środków w ramach rezerwy celowej budżetu państwa – poz. 41 – zadanie 4.5.1.2 W zostało oparte na aktualnej ofercie cenowej zawierającej cenę oferty i zakres oferowanej usługi. Biorąc powyższe pod uwagę oszczędności w wysokości 120,00 zł, które powstały w wyniku rozbieżności między szacunkowymi a rzeczywistymi wydatkami, zostały w całości zwrócone do budżetu państwa.*

W wyniku analizy ewidencji księgowej, dokumentów księgowych oraz wyciągów bankowych stwierdzono, że wydatki z rezerw celowych zostały poniesione prawidłowo oraz zgodnie z celem określonym w decyzjach Wojewody Zachodniopomorskiego.

(dowód: akta kontroli str. 330-331, 348-363, 412-417)

W powyższym zakresie stwierdzono jednak, że w przedłożonych przez jednostkę do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ZUW dokumentach rozliczających otrzymane i wykorzystane w 2022 r. środki dotacji celowej i środki z rezerwy celowej, brakuje rozliczenia rezerwy celowej z wykazem faktur, które pokryto dotacją w kwocie 6 934,00 zł (środki przyznane Decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego nr 482/2022 na zadanie 4.4.1.3.W). Szczegółowy opis uchybienia w części: *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.*

Ponadto ustalono, że dane wykazane w sprawozdaniach Rb-50 o dotacjach i o wydatkach związanych z wykonywaniem zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami za IV kwartał 2022 r. w części dotyczącej rozdziału 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami są zgodne z danymi wykazanymi w ewidencji księgowej.

(dowód: akta kontroli str. 348-363, 485-507)

2) Dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami.

Realizacja dochodów

Wojewoda Zachodniopomorski Zarządzeniem nr 69/2022 z dnia 24 lutego 2022 r.²² określił dla powiatu stargardzkiego kwotę planowanych dochodów budżetu państwa na 2022 r. w dziale 700, rozdziale 70005 Gospodarka gruntami i nieruchomościami w wysokości 2 034 000,00 zł. Wskazana kwota znalazła odzwierciedlenie w Uchwale nr 1938/22 Zarządu Powiatu Stargardzkiego z dnia 3 stycznia 2022 r.²³

(dowód, akta kontroli str. 508-514)

Wykonanie dochodów budżetu państwa za 2022 r. wyniosło 2 919 633,12 zł, co stanowi 143,54% planu dochodów budżetu państwa. W Tabeli Nr 18 przedstawiono strukturę planu finansowego oraz wykonania planu z podziałem na źródła dochodów.

Tabela Nr 18

Rozdział	§	Plan dochodów (po potrąceniu na rzecz jst)	Dochody przekazane do budżetu państwa	Saldo wykonania planu dochodów Skarbu Państwa	Udział % salda wykonania dochodów w planie dochodów	Opis źródła dochodów
1	2	3	4	5(4-3)	6(5/3)	7
70005	0470	88 000,00 zł	88 869,59 zł	869,59 zł	0,99%	Wpływy z opłat za trwały zarząd, użytkowanie i służebność
	0550	1 500 000,00 zł	1 587 884,17 zł	87 884,17 zł	5,86%	Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości
	0750	75 000,00 zł	116 018,91 zł	41 018,91 zł	54,69%	Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze
	0760	90 000,00 zł	72 200,22 zł	-17 799,78 zł	-19,78%	Wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności
	0770	266 000,00 zł	993 010,50 zł	727 010,50 zł	273,31%	Wpłaty z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości
	0800	0,00 zł	8 274,23 zł	8 274,23 zł	-	Wpływy z tytułu odszkodowania za przejęte nieruchomości pod inwestycje celu publicznego
	0920	0,00 zł	20 103,85 zł	20 103,85 zł	-	Wpływy z pozostałych odsetek
	0970	15 000,00 zł	33 271,65 zł	18 271,65 zł	121,81%	Wpływy z różnych dochodów
Razem		2 034 000,00 zł	2 919 633,12 zł	885 633,12 zł	43,54%	-

(dowód, akta kontroli str. 515-522)

Najwyższe dochody uzyskano w:

- §0550 z tytułu wpływów z opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości w kwocie 1 587 884,17 zł,
- §0770 z tytułu wpłat za nabycie prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w kwocie 993 010,50 zł,
- §0750 z tytułu wpływów z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze w kwocie 116 018,91 zł.

²² Zarządzenie nr 69/2022 z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie planu dochodów i wydatków budżetu Wojewody Zachodniopomorskiego na 2022 r.

²³ Uchwała nr 1938/2022 Zarządu Powiatu Stargardzkiego z dnia 3 stycznia 2022 r. w sprawie ostatecznych kwot dochodów i wydatków budżetu Powiatu Stargardzkiego na 2022 rok oraz planu finansowego zadań z zakresu administracji rządowej i innych zadań zleconych Powiatowi Stargardzkiemu odrębnymi ustawami.

W §0470, §0550, §0750, §0770, §0970 osiągnięto wyższe dochody niż zaplanowano. Natomiast w przypadku dochodów w §0760 były one niższe od planu dochodów. W odniesieniu do §0800 i §0920 należy stwierdzić, że osiągnięto w tych paragrafach dochody niezaplanowane w łącznej kwocie 28 378,08 zł. Zgodnie z informacją Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami powyższe spowodowane było przez:

- nieplanowane ustanowienie służebności i zmiany w trwałym zarządzie;
- wzrost opłat w związku z przeprowadzoną aktualizacją opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości; zwiększoną liczbę wniosków o dzierżawę nieruchomości;
- mniejszą liczbę nieruchomości podlegających przekształceniu z prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- duże zainteresowanie inwestorów odpłatnym nabyciem prawa własności nieruchomości;
- realizację nowych inwestycji drogowych realizowanych przez inne jednostki samorządu terytorialnego, w wyniku których Skarb Państwa został wywłaszczony i otrzymał odszkodowanie.

Ponadto przy planowaniu budżetu nie brano pod uwagę nieterminowych wpłat, a na wyższe wykonanie planu dochodów miały również wpływy z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, które wynikały z ujawnienia zajęcia gruntów Skarbu Państwa. Wyjaśnienia w powyższym zakresie przyjęto.

(dowód, akta kontroli str. 523)

W wyniku kontroli stwierdzono, że dane w zakresie dochodów wykazane w sprawozdaniu Rb-27ZZ²⁴ w części dotyczącej rozdziału 70005 są zgodne z danymi wykazanymi w ewidencji księgowej.

(dowód, akta kontroli str. 515-522, 524)

Prawidłowość pobierania dochodów i naliczania odsetek

W celu stwierdzenia prawidłowości pobierania dochodów kontrolą objęto dochody uzyskane z najmu 1 nieruchomości Skarbu Państwa oraz dzierżawy 1 nieruchomości Skarbu Państwa wybranych do próby na podstawie osądu kontrolera.

(dowód, akta kontroli str. 525-527)

1) Dochody z tytułu najmu nieruchomości Skarbu Państwa

W wyniku kontroli ustalono, że Starosta zawarł z najemcami kolejno dwie umowy najmu nieruchomości Skarbu Państwa, tj.:

- w dniu 19 listopada 2020 r. zawarł umowę (sprawa: NN.II.6845.129.2020.KD6) na okres oznaczony od dnia 1 listopada 2020 r. do dnia 31 października 2023 r., która na podstawie porozumienia z dnia 19 października 2022 r. została rozwiązana z dniem 31 października 2022 r. ;
- w dniu 31 października 2022 r. zawarł umowę (sprawa: NN.II.6845.89.2.2021-2022.KD6) na czas nieoznaczony, na co Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę Zarządzeniem nr 261/2022 z dnia 17 sierpnia 2022 r.

(dowód, akta kontroli str. 534-542)

Zgodnie z wyjaśnieniami powiatu kwota opłaty za najem została ustalona w umowach w wysokości 332,00 zł w oparciu o Zarządzenie Nr 75/19 Starosty Stargardzkiego z dnia 16 kwietnia 2019 r.²⁵, Zarządzenie Nr 167/20 Starosty Stargardzkiego z dnia 26 listopada 2020 r.²⁶ i Zarządzenie Nr 44/2019 Burmistrza Ińska z dnia 5 czerwca 2019 r.²⁷

(dowód, akta kontroli str. 325, 332-333, 528-530)

²⁴ Sprawozdanie Rb-27ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami za 2022 r.

²⁵ Zarządzenie nr 75/19 Starosty Stargardzkiego z dnia 16 kwietnia 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek czynszu za wydzierżawienie na cele rolnicze, nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

²⁶ Zarządzenie Nr 167/20 Starosty Stargardzkiego z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wysokości stawek czynszu za wynajem lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie powiatu stargardzkiego.

²⁷ Zarządzenie Nr 44/2019 Burmistrza Ińska z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia stawki bazowej czynszu najmu za lokale mieszkalne komunalne będące własnością Gminy Ińsko.

W umowach wskazano, że opłaty powinny być dokonywane z góry do 15 dnia każdego miesiąca. W związku z tym w każdym miesiącu wystawiano faktury najemcom na kwotę zgodną z umowami wynoszącą 332,00 zł. Najemcy uiszcili wszystkie należne opłaty za 2022 r.

(dowód, akta kontroli str. 534-536, 539-544)

Stwierdzono jednak, że w wyniku nieterminowego dokonywania płatności za kwiecień i maj naliczono odsetki ustawowe na podstawie zapisu umowy, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy o finansach publicznych, jednak w nieprawidłowej kwocie. Szczegółowy opis stwierdzonej nieprawidłowości ujęty został w części: *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości*.

2) Dochody z tytułu dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa

Starosta zawarł w dniu 23 września 2022 r. umowę dzierżawy (sprawa: NN.II.6845.25.9.2022.KD6) na okres od dnia 1 października 2022 r. do dnia 30 września 2025 r. za roczną kwotę czynszu dzierżawnego w wysokości 1 500,00 zł. W umowie wskazano m.in., że opłata za IV kwartał 2022 r. powinna być dokonana do dnia 15 października 2022 r. w wysokości 375,00 zł (1 500,00 zł/4 = 375,00 zł). W związku z tym jednostka wystawiła fakturę na tę kwotę. Dzierżawca uiszczył terminowo należną opłatę za 2022 r.

Ponadto kontrolujący ustalili, że w umowie przewidziano możliwość naliczenia odsetek ustawowych od nieterminowych płatności.

(dowód, akta kontroli str. 531-533, 551-559)

W wyniku kontroli stwierdzono, że zweryfikowane dochody z tytułu najmu i dzierżawy zostały zaksięgowane prawidłowo w §0750 Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze. Natomiast dochody z tytułu odsetek zostały prawidłowo zaksięgowane w §0920 Wpływy z pozostałych odsetek.

(dowód, akta kontroli str. 543-544, 556)

Prawidłowość odprowadzania dochodów Skarbu Państwa

Z ogółu wykonanych w 2022 r. dochodów w rozdziale 70005 w kwocie 3 880 231,25 zł potrącenia na rzecz powiatu wyniosły 960 598,13 zł. Natomiast do budżetu państwa odprowadzono dochody w wysokości 2 919 633,12 zł. Szczegółowe zestawienie danych w tym zakresie przedstawiono w Tabeli Nr 19.

Tabela Nr 19

Dział / rozdział	§	Dochody wykonane	Potrącenia na rzecz powiatu stargardzkiego		Dochody przekazane na rzecz budżetu państwa	
			kwota	% (4/3)	kwota	% (6/3)
1	2	3	4	5	6	7
700/70005	0470 (trwały zarząd, użytkowanie)	116 227,17 zł	29 056,77 zł	25%	87 170,40 zł	75%
	0470 (służebność)	1 788,62 zł	89,43 zł	5%	1 699,19 zł	95%
	0550	2 116 815,95 zł	528 931,78 zł	25%	1 587 884,17 zł	75%
	0750	154 692,15 zł	38 673,24 zł	25%	116 018,91 zł	75%
	0760	96 238,11 zł	24 037,89 zł	25%	72 200,22 zł	75%
	0770	1 324 014,00 zł	331 003,50 zł	25%	993 010,50 zł	75%
	0800	8 709,72 zł	435,49 zł	5%	8 274,23 zł	95%
	0920 (odsetki dot. §0470, §0550, §0750, §0760, §0770)	26 422,11 zł	6 603,90 zł	25%	19 818,21 zł	75%
	0920 (odsetki dot. §0970)	300,66 zł	15,02 zł	5%	285,64 zł	95%
	0970	35 022,76 zł	1 751,11 zł	5%	33 271,65 zł	95%
Razem		3 880 231,25 zł	960 598,13 zł	-	2 919 633,12 zł	-

(dowód: akta kontroli str. 515-522, 648)

Na podstawie ewidencji księgowej, wyciągów bankowych oraz przedstawionych analiz zweryfikowano terminowość przekazywania przez Starostwo dochodów Skarbu Państwa. Kontroli poddano odprowadzanie dochodów w rozdziale 70005 w okresie od dnia 21 września 2022 r. do dnia 31 grudnia 2022 r.

Stwierdzono, że dochody odprowadzano w tym okresie w terminach wynikających z art. 255 ust. 1 i 2 ustawy o finansach publicznych. Kontrolujący zweryfikowali również na wyżej opisanej próbie prawidłowość dokonywania potrąceń dochodów związanych z realizacją zadań zleconych na rzecz jednostki. W paragrafach klasyfikacji budżetowej, w których uzyskano dochody związane z gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa, potrącenia na rzecz powiatu wynosiły 25% i 5%. Potrąceń dokonywano w prawidłowych wysokościach, wynikających z przepisów art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 4 ust. 14 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz art. 5 ust. 1 pkt 6 ustawy o dochodach jednostek samorządu terytorialnego.

(dowód, akta kontroli str. 560-648)

3) Należności Skarbu Państwa.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. należności ogółem wyniosły 4 854 285,77 zł, w tym należności pozostałe do zapłaty stanowiły kwotę 1 014 381,16 zł. Należności pozostałe do zapłaty z podziałem na poszczególne paragrafy przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 20

Rozdział	Paragraf	Należności pozostałe do zapłaty wg sprawozdania Rb-27ZZ	
		ogółem	w tym zaległości
70005	550	436 352,50 zł	436 352,50 zł
	750	82 256,39 zł	81 673,06 zł
	760	6 748,90 zł	6 748,90 zł
	920	485 873,37 zł	485 873,37 zł
	970	3 150,00 zł	3 150,00 zł
Razem		1 014 381,16 zł	1 013 797,83 zł

Z przedstawionej dokumentacji finansowo-księgowej wynika, że na dzień 31 grudnia 2022 r. w Powiecie Stargardzkim należności niewymagalne wystąpiły w rozdziale 70005 w §0750 Wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze w kwocie 583,33 zł. Pozostałe należności stanowiły należności wymagalne w kwocie 1 013 797,83 zł. Najwyższa kwota zaległości wyniosła 485 873,37 zł i dotyczyła odsetek zaksięgowanych w §0920 Wpływy z pozostałych odsetek.

W wyniku kontroli stwierdzono, że dane w zakresie należności wykazane w sprawozdaniu Rb-27ZZ²⁸ w części dotyczącej rozdziału 70005 są zgodne z danymi wykazanymi w ewidencji księgowej.

(dowód, akta kontroli str. 515-522)

Z przedłożonej kontrolującym dokumentacji wynika, że zaległości w opłatach powstałe w latach 2020-2022 dotyczyły zaległości za:

- wieczyste użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa (354 dłużników w ciągu 3 lat),
- najem i dzierżawę składników majątkowych Skarbu Państwa (41 dłużników w ciągu 3 lat),
- przekształcenie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności (102 dłużników w ciągu 3 lat),
- opłaty z różnych tytułów zaksięgowane w §0970 (3 dłużników w ciągu 3 lat).

²⁸ Sprawozdanie Rb-27ZZ z wykonania planu dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami za 2022 r.

W latach 2020-2022 największa liczba dłużników zalegała z opłatą za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód, akta kontroli str. 715-766)

Zestawienie stanu należności narastająco w poszczególnych latach 2020-2022, które zostało sporządzone na potrzeby czynności kontrolnych na podstawie rejestru zaległości, przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 21

Zaległości w latach 2020-2022 narastająco ²⁹ w paragrafie:	2020	2021	2022 ³⁰
0550	485 419,57 zł	508 066,60 zł	436 352,50 zł
0750	38 221,60 zł	60 389,56 zł	92 053,30 zł
0760	10 453,18 zł	5 581,46 zł	7 507,22 zł
0920	418 010,21 zł	435 483,24 zł	485 873,37 zł
0970	1,05 zł	0,00 zł	3 874,50 zł
Razem	952 105,61 zł	1 009 520,86 zł	1 025 660,89 zł

(dowód, akta kontroli str. 730-768)

Kwota należności zaległych zwiększała się z roku na rok i na koniec 2022 r., zgodnie z rejestrem zaległości, wyniosła 1 025 660,89 zł.

4) Postępowanie windykacyjne.

W 2022 r. w Starostwie Stargardzkim obowiązywały procedury windykacji należności wprowadzone Zarządzeniem Nr 33/16 Starosty z dnia 26 lutego 2016 r.³¹ Natomiast w 2023 r. Zarządzeniem Nr 51/23 Starosty z dnia 31 marca 2023 r.³² ustanowiono nowe procedury w tym zakresie. W ww. zarządzeniach opisano m.in. ogólne zasady windykacji należności w trybie egzekucji administracyjnej oraz należności cywilnoprawnych, zaniechanie procedur windykacyjnych oraz poszczególne tytuły wierzytelności i tryby ich windykacji, a także zakres odpowiedzialności za prawidłowo prowadzoną windykację należności.

(dowód, akta kontroli str. 649-714)

Prowadząc działania windykacyjne w stosunku do istniejących zaległości Starostwo Powiatowe podejmowało w latach 2020-2022 liczne działania windykacyjne. Szczegóły dotyczące podejmowanych działań oraz ich liczby przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 22

Lp.	Rodzaj podjętego działania windykacyjnego	2020	2021	2022	Ogółem
1	wezwania do zapłaty	1 041	1 682	1 315	4 038
2	sprawa przekazana do kancelarii prawnej w celu sporządzenia pozwu do sądu o zapłatę	13	74	54	141

²⁹ Zgodnie z oświadczeniem Dyrektora Wydziału Finansowego, Głównego księgowego jednostki „[...] kwoty które zostały przedstawione w latach 2020-2022 r. są wykazane narastająco w poszczególnych latach. Program nie posiada funkcji generowania powstałych zaległości w podziale na poszczególne lata”.

³⁰ Różnice w kwotach zaległości pomiędzy sprawozdaniem Rb-27ZZ, a rejestrem zaległości wynikają z ujęcia w rejestrze zaległości kwot podatku VAT.

³¹ Zarządzenie Nr 33/16 Starosty Stargardzkiego z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji w Starostwie Powiatowym w Stargardzie.

³² Zarządzenie Nr 51/23 Starosty Stargardzkiego z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji w Starostwie Powiatowym w Stargardzie.

3	sprawa przekazana do kancelarii prawnej w celu uzyskania klauzuli wykonalności na nakaz zapłaty	23	13	22	58
4	przedegzekucyjne wezwania do zapłaty	32	32	35	99
5.	sprawa przekazana do kancelarii prawnej w celu sporządzenia wniosku do komornika o wszczęcie egzekucji	46	10	63	119
6.	sprawy o postępowanie spadkowe	1	0	2	3
7.	zapytania do sądu o postępowania spadkowe dłużników	12	10	17	39
8.	zapytania do urzędu Miejskiego o adres dłużników	25	21	18	64
9.	sprawy przekazane do Prokuraturii Generalnej	0	0	0	0
10.	różne sprawy korespondencyjne	17	21	53	91
Razem		1 210	1 863	1 579	4 652

(dowód, akta kontroli str. 769-775)

W ramach podejmowanych działań najliczniejszą grupę działań stanowiły działania związane z wystawianiem wezwań do zapłaty. W latach 2020-2022 wystawiono łącznie 4 038 wezwań do zapłaty. W 2022 r. podjęto 1 579 różnych działań związanych z windykacją należności.

Kontrolujący zweryfikowali dokumentację finansowo-księgową oraz prawną dotyczącą prowadzonych postępowań windykacyjnych w stosunku do 3 dłużników. Dłużników dobrano tak, by powstałe zaległości wynikały z przypisania należności w latach 2020-2022. W próbie znalazł się:

- dłużnik nr 1 zalegający z opłatami za lata 2020-2022 za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa z kwotą należności głównej wynoszącej 11 239,32 zł oraz odsetkami,
- dłużnik nr 2 zalegający z opłatami za lata 2020-2022 za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa z kwotą należności głównej wynoszącej 22 130,72 zł oraz odsetkami,
- dłużnik nr 3 zalegający z opłatami dotyczącymi lat 2020-2022 z tytułu dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa na łączną kwotę wynoszącą 57 481,60 zł oraz odsetkami (spłata w 2022 r. należności głównej w kwocie 2 062,08 zł oraz odsetek w kwocie 86,08 zł).

(dowód, akta kontroli str. 776-810)

Ocenie poddano prowadzenie windykacji należności w okresie od 1 stycznia 2022 r. do dnia kontroli. W wyniku kontroli ustalono, że w przypadku dłużnika nr 2 windykacja należności prowadzona była prawidłowo.

Natomiast w przypadku dłużnika nr 1:

- W toku postępowania windykacyjnego dotyczącego należności przypisanej w 2020 r. i 2021 r. komornik w postanowieniu z dnia 18 października 2022 r. odmówił wszczęcia postępowania egzekucyjnego za wyjątkiem egzekucji z nieruchomości. Z dokumentacji sprawy wynika, że przyłączył się do postępowania egzekucyjnego ze znakiem Km 625/18. W związku z powyższym kontrolujący spytali jednostkę, czy komornik podejmował dalsze działania windykacyjne w przypadku kontrolowanych zaległych należności. Starosta wyjaśnił, że: *Komornik Sądowy w dniu 21 października 2022 r. wystosował wezwanie do dłużnika o zapłatę należności. Z zawiadomienia z KW SZIT/00092250/1 z dnia 11 maja 2023 r. wynika, że komornik przyłączył do egzekucji z nieruchomości Skarb Państwa Starostę Stargardzkiego w sprawie Km 1988/22. Postępowanie egzekucyjne za lata 2021-2022 w toku.* Wyjaśnienia w powyższym zakresie przyjęto.

(dowód, akta kontroli str. 326, 333, 337-338, 811-818)

- W toku postępowania windykacyjnego dotyczącego należności przypisanej w 2022 r. Biuro Prawne sporządziło pozew w postępowaniu upominawczym do sądu w dniu 3 listopada 2022 r. W związku z tym

nakaz zapłaty został wydany przez sąd w dniu 8 listopada 2022 r. Następnie Biuro Prawne samodzielnie wystosowało do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności (wpływ do sądu w dniu 19 stycznia 2023 r.). Przed złożeniem wniosku o nadanie klauzuli wykonalności Wydział Finansowy Starostwa nie sporządził przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty oraz nie wystosował wniosku o nadanie klauzuli wykonalności na nakaz zapłaty do Biura Prawnego zgodnie z Zarządzeniem Nr 33/16 Starosty Stargardzkiego z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji w Starostwie Powiatowym w Stargardzie. W myśl § 9 ust. 1 i 2 zarządzenia „Wydział Finansowy na podstawie tytułu egzekucyjnego wzywa dłużnika do zapłaty należności stwierdzonej tym tytułem wraz z odsetkami i kosztami postępowania. Wzór wezwania stanowi załącznik nr 6 do procedur windykacyjnych. W przypadku braku zapłaty i konieczności wszczęcia postępowania egzekucyjnego Wydział Finansowy informuje za pisemnym potwierdzeniem Biuro Prawne o konieczności uzyskania tytułu wykonawczego”.

(dowód, akta kontroli str. 649-680, 810, 819-835)

Kontrolujący zapytali jednostkę, dlaczego w toku postępowania nie wystawiono ww. dokumentów. Starosta wyjaśnił, że: *W toku postępowania windykacyjnego nie wystawiono wezwania przedegzekucyjnego ponieważ Radca prawny, który prowadził sprawę monitorował w portalu sądowym i na jakim etapie znajduje się sprawa, do Wydziału Finansowego nakaz nie dotarł i w chwili kiedy ten nakaz zapłaty się uprawomocnił radca napisał wniosek o klauzule.* Mając powyższe na uwadze wyjaśnienia przyjęto.

(dowód, akta kontroli str. 326, 333)

W przypadku dłużnika nr 3 prowadzono 4 osobne postępowania windykacyjne dotyczące zaległości powstałych w latach 2020-2022, tj.:

- postępowanie windykacyjne dotyczące zaległości powstałych w latach 2020 – 2021,
- postępowanie windykacyjne dotyczące zaległości powstałych w okresie styczeń – kwiecień 2022 r.,
- postępowanie windykacyjne dotyczące zaległości powstałych w okresie maj – październik 2022 r.,
- postępowanie windykacyjne dotyczące zaległości powstałych w okresie listopad – grudzień 2022 r.

Odnosnie postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w latach 2020 – 2021 stwierdzono, że:

- We wniosku o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego z dnia 10 stycznia 2022 r. (znak: FF.3162.1.1.2022.WT9) błędnie ujęto kwoty miesięcznych zaległości, od których należało naliczać odsetki. Szczegółowy opis stwierdzonego uchybienia ujęto w części: *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.*
- Komornik w dniu 10 listopada 2022 r. wezwał do uiszczenia zaliczki na wydatki, w związku z czym kontrolujący spytali, czy komornik podejmował dalsze działania windykacyjne w przypadku zaległych należności. Na tę okoliczność Starosta wyjaśnił, że: *Z rozmowy telefonicznej z kancelarią komorniczą uzyskano informacje, że w grudniu 2022 r. zostało wysłane do banku zawiadomienie o zajęciu rachunku bankowego, a w czerwcu 2023 r. zostało wysłane zawiadomienie o zajęciu wierzytelności pieniężnej z tytułu zwrotu lub nadpłaty podatku do Urzędu Skarbowego.* Wyjaśnienia w tym zakresie przyjęto.

(dowód, akta kontroli str. 326, 333, 871-872)

Odnosnie trzech postępowań windykacyjnych dotyczących zaległości powstałych w 2022 r. stwierdzono, że:

- W przypadku postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w okresie styczeń – kwiecień 2022 r. Starostwo wystawiło w dniu 21 stycznia 2022 r. wezwanie do zapłaty nr 1/2022 dotyczące zaległości powstałych w styczniu 2022 r. oraz następnie w dniu 21 marca 2022 r. wezwanie do zapłaty nr 6/2022 obejmujące zaległości za okres styczeń-marzec 2022 r. Następnie, nie wystawiając kolejnego wezwania do zapłaty obejmującego zaległą należność za kwiecień 2022 r., w dniu 15 kwietnia 2022 r. wystawiono ostateczne wezwanie do zapłaty nr 14/2022 ujmujące zaległości powstałe w okresie styczeń – kwiecień 2022 r. W kolejnym kroku, we wniosku o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego ujęto zaległości za ten sam okres, tj. styczeń – kwiecień 2022 r.

- W przypadku postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w okresie maj – październik 2022 r. stwierdzono, że jednostka wystawiła w dniu 12 października 2022 r. wezwanie do zapłaty nr 34/2022 dotyczące zaległych należności za okres styczeń – październik 2022 r. Następnie, bez uprzedniego wystawienia ostatecznego wezwania do zapłaty, w dniu 21 listopada 2022 r. sporządzono wniosek o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego, w którym ujęto zaległe należności powstałe w okresie maj – październik 2022 r.
- Odnośnie postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w okresie listopad – grudzień 2022 r. ustalono, że Starostwo wystawiło wezwanie do zapłaty nr 43/2022 w dniu 23 listopada 2022 r. obejmujące zaległości za okres styczeń – listopad 2022 r. oraz nie wystawiając wezwania do zapłaty obejmującego zaległości za grudzień 2022 r. sporządzono w dniu 15 grudnia 2022 r. ostateczne wezwanie do zapłaty nr 51/2022 dla zaległości powstałych w okresie styczeń – grudzień 2022 r. Kolejne podejmowane czynności windykacyjne, w tym przypadku, obejmowały zaległości za okres listopad – grudzień 2022 r.

(dowód, akta kontroli str. 341-344, 810, 873-908)

Kontrolujący zwrócili się do jednostki o wskazanie przyczyny zaistniałej sytuacji. Na tę okoliczność Starosta wyjaśnił, że: *W aktach sprawy brak jest ostatecznego przedsądowego wezwania do zapłaty, ponieważ nie ma możliwości wygenerowania osobno za każdy miesiąc zaległości. Program po terminie płatności generuje automatycznie wszystkie niezapłacone należności od początku roku. [...] W aktach sprawy brak wezwania do zapłaty jest tylko ostateczne wyjaśnienie j.w. wezwanie nr 51/2022 r.*

(dowód, akta kontroli str. 326, 333, 341-344)

Niesporządzenie ww. dokumentów było niezgodne z Zarządzeniem Nr 33/16 Starosty Stargardzkiego z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji w Starostwie Powiatowym w Stargardzie. W myśl § 29 ust. 1 i ust 4. pkt 2 zarządzenia w przypadku stwierdzenia opóźnienia w zapłacie wierzytelności, wynoszącej co najmniej 30 dni od daty wymagalności zapłaty, wysyłane jest do dłużnika listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, wezwanie do zapłaty. Jeśli należność nie została przez dłużnika w ogóle uregulowana lub uregulowana częściowo, pracownik Wydziału Finansowego wysyła ponowne wezwanie do zapłaty, w którym zakreśla dłużnikowi 14 dniowy termin do zapłaty pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego – załącznik Nr 4 do procedur windykacyjnych.

(dowód, akta kontroli str. 649-680)

Kontrolujący nie kwestionują powyższego postępowania, ze względu na to, że jednostka wystawiała dłużnikowi wezwania do zapłaty oraz ostateczne wezwania do zapłaty obejmujące wszystkie zaległe należności na dzień wystawienia dokumentu. Ponadto w ramach trzech postępowań windykacyjnych skierowano na drogę postępowania sądowego wszystkie zaległe należności powstałe w 2022 r.

- W przypadku postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w okresie maj – październik 2022 r. ustalono, że wniosek o nadanie klauzuli wykonalności na nakaz zapłaty do Biura Prawnego oraz wniosek wystawiony przez Biuro Prawne do sądu zostały sporządzone w dniu 17 października 2023 r., tj. po 10 miesiącach od wydania przez sąd nakazu zapłaty w dniu 13 grudnia 2022 r. bez podjęcia żadnych czynności windykacyjnych w międzyczasie. Szczegółowy opis stwierdzonego uchybienia ujęto w części: *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.*

W wyniku kontroli stwierdzono również, że jednostka naliczała odsetki od należności wymagalnych, zgodnie z art. 40 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

(dowód, akta kontroli str. 776-809)

Wnioski o odroczenie, rozłożenie na raty lub umorzenie należności

Mając na uwadze zapisy art. 12a ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami³³ ustalono, że w kontrolowanym okresie do Starostwa Stargardzkiego nie wpłynęły żadne wnioski o umorzenie lub odroczenie terminu płatności należności Skarbu Państwa. Ponadto, w związku z wnioskiem dłużnika (wpływ: 20 października 2022 r.), Starosta za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego³⁴, udzielił wnioskodawcy ulgi w spłacie należności. Należności z tytułu odsetek naliczonych do III raty za nabycie nieruchomości w wysokości 2 195,55 zł rozłożono na 4 miesięczne raty płatne w roku 2023.³⁵ Dłużnik uiścił należność w wyznaczonych terminach. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

(dowód, akta kontroli str. 909-910, 921-924)

5) Roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu.

Zgodnie z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami starosta sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Ustalono, że jednostka przekazała sprawozdanie w terminie w dniu 28 kwietnia 2023 r.

(dowód: akta kontroli str. 911-915)

Kontrolujący zweryfikowali zgodność wybranych danych zawartych w sprawozdaniu z dokumentacją źródłową w zakresie następujących pozycji sprawozdania:

1. Grunty oddane w użytkowanie wieczyste (stan na dzień 31 grudnia 2022 r.): należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste, wpływy uzyskane z opłat za użytkowanie wieczyste;
2. Sprzedaż nieruchomości (stan na dzień 31 grudnia 2022 r.): wpływy uzyskane ze sprzedaży nieruchomości.

W wyniku kontroli ustalono, że wpływy uzyskane z opłat za użytkowanie wieczyste zostały wykazane w sprawozdaniu w kwocie 2 116 815,95 zł, która jest zgodna z przedstawioną dokumentacją finansowo-księgową.

(dowód: akta kontroli str. 515, 915)

Natomiast w przypadku kwoty należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz kwoty wpływów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości stwierdzono, że nie znajdują odzwierciedlenia w przedłożonej dokumentacji. Szczegółowy opis uchybienia zawarto w części: *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.*

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia

- informacja z dnia 25 października 2023 r. Zastępcy Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami dot. poniesionych wydatków na realizację zadania i użytkowania zakupionego sprzętu komputerowego;
- informacja z dnia 26 października 2023 r. Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ws. zakresu czynności pracowników realizujących zadanie;
- protokół oględzin zakupionych laptopów z dnia 27 października 2023 r.;
- informacja z dnia 24 października 2023 r. Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ws. odchyleń od planu dochodów;

³³ Zgodnie z art. 12a ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Należności pieniężne z tytułu gospodarowania nieruchomościami mające charakter cywilnoprawny, przypadające Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej [...], mogą być umarzane w całości albo w części lub ich spłata może być odraczana lub rozkładana na raty [...]. Odraczania lub rozkładania na raty spłaty należności oraz umarzania należności [...], dokonuje starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, za zgodą wojewody”.

³⁴ Zarządzenie nr 20/2023 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie ulgi w spłacie należności cywilnoprawnych przypadających Skarbowi Państwa z tytułu gospodarowania nieruchomościami.

³⁵ Rozłożenia na raty spłaty należności dokonano pismem z dnia 6 lutego 2023 r. ze znakiem NN.II.6840.44.2.2022-2023.KD6.

- wyjaśnienie z dnia 26 października 2023 r. Dyrektora Wydziału Finansowego Głównego księgowego jednostki ws. procedur zwrotu nadpłat;
- oświadczenie z dnia 26 października 2023 r. Dyrektora Wydziału Finansowego Głównego księgowego jednostki ws. wykazania należności narastająco;
- informacja z dnia 26 października 2023 r. Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w sprawie umarzania, odraczania lub rozkładania na raty należności pieniężnych Skarbu Państwa mających charakter cywilnoprawny;
- wyjaśnienia z dnia 9 listopada 2023 r. Starosty ws. kontrolowanych zagadnień.
(dowód, akta kontroli str. 328-346, 401, 409-411, 523, 647, 768, 909)

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Ad 2. Dochody z tytułu gospodarowania nieruchomościami.

- nieprawidłowe naliczenie odsetek od nieterminowej płatności za najem nieruchomości Skarbu Państwa.

W umowie najmu z dnia 19 listopada 2020 r. wskazano m.in., że opłaty powinny być dokonywane z góry do 15 dnia każdego miesiąca oraz, że w razie opóźnienia w uiszczaniu należności wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek. Najemca był zobowiązany, zgodnie z zapisem umowy, do uiszczania miesięcznych opłat w kwocie 332,00 zł. Opłata za kwiecień była dokonana na podstawie faktury nr SP-SP/2022/F/572 z dnia 04 kwietnia 2022 r. i wpłynęła do Starostwa z opóźnieniem w dniu 13 maja 2022 r., natomiast opłata za maj uiszczona na podstawie faktury nr SP-SP/2022/F/768 z dnia 4 maja 2022 r. wpłynęła również z opóźnieniem w dniu 30 maja 2022 r. W związku z tym najemca uiszczył w dniu 30 maja 2022 r. odsetki od nieterminowych płatności w kwocie 3,66 zł. Z ewidencji księgowej konta 221 za 2022 r. wynika, że odsetki zostały naliczone i zaksięgowane w dniu 30 czerwca 2022 r. również w kwocie 3,66 zł.

(dowód, akta kontroli str. umowa, 534-536, 543-548)

Stwierdzono, że naliczone odsetki powinny ogółem wynieść 3,97 zł, tj. o 0,31 zł więcej od kwoty ustalonej przez jednostkę. Szczegóły kwotowe przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela Nr 23

Nr faktury	Okres najmu	Kwota należności głównej	Liczba dni wniesienia opłaty po terminie	Kwota odsetek wg kontrolujących	Kwota odsetek wg jednostki	Różnica
SP-SP/2022/F/572	kwiecień 2022 r.	332,00 zł	28	2,60 zł	3,66 zł	0,31 zł
SP-SP/2022/F/768	maj 2022 r.	332,00 zł	14	1,37 zł		
Razem				3,97 zł	3,66 zł	0,31 zł

(dowód, akta kontroli str. 549-550)

Skutkiem nieustalenia należności Skarbu Państwa w prawidłowej wysokości jest nieodprowadzenie wszystkich należnych dochodów Skarbu Państwa w terminach wynikających z art. 255 ustawy o finansach publicznych. Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami kwota należna i nieodprowadzona wynosi 75% od kwoty 0,31 zł, czyli 0,23 zł.

Należy zwrócić uwagę, że ustalenie należności w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia mogłoby stanowić naruszenie dyscypliny finansów publicznych³⁶, gdyby kwota nieustalonych należności przekraczała kwotę minimalną z ustawy³⁷.

³⁶ W myśl art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych „Naruszeniem dyscypliny finansów publicznych jest [...] nieustalenie należności Skarbu Państwa, jednostki

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe są pracownicy odpowiedzialni za naliczanie odsetek od nieterminowych opłat, osoby nadzorujące oraz kierownik jednostki.

Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień:

Ad 1. Wydatki na realizację zadania.

- brak rozliczenia z wykazem faktur dla rezerwy celowej w kwocie 6 934,00 zł.

W wyniku kontroli stwierdzono, że w przedłożonych przez jednostkę do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ZUW dokumentach rozliczających otrzymane i wykorzystane w 2022 r. środki dotacji celowej i środki z rezerwy celowej, brakuje rozliczenia rezerwy celowej (poz. 41) z wykazem faktur, które pokryto dotacją w kwocie 6 934,00 zł, przekazaną Decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego nr 482/2022 na zadanie 4.4.1.3.W. Kontrolujący ustalili, że jednostka przyznane Decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego nr 482/2022 środki z rezerwy celowej poz. 41 rozliczyła na jednym druku łącznie z pozostałą dotacją celową bez wskazania faktur rozliczających rezerwę celową.

Z dokumentacji wynika, że wysokość rezerwy celowej budżetu państwa poz. 41 przyznanej dla Starostwa w 2022 r. wyniosła 72 434,00 zł.

W poniższej tabeli przedstawiono szczegóły dotyczące otrzymanych oraz wydatkowanych środków rezerwy celowej, zgodnie z przekazanymi przez jednostkę Zestawieniami dokumentów potwierdzających poniesione wydatki w ramach przyznanych dotacji.

Tabela Nr 24

Budżet zadaniowy	Nr decyzji	Kwota otrzymana z rezerwy celowej	Kwota wydatkowana z rezerwy celowej zgodnie z Zestawieniem dokumentów
	Kwota zwiększenia środków z rezerwy celowej		
1	2	3	4
4.4.1.3.W Zarządzanie i gospodarowanie mieniem Skarbu Państwa przez jst	93/2022 z 16.03.2022 r.	18 000,00 zł	18 000,00 zł
	18 000,00 zł		
	482/2022 z 7.10.2022 r.	6 934,00 zł	0,00 zł*
	6 934,00 zł		
4.4.1.4.W Regulacja stanu prawnego nieruchomości w postępowaniach administracyjnych	482/2022 z 7.10.2022 r.	40 000,00 zł	40 000,00 zł
	40 000,00 zł		
4.5.1.2.W Zaspokajanie roszczeń byłych właścicieli mienia przejętego przez Skarb Państwa i jst	93/2022 z 16.03.2022 r.	7 500,00 zł	7 380,00 zł
	7 500,00 zł		
Razem	72 434,00 zł	72 434,00 zł	65 380,00 zł

*Kontrolujący w powyższej tabeli wykazali 0,00 zł ponieważ w przedłożonej dokumentacji brakowało rozliczenia środków z rezerwy celowej wraz z zestawieniem faktur stanowiących ich podstawę. Kwota w wysokości 6 934,00 zł została ujęta przez jednostkę na rozliczeniu wraz z pozostałą dotacją, jednak bez wskazania konkretnych dokumentów rozliczających.

(dowód: akta kontroli str. 485-491, 494)

samorządu terytorialnego lub innej jednostki sektora finansów publicznych albo ustalenie takiej należności w wysokości niższej niż wynikająca z prawidłowego obliczenia;”.

³⁷ Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych „Nie stanowi naruszenia dyscypliny finansów publicznych działanie lub zaniechanie określone w art. 5–16, którego przedmiotem są środki finansowe w wysokości nieprzekraczającej jednorazowo, a w przypadku więcej niż jednego działania lub zaniechania – łącznie w roku budżetowym, kwoty minimalnej.” Kwota minimalna w 2022 r. wyniosła 4 434,58 zł.

W związku z powyższym poproszono o wyjaśnienie, dlaczego środki z rezerwy celowej zostały rozliczone przez powiat wraz z dotacją celową. Starosta wyjaśnił: *Umieszczenie w tabeli dotacji na finansowanie zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa danych faktury finansowanej z różnych źródeł jest uzasadnione pod względem spójności i skutecznego zarządzania danymi finansowymi. Biorąc pod uwagę współfinansowanie tego zadania z różnych źródeł, to podejście pozwoliło na zachowanie porządku w bazie danych i ułatwiło proces rozliczenia. Utrzymanie spójności danych jest łatwiejsze, gdy wszystkie informacje o kwotach rozliczenia są w jednym miejscu. To ogranicza ryzyko wystąpienia błędów wynikających z niezgodności w różnych tabelach.*

Odnosząc się do udzielonego wyjaśnienia należy stwierdzić, że faktura będąca podstawą rozliczenia ww. środków rezerwy celowej oraz dotacji celowej nie została przez jednostkę uwzględniona jedynie na jednym dokumencie rozliczającym przekazanym do ZUW, jak zostało wskazane w odpowiedzi, ale stanowiła także w części podstawę rozliczenia rezerwy celowej przyznanej Decyzją Wojewody Zachodniopomorskiego nr 93/2022 sporządzonej na osobnym druku. W związku z tym wskazany w wyjaśnieniu przez powiat powód rozliczenia rezerwy celowej wraz ze środkami dotacji celowej nie znajduje potwierdzenia w rzeczywistości, tj. w przekazanym do ZUW rozliczeniu. Ponadto jak wykazano w tabeli powyżej, jednostka prowadziła osobne zestawienia dla pozostałych kwot z rezerw celowych.

Zgodnie z art. 154 ust. 7 ustawy o finansach publicznych rezerwy celowe mogą być przeznaczone, z zastrzeżeniem ust. 9, wyłącznie na cel, na jaki zostały utworzone oraz wykorzystane zgodnie z klasyfikacją wydatków.

Mając na uwadze powyższe należy zauważyć, że przekazanie przez powiat rozliczenia środków dotacji celowej jak i środków z rezerwy celowej na jednym druku spowodowało trudności w ustaleniu przez kontrolujących czy przekazane środki z rezerwy celowej zostały wykorzystane przez jednostkę zgodnie z celem wynikającym z decyzji, jak i trudności z przypisaniem do tego rozliczenia właściwych dokumentów będących podstawą ich poniesienia. W związku z tym mając na względzie ścisłe przeznaczenie środków z rezerwy celowej, a także przejrzystość przedkładanych przez powiat do ZUW rozliczeń otrzymanych środków należałoby osobno rozliczać pozyskane środki z rezerwy celowej i dotacji celowej. Dodatkowo należy podkreślić, że wyżej wymienione rozliczenia były dla kontrolujących jedynym źródłem informacji dotyczącym wydatków poniesionych ze środków rezerwy celowej (prowadzona ewidencja księgową nie musi uwzględniać podziału na wydatki pokryte dotacją celową i rezerwą celową).

(dowód: akta kontroli str. 331, 335-336, 359, 412-415, 425-429, 485-488, 490)

Opisane uchybienie skutkowało przedłożeniem do ZUW rozliczenia, które nie wskazywało jaka kwota środków została w rzeczywistości wydatkowana z rezerwy celowej i dotacji celowej otrzymanej przez powiat. Odpowiedzialność za powyższe ponoszą osoby sporządzające rozliczenie, jak i osoby je nadzorujące.

Ad 4. Postępowanie windykacyjne.

Dłużnik nr 3

- nieprawidłowe wskazanie we wniosku o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego kwot należności, od których naliczane są odsetki;

W przypadku postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w latach 2020–2021 we wniosku o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego z dnia 10 stycznia 2022 r. (znak: FF.3162.1.1.2022.WT9) błędnie ujęto kwoty miesięcznych zaległości w wysokości 2 874,64 zł, od których należało naliczać odsetki. Prawidłowa kwota miesięcznego czynszu dzierżawnego wynikająca z aneksu z dnia 3 stycznia 2011 r. do umowy dzierżawy (znak: WN.I.4.Ps.7012-129/09/11) wynosi 2 874,08 zł.

(dowód, akta kontroli str. 840, 855)

W związku z pytaniem kontrolujących o tę kwestię Starosta wyjaśnił, że: *Wniosek z dnia 10 stycznia 2022 r. FF.3162.1.1.2022 WT9 opiewał na całą sumę w kwocie 22.992,64 zł. Omyłkowo wpisano końcówkę tej kwoty 0,64 zł, a nie 0,08 zł. Dłużnik nie zgłosił sprzeciwu do nakazu zapłaty.*

(dowód, akta kontroli str. 326, 333)

Przyczyną wskazaną w wyjaśnieniu jest omyłka pisarska. Skutkowało to powieleniem omyłki w kolejnych dokumentach, tj. pozwie do sądu o zapłatę z dnia 9 lutego 2022 r., nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 17 lutego 2022 r., zgłoszeniu wierzytelności do komornika przekazanego w dniu 9 listopada 2022 r.

(dowód, akta kontroli str. 856-860, 869-870)

Ze względu na to, że wskazane kwoty od których miały być liczone odsetki są wyższe od należnych oraz dłużnik nie wniósł sprzeciwu do nakazu zapłaty kontrolujący uznają powyższe za uchybienie. Osobami odpowiedzialnymi za powyższe są: pracownik sporządzający wniosek, osoby nadzorujące jego pracę oraz kierownik jednostki.

- niepodjęcie czynności windykacyjnych przez okres 10 miesięcy w przypadku postępowania windykacyjnego dotyczącego zaległości powstałych w okresie maj–październik 2022 r.;

Ustalono, że wniosek Wydziału Finansowego Starostwa o nadanie klauzuli wykonalności na nakaz zapłaty do Biura Prawnego oraz wniosek wystawiony przez Biuro Prawne do sądu w tej sprawie zostały sporządzone w dniu 17 października 2023 r., tj. po 10 miesiącach od wydania przez sąd nakazu zapłaty w dniu 13 grudnia 2022 r. Jednostka nie podjęła w tym okresie żadnych czynności windykacyjnych. Przed wystąpieniem o wydanie klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty nie sporządzono, zgodnie z wewnętrzną procedurą jednostki³⁸, przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty.

Mając na uwadze czasookresy pomiędzy podejmowanymi czynnościami windykacyjnymi w przypadku pozostałych skontrolowanych postępowań dotyczących tego dłużnika, niepodjęcie czynności windykacyjnych przez Starostwo Powiatowe przez okres 10 miesięcy kontrolujący ocenili jako uchybienie.

W tym miejscu należy stwierdzić, że przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty zostało wystawione w dniu 27 października 2023 r., po sporządzeniu w dniu 17 października 2023 r. wniosku o nadanie klauzuli wykonalności wystosowanego przez Biuro Prawne do sądu.

(dowód, akta kontroli str. 339-340, 810, 889-897)

W dniu 27 października 2023 r. kontrolujący wystosowali zapytanie dotyczące braku w aktach sprawy przedegzekucyjnego wezwania do zapłaty oraz poprosili o wyjaśnienie przyczyn zaistniałej sytuacji. Starosta w wyjaśnieniach z dnia 7 listopada 2023 r. wskazał, że: *[...] W aktach sprawy przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty z dnia 27.10.2023 r. [...].*

(dowód, akta kontroli str. 326, 333)

Odnosząc się do wyjaśnień należy stwierdzić, że dokument został wystawiony w ostatnim dniu kontroli w Starostwie Powiatowym w Stargardzie, która miała miejsce w dniach 23 – 27 października 2023 r., tj. już po uprzednim sporządzeniu wniosku o nadanie klauzuli wykonalności w dniu 17 października 2023 r. Postępowanie to jest niezgodne z chronologią czynności windykacyjnych wynikających z Zarządzenia Nr 51/23 Starosty Stargardzkiego z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji w Starostwie Powiatowym w Stargardzie.

W myśl § 9 ust. 1-3 zarządzenia „1. Wydział Finansowy w zakresie swojej działalności na podstawie tytułu egzekucyjnego wzywa dłużnika do zapłaty należności stwierdzonej tym tytułem wraz z odsetkami i kosztami

³⁸ Zarządzenie Nr 51/23 Starosty Stargardzkiego z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie ustalenia procedur windykacji w Starostwie Powiatowym w Stargardzie.

postępowania. Wzór wezwania stanowi załącznik nr 6 do procedur windykacyjnych. 2. W przypadku braku zapłaty i konieczności wszczęcia postępowania egzekucyjnego Wydział Finansowy informuje za pisemnym potwierdzeniem Biuro Obsługi Zarządu i Rady Powiatu o konieczności uzyskania tytułu wykonawczego. 3. Radca prawny prowadzący sprawę występuje do Sądu z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności”.

(dowód, akta kontroli str. 681-714)

W poniższej tabeli przedstawiono zestawienie terminów podejmowanych czynności w ramach prowadzonego postępowania windykacyjnego.

Tabela Nr 25

Nakaz zapłaty wydany przez sąd	Przedegzekucyjne wezwanie do zapłaty (Starosty)	Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności na nakaz zapłaty do Biura Prawnego	Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności wystosowany przez Biuro Prawne do sądu	Okres niepodjęcia czynności windykacyjnych
1	2	3	4	5 (3-1)
13.12.2022 r.	27.10.2023 r.	17.10.2023 r.	17.10.2023 r.	10 miesięcy

Stwierdzona przewlekłość prowadzenia czynności windykacyjnych skutkuje wystąpieniem ryzyka obniżenia skuteczności prowadzenia postępowania windykacyjnego należności Skarbu Państwa. Osobami odpowiedzialnymi za powyższe są pracownicy prowadzący postępowanie windykacyjne, osoby nadzorujące ich pracę oraz kierownik jednostki.

Ad 5. Roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa.

- wykazanie nieprawidłowych danych w Rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa.

Kontrolujący ustalili, że dane wykazane w Rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2022 r. w stosunku do dokumentacji źródłowej różnią się od siebie w zakresie:

- należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste,
- wpływów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości.

Szczegóły różnic kwotowych zawarto w poniższej tabeli.

Tabela Nr 26

Pozycja sprawozdania	Sprawozdanie	Dokumentacja źródłowa	Różnice
1.	2.	3.	4. (2.-3.)
Należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste (stan na dzień 31.12.2022 r.)	2 027 896,54 zł	436 352,50 zł	1 591 544,04 zł
Wpływy uzyskane ze sprzedaży nieruchomości (stan na dzień 31.12.2022 r.)	1 688 539,50 zł	1 540 230,60 zł	148 308,90 zł

(dowód: akta kontroli str. 515-522, 914-950)

Kontrolujący zwrócili się do jednostki o wyjaśnienie przyczyn różnic. Starosta wyjaśnił, że: *Należności wskazane w sprawozdaniu w wysokości 2 027 896,54 zł z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste podane w sprawozdaniu pochodzą z początku roku 2022. Natomiast dokumentacja finansowo-księgową wskazuje stan należności 436 352,50 zł na dzień 31.12.2022 r. W tym przypadku jednoznacznie trzeba stwierdzić, że w sprawozdaniu rocznym powinna widnieć kwota 436 352,50 zł.*

(dowód: akta kontroli str. 325, 332)

W wyjaśnieniu wskazano, że przyczyną różnicy jest wykazanie stanu należności z początku 2022 r., nie zaś, zgodnie z wytycznymi sprawozdania, salda należności pozostałych do zapłaty na dzień 31 grudnia 2022 r.

W odniesieniu do kwoty wpływów ze sprzedaży Starosta wyjaśnił natomiast, że: *Wpływy uzyskane ze sprzedaży nieruchomości na dzień 31 grudnia 2022 roku ujęte w sprawozdaniu rocznym wyniosły 1 688 539,50 zł. Wartość ta obejmuje wszystkie procedury przetargowe nieruchomości, które zostały przeprowadzone w roku 2022. Jednakże zawarcie umów w formie aktu notarialnego dotyczących trzech nieruchomości miało miejsce na początku 2023 roku. Pragnę podkreślić, że w sprawozdaniu znajduje się adnotacja, która jednoznacznie wskazuje na zwiększenie sumy, [...].*

(dowód: akta kontroli str. 325, 332)

Odnosząc się do przedstawionych wyjaśnień należy stwierdzić, że różnica w kwocie 148 308,90 zł dotycząca wpływów ze sprzedaży nieruchomości (stan na dzień 31 grudnia 2022 r.) pomiędzy dokumentami źródłowymi oraz sprawozdaniem wynika z:

- nieujęcia w sprawozdaniu wpływów ze sprzedaży ratalnej w kwocie 52 731,10 zł,
- ujęcia w sprawozdaniu wpływów ze sprzedaży 3 działek, które miały miejsce w 2023 r. w kwocie 201 040,00 zł.

W sprawozdaniu należało wykazać wszystkie wpływy ze sprzedaży dotyczące tylko 2022 r. wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. Przeprowadzone przetargi na sprzedaż nieruchomości nie są równoznaczne ze sprzedażą tych działek i wpływem środków finansowych, dlatego w sprawozdaniu nie ujmuje się kwot planowanych wpływów ze sprzedaży, które nastąpiły w 2023 r.

Skutkiem powyższego jest obniżenie wartości informacyjnej Roczno sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2022 r. Osobami odpowiedzialnymi za powyższe są: pracownik sporządzający sprawozdanie, osoby nadzorujące oraz kierownik jednostki.

Ocena obszaru Nr 7	Pozytywna z nieprawidłowością
Wpis do książki kontroli	Nr 13/2023
Podsumowanie ustaleń dokonanych w skontrolowanych obszarach	Obszar kontroli: Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono. Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa. <ul style="list-style-type: none">– w przypadku oddania nieruchomości w trwały zarząd (3 sprawy) nie przekazano wojewodzie stosownej informacji, do czego zobowiązuje art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono. Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. <ul style="list-style-type: none">– w 2 sprawach organ naruszył terminy określone w art. 35 Kpa;– w przypadku 3 postępowań w przedmiocie wydania zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie organ nie dotrzymał terminu wskazanego w art. 4 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 1 ust. 1 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

	<p>Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.</p> <ul style="list-style-type: none"> – działania organu przy ustalaniu opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 3 nieruchomości gruntowych prowadzone były wbrew zasadom prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami; – w przypadku 2 stwierdzono nieuzasadnioną zwłokę w wypowiedzeniu dotychczasowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, co uznano za działanie niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki. <p>Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem – nieprawidłowości nie stwierdzono.</p> <p>Nr 7: Realizacja dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami oraz zaangażowania osobowego w realizowane zadanie.</p> <ul style="list-style-type: none"> – w 1 przypadku nieprawidłowe naliczenie odsetek od nieterminowej płatności (za 2 miesiące, za które należało naliczyć odsetki) za najem nieruchomości Skarbu Państwa; – w przekazanych Zestawieniach dokumentów brak rozliczenia rezerwy celowej ze wskazaniem faktur pokrytych dotacją w kwocie 6 934,00 zł przyznanych na zadanie 4.4.1.3.W; – nieprawidłowe wskazanie we wniosku o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego kwot należności, od których nalicza się odsetki; – niepodejmowanie czynności windykacyjnych przez okres 10 miesięcy w trakcie postępowania windykacyjnego należności Skarbu Państwa; – podejmowanie czynności windykacyjnych niezgodnie z chronologią wynikającą z procedury windykacji; – wykazanie nieprawidłowych danych w Rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa w zakresie należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste oraz wpływów uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości.
<p>Zalecenia</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Przekazywać do wojewody informacje o podjętych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, do czego zobowiązuje art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 2. Załatwiać sprawy w terminach określonych w art. 35 Kpa; w sytuacji wymagającej przedłużenia terminu rozstrzygnięcia sprawy, każdorazowo w myśl art. 36 Kpa, zawiadamiać o przesłankach zaistniałej zwłoki, jednocześnie wyznaczając nowy termin załatwienia sprawy oraz pouczając o prawie do wniesienia ponaglenia. 3. Dochowywać terminów wskazanych w art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. 4. W sprawach NN.II.6843.191.2023.SW2, NN.II.6843.197.2022.SW2 i NN.II.6843.198.2022.SW2 podjąć działania mające na celu zgodne z obowiązującymi przepisami określenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. 5. Niezwłocznie – zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki – podejmować działania w celu ustalania lub aktualizacji należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych.

	<ol style="list-style-type: none"> 6. Prawidłowo naliczać odsetki od nieterminowych płatności, w szczególności za najem nieruchomości Skarbu Państwa. 7. Prawidłowo wykazywać we wniosku o podjęcie postępowania sądowego do Biura Prawnego kwoty należności, od których naliczane są odsetki. 8. Czynności windykacyjne podejmować bez zbędnej zwłoki. 9. Dane w Rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa wykazywać zgodnie z dyspozycjami wzoru sprawozdania. 10. Przyznane środki z rezerwy celowej rozliczać na osobnym druku wraz ze wskazaniem dokumentów (faktur) pokrytych tą dotacją.
<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 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.
<p>Podpis kierownika jednostki kontrolującej</p>	<p style="text-align: center;">z up. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO</p> <p style="text-align: center;"><i>Bartosz Brożyński</i> I Wicewojewoda Zachodniopomorski</p>