



WOJEWODA  
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 17 listopada 2023 r.

K-2.431.1.40.2023.7.SR

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

<b>Przedmiot kontroli</b>	Wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami <sup>1</sup> .
<b>Nazwa i adres organu kontrolującego</b>	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.
<b>Nazwa i adres podmiotu kontrolowanego</b>	Starosta Gryficki, zwany dalej <i>Starostą</i> , Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice.
<b>Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli</b>	Ryszard Chmielowicz
<b>Okres objęty kontrolą</b>	Od 1 stycznia 2022 r. do 14 lipca 2023 r.
<b>Kontrolujący</b>	Pani Sylwia Rzymska – główny specjalista w Wydziale Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> ; Pani Justyna Pintowska – inspektor wojewódzki w ww. Wydziale; Pan Grzegorz Dzik – starszy inspektor w ww. Wydziale
<b>Nr upoważnienia</b>	Nr 57/22 z dnia 7 lipca 2022 r.
<b>Podstawy prawne przeprowadzenia kontroli</b>	– art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej <sup>2</sup> , – art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie <sup>3</sup> , – art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
<b>Kryteria prowadzenia kontroli</b>	legalność, rzetelność
<b>Rodzaj kontroli</b>	planowa, tryb zwykły
<b>Termin kontroli</b>	17-21 lipca 2023 r.
<b>Organizacja wewnętrzna</b>	Zakres działania i zadania Starostwa Powiatowego w Gryficach, zwanego dalej <i>Starostwem</i> , w okresie objętym kontrolą określały Regulaminy Organizacyjne, kolejno wprowadzone w życie: – uchwałą nr 07/128/2021 Zarządu Powiatu w Gryficach z dnia 25 lutego 2021 r., – uchwałą nr 678/189/2022 Zarządu Powiatu w Gryficach z dnia 22 czerwca 2022 r.

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.).

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

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2023 r. poz. 190).

	Zagadnienia będące przedmiotem kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Nieruchomości, zwanego dalej <i>Wydziałem</i> .
<b>Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli</b>	Pan Ryszard Chmielowicz – Starosta Gryficki Pani Ewa Korczyńska – Naczelnik Wydziału
<b>Obszar kontroli Nr 1:</b>	<b>Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.</b>
<b>Podstawa prawna realizacji zadania</b>	<b>Art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.</i> <b>Art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i>
<b>Ustalenia kontroli:</b>	
<p>Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania, który obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <i>oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;</i></li> <li>2) <i>powierzchnie nieruchomości;</i></li> <li>3) <i>wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;</i></li> <li>4) <i>przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;</i></li> <li>5) <i>wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;</i></li> <li>6) <i>informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;</i></li> <li>7) <i>informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.</i></li> </ol> <p>Ustalono, że Starosta realizując powyższy obowiązek ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa w programie GEO INFO iMienie, zwanym dalej <i>ewidencją</i>.</p> <p>Do dnia rozpoczęcia kontroli, liczba działek Skarbu Państwa ujętych w ewidencji wynosiła 3 548 o łącznej powierzchni 29 345 721 m<sup>2</sup>, z czego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 791 o łącznej powierzchni 4 996 778 m<sup>2</sup>,</li> <li>– liczba działek oddanych w trwały zarząd wynosiła 518 o łącznej powierzchni 651 454 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 8)</p> <p>Ewidencję skontrolowano pod względem kompletności zawartych w niej informacji (art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz ich aktualności. Kontroli poddano ewidencjonowanie 76 działek stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa.</p> <p>Ustalono, że informacje zawarte w ww. ewidencji gwarantują pozyskanie przez organ nadzoru aktualnych danych oraz odzwierciedlają aktualny stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.</p>	
<b>Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.</b>	
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:</b> <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i>	

<b>Wyjaśnienia, oświadczenia</b>	Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa z dnia 7 lipca 2023 r. (dowód: akta kontroli str. 7-8)																
<b>Ocena obszaru kontroli Nr 1</b>	<i>Pozytywna</i>																
<b>Obszar kontroli Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.</b>																	
<b>Podstawa prawna realizacji zadania</b>	<p><b>Art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.</i></p> <p><b>Art. 46 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.</i></p> <p><b>Art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.</i></p>																
<b>Ustalenia kontroli:</b>																	
<p>Z danych uzyskanych od Starosty wynika, że w okresie objętym kontrolą wydał 4 decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu oraz 7 decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu. Szczegółowej kontroli poddano 6 postępowań w ww. zakresie.</p> <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 6)</p>																	
Tabela Nr 1																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lp.</th> <th>Sygnatura sprawy</th> <th>Lp.</th> <th>Sygnatura sprawy</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>WN.6844.32.2022.DMW</td> <td>4.</td> <td>WN.6844.18.2022.DMW</td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>WN.6844.35.2022.DMW</td> <td>5.</td> <td>WN.6844.27.2022.DMW</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>NiI.6844.9.2022.DMW</td> <td>6.</td> <td>WN.6844.29.2022.DMW</td> </tr> </tbody> </table>		Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	1.	WN.6844.32.2022.DMW	4.	WN.6844.18.2022.DMW	2.	WN.6844.35.2022.DMW	5.	WN.6844.27.2022.DMW	3.	NiI.6844.9.2022.DMW	6.	WN.6844.29.2022.DMW
Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy														
1.	WN.6844.32.2022.DMW	4.	WN.6844.18.2022.DMW														
2.	WN.6844.35.2022.DMW	5.	WN.6844.27.2022.DMW														
3.	NiI.6844.9.2022.DMW	6.	WN.6844.29.2022.DMW														
<u>Ustanowienie trwałego zarządu:</u>																	
<p>Do kontroli wytypowano 2 sprawy, ujęte pod poz.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 w Tabeli Nr 1; prowadzona była na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne<sup>4</sup>. Mając na względzie treść art. 21a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie podlegała ona zakresowi niniejszej kontroli;</li> <li>➤ 2 w Tabeli nr 1; na dzień prowadzenia kontroli nie została wydana decyzja ostateczna. Niemniej jednak w wyniku analizy akt ustalono, że nie dochowano terminów na jej załatwienie.</li> </ul> <p><i>Szczegółowy opis stwierdzonej nieprawidłowości ujęty został w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.</i></p>																	
<u>Wygaśnięcie trwałego zarządu:</u>																	
<p>Na podstawie analizy przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że sprawa ujęta pod poz. 6 w Tabeli Nr 1 prowadzona była na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne, z związku z czym, biorąc pod uwagę treść art. 21a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie podlegała ona zakresowi niniejszej kontroli,</p>																	
<p>W przypadku pozostałych spraw (poz. 3-5 w Tabeli Nr 1) stwierdzono, że:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w myśl przepisu art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, każdorazowo uzyskano zgodę organu nadzorującego daną jednostkę organizacyjną;</li> </ul>																	

<sup>4</sup> Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.)

- postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa;
- każdorazowo trwały zarząd wygaszony został w formie decyzji administracyjnych w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, zgodnie z art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- wydane decyzje zawierały elementy wskazane w art. 107 Kpa, a powołana podstawa prawna była właściwa;
- wydanie nieruchomości nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w art. 47 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

**Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:**

- nie dochowano terminu wynikającego z treści art. 35 Kpa<sup>5</sup> na załatwienie sprawy, znak: WN.6844.32.2022.DMW.

Wniosek o ustanowienie trwałego zarządu wpłynął do organu w dniu 26 października 2022 r., natomiast zawiadomienie informujące o wszczęciu postępowania i niezałatwieniu sprawy w terminie sporządzono w dniu 7 lutego 2023 r., co stanowiło naruszenie art. 35 § 3 Kpa.

(dowód: akta kontroli str. 41-42)

Wskazane uchybienie terminowi Starosta w piśmie z dnia 26.07.2023 r. wyjaśnił niedopatrzaniem pracownika.  
(dowód: akta kontroli str. 35)

Zgodnie z treścią przepisu art. 35 Kpa organ winien załatwiać sprawy: bez zbędnej zwłoki (§ 1), takie które wymagają 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 niezałatwieniu sprawy w terminie wraz z podaniem przyczyn zwłoki, wskazaniem nowego terminu oraz pouczeniem o prawie do wniesienia ponaglenia (art. 36 § 1 Kpa).

Powyższym naruszone zostały prawa strony w zakresie uzyskania informacji w ustawowym terminie co do etapu, na którym sprawa się znajduje, a także terminu jej załatwienia. Kontrolujący podkreślają konieczność przestrzegania wskazanych przepisów.

**Ocena obszaru kontroli 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 trwały 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:*

<sup>5</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775 z późn. zm.), zwana dalej Kpa.

7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;  
7a) wydierżawiają, 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: 9 sprzedaży, 12 dzierżaw, 5 użyczeń. Szczegółowej kontroli poddano 19 z ww. postępowań.

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

Analizie poddano 9 postępowań, których sygnatury ujęto w poniższej Tabeli.

Tabela Nr 2

Lp.	Nr umowy sprzedaży	Lp.	Nr umowy sprzedaży
1.	4395/2022	6.	3367/2023
2.	4387/2022	7.	11514/2022
3.	2199/2023	8.	1912/2023
4.	7804/2022	9.	3384/2023
5.	201/2023		

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 określonego w art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Postępowania zostały przeprowadzone zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>6</sup>,
- skontrolowane nieruchomości przeznaczone do zbycia ujęte zostały w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wykazy wywieszane były na okres 21 dni w siedzibie Starostwa oraz publikowane na stronie internetowej, a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym. 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.

W toku czynności kontrolnych zwrócono uwagę, że w przypadku 2 spraw (poz. 6, 9 w Tabeli Nr 2) nie dochowano 7-dniowego terminu wynikającego z art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 43 i 66)

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta wyjaśnił, że: *Ustalenie terminu zawarcia umowy notarialnej odbywa*

<sup>6</sup> 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).

się, na wstępnym etapie, telefonicznie z sekretariatem Starosty, Nabywcą i Notariuszem. W związku z powyższym już na tym etapie Nabywca poznaje termin zawarcia umowy notarialnej. Pismo przesłane do Nabywcy wypełnia obowiązek wynikający z art. 41 ust.1 ustawy oraz zawiera dodatkowe pouczenie, że zgodnie z art. 41 ust. 2, jeżeli osoba ustalona jako nabywca nieruchomości nie przystąpi bez usprawiedliwienia do zawarcia umowy w miejscu i w terminie podanym w zawiadomieniu, organizator przetargu może odstąpić od zawarcia umowy, a wypłacone wadium nie podlega zwrotowi. (dowód: akta kontroli str. 33)

Mając na względzie charakter stwierdzonego odstępstwa od stanu pożądanego powyższe wyjaśnienia zostały uwzględnione przez zespół kontrolujący. Niemniej jednak, mając na uwadze rzetelność prowadzonych postępowań, zasadnym jest aby termin, pomiędzy stronami umowy, ustalany był z uwzględnieniem treści art. 41 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto kontrola wykazała, że:

- w przypadku 4 spraw (poz. 4, 7-9 w Tabeli Nr 2), przekazania wykazów, o których mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonał Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa nie posiadający upoważnienia organu do wykonywania ww. czynności;
- w przypadku 3 spraw (poz. 5, 7-8 w Tabeli Nr 2), przekazania informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13 ww. ustawy, dokonał Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa nie posiadający upoważnienia organu do wykonywania ww. czynności;
- protokoły z przeprowadzonych przetargów nie zawierały daty ich sporządzenia, co stanowi naruszenie § 10 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia<sup>7</sup>.

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

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

Analizie poddano 6 postępowań w sprawie dzierżawy nieruchomości.

Tabela Nr 3

Lp.	Nr działki / obręb	Lp.	Nr działki / obręb
1.	438/20 / Rewal 2	2.	991/4, 991/5 / Pobierowo
3.	991/26 / Pobierowo	4.	56 / Kukań
5.	911/35 / Niechorze	6.	122 / Potuliniec

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy dzierżawy zostały zawarte każdorazowo pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą. W przypadku spraw ujętych w Tabeli Nr 3 pod poz. nr:
  - 2, 3 i 5 – umowy dzierżawy zostały zawarte na okres dłuższy niż 3 lata,
  - 1, 4 i 6 – umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat;
- dzierżawione nieruchomości zostały ujęte w wykazach nieruchomości, które wywieszono do publicznej wiadomości oraz ogłoszone w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowe wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zostały przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu;
- oddanie w dzierżawę nieruchomości z poz. 1 nastąpiło w porozumieniu z Urzędem Morskim

<sup>7</sup> 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), zwane dalej *rozporządzeniem*.

- w Szczecinie, do czego zobowiązywał art. 19 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami;
- w przypadku wydzierżawienia nieruchomości na okres dłuższy niż 3 lata w aktach spraw znajdowały się zgody Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażone w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązek wynikający z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- dzierżawy nieruchomości ujęte pod poz. 2-3 i 5 w Tabeli Nr 3, dokonano w trybie bezprzetargowym, za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego, wymaganą w przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata;
- dzierżawy nieruchomości ujęte pod poz. 1, 4 i 6 w Tabeli Nr 3 dokonano w trybie bezprzetargowym, gdyż umowy zostały zawarte na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata, zgodnie z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- o umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Analizie poddano 5 postępowań w sprawie użyczenia nieruchomości wchodzących w skład ww. zasobu.

Tabela Nr 4

Lp.	Nr umowy użyczenia	Lp.	Nr umowy użyczenia	Lp.	Nr umowy użyczenia
1.	10/SP/Nil/2022	3.	41/SP/WN/2022	5.	47/SP/WN/2022
2.	49/SP/WN/2022	4.	12/SP/WN/2023		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy użyczenia zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a użyczającym w przypadku 4 spraw na okres do 3 lat (poz. 1-2, 4-5 w Tabeli Nr 4) oraz na okres 3 miesięcy (poz. 3 w Tabeli Nr 4);
- użyczone nieruchomości, w przypadku poz. 1-2, 4-5 w Tabeli Nr 4, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujęte zostały w wykazach nieruchomości, które wywieszono do publicznej wiadomości oraz ogłoszono w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, jak również przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu. Wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- we wszystkich przypadkach, o zawartych umowach użyczenia poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Niemniej jednak powyższe informacje przekazane zostały Wojewodzie Zachodniopomorskiemu po upływie: od 92 do 536 dni.

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta wyjaśnił, że: *Przyczyną przekazania informacji o zawartych umowach użyczenia do Wojewody Zachodniopomorskiego w okresie od 92 do 536 dni od zawarcia umowy były braki kadrowe na stanowisku, w związku z odejściem na emeryturę pracownika merytorycznego.* (dowód: akta kontroli str. 32)

W toku kontroli przypomniano o konieczności realizacji dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy niezwłocznie po dokonaniu określonych w ustawie czynności.

Niemniej jednak zwrócono uwagę, że w przypadku działki numer 196/22 (KW SZ1G/00051815/9) zostały zawarte dwie umowy użyczenia - pierwsza nr 41/SP/WN/2022 na okres 3 miesięcy i kolejna nr 47/SP/WN/2022 na okres 3 lat. W przedłożonych do kontroli aktach nie było zgody Wojewody Zachodniopomorskiego na zawarcie kolejnej umowy użyczenia.

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

### **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:**

- w przypadku 3 spraw (poz. 4, 7-9 w Tabeli Nr 2), przekazania wykazów, o których mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dokonał Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa nie posiadający upoważnienia organu do wykonywania ww. czynności.

(dowód: akta kontroli str. 47-48, 181-185, 192-193)

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta wyjaśnił, że: *Dyrektor Wydziału Nieruchomości dokonała czynności technicznej czyli poinformowała o przesłaniu w załączniku wykazu nieruchomości z prośbą o zamieszczenie na stronie podmiotowej Wojewody oraz podpisała pismo przewodnie przekazujące wykaz nieruchomości. Każdy z przesłanych wykazów nieruchomości był opatrzony podpisem i pieczęcią Starosty Powiatowego w Gryficach.*

(dowód: akta kontroli str. 31)

Zgodnie z treścią art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami: **Starosta**, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, **przekazuje wykaz wojewodzie**, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w *Biuletynie Informacji Publicznej* przez okres 21 dni.

- w przypadku 3 spraw (poz. 5, 7-8 w Tabeli Nr 2), przekazania informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, dokonał Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa nie posiadający upoważnienia organu do wykonywania ww. czynności;

(dowód: akta kontroli str. 44-45, 194-197 i 199)

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta wyjaśnił, że: *Dyrektor Wydziału Nieruchomości Starostwa przekazała do wojewody informacje o siedmiu umowach zawartych przez Starostę Gryfickiego w celu zrealizowania obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 4 ustawy. Pozostałe informacje były opatrzone podpisem Starosty Gryfickiego. W związku z brakiem upoważnienia organu do wykonywania ww. czynności przez Dyrektora Wydziału, kolejne informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa będzie przekazywał Starosta.*

(dowód: akta kontroli str. 31)

Mając powyższe na uwadze podkreślić należy, że wszystkie czynności przypisane w obowiązującym systemie prawnym do organu winien dokonywać organ bądź osoba przez niego upoważniona.

- protokoły z przeprowadzonych przetargów nie zawierały daty ich sporządzenia, co stanowi naruszenie § 10 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia<sup>8</sup>;

(dowód: akta kontroli str. 69-75, 110-113, 190-19, 207-210, 231-239, 256-257)

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta wyjaśnił, że: *Protokoły z przeprowadzonych przetargów były sporządzane w dniu przetargu. Każdy z protokołów zawiera informację: przetarg odbywa się w dniu 7 lipca 2023 r. o godz. 12:00 w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach Pl. Zwycięstwa 37 pok. 315. W przypadku sporządzania kolejnych protokołów przetargowych zostanie dodana informacja o dacie sporządzenia dokumentu.*

(dowód: akta kontroli str. 32-33)

- w przypadku działki numer 196/22 (KW SZ1G/00051815/9) zostały zawarte dwie umowy użyczenia - pierwsza nr 41/SP/WN/2022 na okres 3 miesięcy i kolejna umowa nr 47/SP/WN/2022 na okres 33 miesięcy. W przedłożonych do kontroli aktach brak było zgody Wojewody Zachodniopomorskiego na zawarcie kolejnej umowy użyczenia.

(dowód: akta kontroli str. 301-326)

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta wyjaśnił, że: *w przypadku działki numer (...) zostały zawarte dwie umowy użyczenia dotyczące udostępnienia gruntu pod budowę posterunku policji (...). Termin obowiązywania*

<sup>8</sup> 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), zwane dalej *rozporządzeniem*.



dwóch umów nie przekroczył 3 lat. Ze względu na niedopatrzenie i nieodpowiednią interpretację przepisu ustawy nie wystąpiono o zgodę do Wojewody Zachodniopomorskiego na zawarcie kolejnej umowy użyczenia. Należy jednak podkreślić, że Starosta Gryficki zawierając dwie umowy użyczenia nie przekroczył 3 - letniego okresu udostępniania gruntu na którą czynności pozwala art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy, jeśli udostępnienie nastąpiłoby na podstawie jednej umowy. Wykaz nieruchomości opublikowany na stronie podmiotowej (...) Jednocześnie wskazuję, że był to jednostkowy przypadek zawarcia kolejnej umowy bez zgody Wojewody.

(dowód: akta kontroli str. 32)

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy: *Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, (...), starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie 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 nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.***

Mając na uwadze brzmienie powyższego artykułu podkreślić należy, że w razie upływu terminu obowiązywania umowy zawartej na czas oznaczony do 3 lat, zawarcie kolejnej umowy zawsze wymaga uzyskania zgody wojewody.

<b>Ocena obszaru kontroli Nr 3</b>	<i>Pozytywna z nieprawidłowościami</i>
------------------------------------	--

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

<b>Podstawa prawna</b>	<p><b>Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu<sup>9</sup>:</b> <i>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.</i></p> <p><b>Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów<sup>10</sup>:</b> <i>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; (...).</i></p>
------------------------	---

**Ustalenia kontroli:**

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

- *ustawy o przekształceniu* – prowadził 2 postępowania (WN.6825.1.2023.EK – ujęte pod tą samą sygnaturą) dotyczące 2 udziałów w tej samej działce, w zakresie wydania decyzji potwierdzających przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Sprawy na dzień kontroli były w toku postępowania;

W powyższym zakresie ustalono, że organ prowadził sprawy z naruszeniem terminu określonego w art. 35 Kpa, a także nie wskazał w zawiadomieniu sporządzonym na podstawie art. 36 § 1 Kpa wszystkich niezbędnych elementów.

<sup>9</sup> 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*.

<sup>10</sup> 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*.

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

- ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe:
  - ✓ wydał 2 zaświadczenia (NiJ.6825.1.2022.KP, WN.6825.3.2023.SR) potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;

W odniesieniu do sprawy o sygn. WN.6825.3.2023.SR, na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji ustalono, że:

- organ prowadził postępowanie zgodnie z przypisanymi kompetencjami,
- wydane zaświadczenie zawierało 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,
- zaświadczenie doręczono zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe,
- wniosek o wydanie zaświadczenia rozpatrzony został 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 zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej.

Natomiast w przypadku zaświadczenia o sygn. NiJ.6825.1.2022.KP stwierdzono, że postępowanie w niniejszym zakresie zostało przeprowadzone z naruszeniem art. 4 ust. 2 pkt 3 oraz ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. W tym przypadku nie pobrano także opłaty skarbowej, do czego zobowiązuje art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w związku z przepisami ustawy o opłacie skarbowej<sup>11</sup>.

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

- ✓ rozpatrzył 2 wnioski o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej (NiJ.6825.89.2019.KP, NiJ.6825.142.2019.KP);

Na podstawie przedłożonej dokumentacji ustalono, że podmiot kontrolowany w terminie 14 dni informował właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, co odpowiadało przepisom art. 7 ust. 8 ww. aktu. Każdorazowo opłata jednorazowa z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności ustalona została w myśl art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe. Wyniki kontroli wykazały, iż w okresie objętym kontrolą w obu przypadkach właściciele gruntu wnieśli opłatę jednorazową. Mając na względzie treść art. 7 ust. 9 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Starosta wydał z urzędu w terminie 30 dni od dnia wniesienia ww. opłat, stosowne zaświadczenia.

#### **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:**

- w 2 sprawach (WN.6825.1.2023.EK – prowadzonych pod tą samą sygnaturą) organ naruszył terminy określone w art. 35 Kpa oraz nie wskazał, w myśl art. 36 § 1 Kpa nowego terminu ich rozpatrzenia, a także nie pouczył o prawie do wniesienia ponaglenia;

(dowód: akta kontroli str. 327-333)

<sup>11</sup> Część II pkt 20a załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. z 2022 r., poz. 2142).

Kontrolujący ustalili, że w niniejszych sprawach 2 osoby złożyły 2 wnioski, tj. w dniach 24 stycznia 2023 r. oraz 27 marca 2023 r. Organ w dniu 20 czerwca 2023 r. wystosował do stron zawiadomienia o przedłużeniu. Jak wynika z powyższego, oba zawiadomienia wysłano z naruszeniem terminu, a ponadto nie zawarto w nich pouczenia o prawie do wniesienia ponaglenia oraz nie wskazano, kiedy obie sprawy zostaną załatwione, co stanowiło naruszenie art. 35 Kpa oraz art. 36 § 1 Kpa.

W niniejszym zakresie Starosta pismem z dnia 26 lipca 2023 r. wyjaśnił, że powyższe było wynikiem braków kadrowych oraz niedopatrzeniem pracownika. (dowód: akta kontroli str. 35)

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 postępowaniu w terminie wraz z podaniem przyczyn zwłoki, wskazaniem nowego terminu oraz pouczeniem o prawie do wniesienia ponaglenia (art. 36 § 1 Kpa).

W przedmiotowych postępowaniach organ nie wypełnił obowiązków nałożonych przez ustawodawcę. Informowanie strony z opóźnieniem o etapie postępowania, niewskazanie kiedy sprawa zostanie załatwiona, a także niepouczenie o prawie do wniesienia ponaglenia stanowi naruszenie, a zarazem ograniczenie praw, które przysługują każdemu uczestnikowi postępowania. Kontrolujący podkreślają konieczność rzetelnej realizacji przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

- w przypadku 1 zaświadczenia (NiJ.6825.1.2022.KP) potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu naruszono terminy wskazane w art. 4 ust. 2 pkt 3 oraz art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe;

(dowód: akta kontroli str. 340-352)

Kontrolujący ustalili, że wniosek o przekształcenie został złożony w dniu 8 września 2021 r., natomiast zaświadczenie wydano w dniu 28 kwietnia 2022 r., co stanowiło naruszenie terminów wskazanych w art. 4 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy. Dodatkowo przedmiotowe zaświadczenie zostało wysłane do Sądu Rejonowego w Gryficach w dniu 22 sierpnia 2022 r., wbrew zapisom art. 4 ust. 7 ww. ustawy.

W powyższym zakresie Starosta w dniu 26 lipca 2023 r. wyjaśnił, że wydanie zaświadczenia w kwietniu 2022 r. wynikało z braku odpowiednich wpisów w księdze wieczystej, do uzupełnienia których wnioskodawca został wezwany 2 grudnia 2021 r. Natomiast przesłanie zaświadczenia do Sądu dopiero w sierpniu 2022 r. miało miejsce z uwagi na *prawo nowego właściciela gruntu do złożenia wniosku o wniesienie jednorazowej opłaty(...)*. *W przypadku gdyby nastąpiła jednorazowa opłata, Starosta wraz z zaświadczeniem przesyłał oświadczenie o wygaśnięciu roszczenia i wpis własności następował bez wpisu roszczenia.*

(dowód: akta kontroli str. 34)

Zgodnie z zapisami art. 4 ust. 2 pkt 3 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, organ wydaje zaświadczenie w terminie 30 dni od daty złożenia wniosku. Zaświadczenie to następnie przekazywane jest przez organ do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie 14 dni od dnia jego wydania (art. 4 ust. 7 ww. ustawy). W omawianym przypadku zaświadczenie zostało wydane pół roku po złożeniu wniosku, natomiast jego wysyłka do Sądu nastąpiła po upływie 3,5 miesiąca liczonych od dnia wydania tego zaświadczenia.

Kontrolujący nie uwzględnili złożonych wyjaśnień. Z przedłożonych dokumentów wynika, że brakujący wpis w księdze wieczystej, na który w złożonych wyjaśnieniach powołuje się organ, został dokonany już w dniu 24 stycznia 2022 r., natomiast zaświadczenie wydano dopiero 28 kwietnia 2022 r. W przypadku naruszenia 14 – dniowego terminu na przesłanie zawiadomienia do Sądu, należy podkreślić, że ustawodawca nie uzależnił wskazanego terminu od wykonania jakichkolwiek innych czynności przez wnioskodawcę, w tym od wniesienia jednorazowej opłaty. Wniosek o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej może być złożony w każdym momencie. Tym samym organ nie jest zwolniony od dochowania wskazanego w ustawie 14 – dniowego terminu. Należy zwrócić uwagę na konieczność przestrzegania ustawowych terminów, tak aby realizacja praw stron postępowania następowała sprawnie i w oparciu o przepisy prawa.

- za wydane zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości organ nie pobierał opłaty skarbowej, do czego zobowiązuje art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w związku z przepisami ustawy o opłacie skarbowej;

Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta poinformował, że: *Oplata skarbowa została niepobrana ze względu na przeoczenie. W dniu dzisiejszym zostało przygotowane wezwanie do zapłaty i dostarczenia potwierdzenia zapłaty opłaty skarbowej.*

(dowód: akta kontroli str. 35)

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

**Ocena obszaru kontroli Nr 4**

*Pozytywna z nieprawidłowościami*

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

**Podstawa prawna**

**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 przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.*

**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 jeden raz ustalił opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu. Natomiast aktualizacja opłat rocznych objęła 114 nieruchomości, w tym 112 z tytułu użytkowania wieczystego i 2 z tytułu trwałego zarządu.

(dowód: akta kontroli str. 6)

Ustalenie opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji (sprawa znak: WN.6844.21.2022.DMW) ustalono, że:

- zgodnie z art. 84 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedmiotową opłatę roczną Starosta ustalił w drodze decyzji administracyjnej,
- przedmiotowe postępowanie administracyjne prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa.
- operat szacunkowy będący podstawą naliczenia opłaty rocznej był sporządzony w terminie wskazanym w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Szczegółowej kontroli poddano 2 postępowania (znak: WN.6844.20.2022.DMW, WN.6844.19.2022.DMW). Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji stwierdzono, że aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nastąpiła zgodnie z przepisami art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W myśl art. 87 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta dokonał aktualizacji opłaty w drodze decyzji administracyjnej.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Skontrolowano 52 postępowania, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 5.

Tabela Nr 5

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WN.6843.110.2023	2.	WN.6843.109.2023	3.	WN.6844.174.2022	4.	WN.6843.231.2022
5.	WN.6843.188.2022	6.	WN.6843.178.2022	7.	WN.6843.173.2022	8.	WN.6843.228.2022
9.	WN.6843.184.2022	10.	WN.6843.186.2022	11.	WN.6843.183.2022	12.	WN.6843.227.2022
13.	WN.6843.187.2022	14.	WN.6843.177.2022	15.	WN.6843.175.2022	16.	WN.6843.138.2022
17.	WN.6843.169.2022	18.	WN.6843.185.2022	19.	WN.6843.176.2022	20.	WN.6843.160.2022
21.	WN.6843.172.2022	22.	WN.6843.181.2022	23.	WN.6843.179.2022	24.	WN.6843.232.2022
25.	WN.6843.180.2022	26.	WN.6843.171.2022	27.	WN.6843.170.2022	28.	WN.6843.230.2022
29.	WN.6843.216.2022	30.	WN.6843.229.2022	31.	WN.6843.220.2022	32.	WN.6843.235.2022
33.	WN.6843.222.2022	34.	WN.6843.221.2022	35.	WN.6843.223.2022	36.	WN.6843.129.2022
37.	WN.6843.217.2022	38.	WN.6843.200.2022	39.	WN.6843.219.2022	40.	WN.6843.236.2022
41.	WN.6843.214.2022	42.	WN.6843.213.2022	43.	WN.6843.218.2022	44.	WN.6843.226.2022
45.	WN.6843.225.2022	46.	WN.6843.224.2022	47.	WN.6843.201.2022	48.	WN.6843.203.2022
49.	WN.6843.215.2022	50.	WN.6843.234.2022	51.	WN.6843.233.2022	52.	WN.6843.130.2022

Stwierdzono, że:

- aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania dokonano zgodnie z zasadami wskazanymi w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- aktualizacji dokonywano wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, 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;
- udzielenie bonifikaty od opłat rocznych następowało na podstawie zarządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego, w myśl art. 73 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- zleceńdawcą wyceny nieruchomości każdorazowo był Starosta, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- operaty szacunkowe będące podstawą naliczenia nowych stawek opłaty rocznej były sporządzone w terminie wskazanym w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- aktualizacje opłaty rocznej nastąpiły w związku ze zmianą wartości gruntu oraz po upływie 3 lat od poprzedniej aktualizacji, co było zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami;
- przyjęte wysokości stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – poza wskazanymi niżej przypadkami – odpowiadały określonemu w umowie celowi, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dwóch przypadkach stwierdzono nieprawidłowości dotyczące zastosowanych stawek procentowych do obliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego.

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

#### **Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonej nieprawidłowości:**

- organ nie podjął działań zmierzających do zmiany celu użytkowania wieczystego i stawki procentowej opłaty rocznej w przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej (poz. 16 w Tabeli Nr 5), co było niezgodne z art. 73 ust. 2 i 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami;  
(dowód: akta kontroli str. 353-414)

Pismem z 25 października 2022 r. – ze względu na zmianę wartości nieruchomości – Starosta wypowiedział Chorągwi Dolnośląskiej Związku Harcerstwa Polskiego (ZHP) wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki nr 870 w Rewalu. Poprzednia aktualizacja miała miejsce w 2012 r. Zaktualizowaną opłatę roczną organ ustalił przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej (0,3%) od nowej wartości nieruchomości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, co było zgodne z art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zastosowana stawka procentowa wynikała z art. 72 ust. 3 pkt 3 w związku z prowadzoną w tym miejscu przez ZHP działalnością charytatywną i niezarobkową. Na przestrzeni lat użytkownik wieczysty działki w korespondencji z różnymi organami zapewniał, że swoją działalność opiera wyłącznie na społecznej pracy zaangażowanych instruktorów, jest stowarzyszeniem oświatowo-wychowawczym „non-profit” i nie prowadzi działalności gospodarczej przynoszącej zyski. Na jego koloniach miały przebywać jedynie dzieci z rodzin najbiedniejszych oraz wymagające rehabilitacji. Ustalono, że Chorągiew Dolnośląska Związku Harcerstwa Polskiego od 28 września 2006 r. prowadzi działalność gospodarczą m.in. w zakresie wynajmu nieruchomości i działalności gastronomicznej (REGON: 020380949). Na stronie pobierowo.zhp.pl oferuje na terenie ośrodka w Rewalu wynajem pojedynczych domków lub całej bazy na wyłączność. Wskazane okoliczności faktyczne mogą świadczyć o trwałej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości przez ZHP powodującej zmianę celu użytkowania wieczystego mającego wpływ na wysokość ustalonej stawki procentowej. Postępowanie organu w takich przypadkach reguluje art. 73 ust. 2 i 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Starosta potwierdził ustalenia kontroli i wyjaśnił, że *wypowiadając wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za*

*użytkowanie wieczyste działki przeoczono (ze względu na dużą liczbę postępowań) konieczność zmiany stawki procentowej na 2% ze względu na zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, która mogła spowodować zmianę celu użytkowania wieczystego na działalność turystyczną.*

(dowód: akta kontroli str. 36)

- zastosowano niewłaściwą stawkę procentową opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (poz. 48 w Tabeli Nr 5), niezgodną z art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami;

(dowód: akta kontroli str. 415-434)

Organ, dla nieruchomości, na której znajdowały się domy wczasowe, zastosował stawkę procentową w wysokości 3% (pozostałe nieruchomości). Zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 4a za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną wysokość stawki procentowej wynosi 2%.

Starosta wyjaśnił, że *wypowiadając w dniu 13.10.2022 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste działki [...] przeoczono konieczność zmiany stawki procentowej z wysokości 3% na 2% ze względu na prowadzoną na nieruchomości działalność turystyczną (domy wczasowe).*

(dowód: akta kontroli str. 36)

<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</b>	Pisemne wyjaśnienia Starosty z 26 lipca 2023 r. (dowód: akta kontroli str. 30-36)
---	--

<b>Ocena obszaru kontroli Nr 5</b>	<i>Pozytywna z nieprawidłowościami</i>
------------------------------------	--

**Obszar kontroli Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem**

<b>Podstawa prawna</b>	<p><b>Art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym<sup>12</sup>:</b> <i>Z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Prawa wspólników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasają z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru.</i></p> <p><i>2i. Nabycie przez Skarb Państwa zgodnie z ust. 2b własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego stwierdza, w drodze decyzji, starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa. Jeżeli nie ma praw obciążających użytkowanie wieczyste lub prawa takie wygasły ani nie zostało wszczęte postępowanie w celu dochodzenia lub zaspokojenia roszczeń określonych w ust. 2c, Skarb Państwa może złożyć wniosek o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie starosty o wygaśnięciu lub nieistnieniu praw obciążających użytkowanie wieczyste oraz o nieistnieniu lub wygaśnięciu roszczeń określonych w ust. 2c. Użytkowanie wieczyste wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu o wykreśleniu.</i></p>
------------------------	---

<sup>12</sup> 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.

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

Jednocześnie pismem z 26 lipca 2023 r. Starosta poinformował: *Identyfikowanie mienia podmiotów, które na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy (...) o Krajowym Rejestrze Sądowym, stały się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa odbywa się poprzez analizę nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz stanowiących własność podmiotów, spełniających łącznie niżej wskazane warunki:*

- 1) podmiot nie uiścił opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego,
- 2) podmiot nie uiścił podatku od nieruchomości,
- 3) podmiot został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 4) brak informacji o zarejestrowaniu użytkowania wieczystego lub właściciela gruntu w Krajowym Rejestrze Sądowym. (dowód: akta kontroli str. 30)

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

<b>Ocena obszaru kontroli Nr 6</b>	<b>Pozytywna</b>
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</b>	Pismem z dnia 26 lipca 2023 r. Starosta złożył wyjaśnienia w zakresie objętym kontrolą. (dowód: akta kontroli str. 30-36)
<b>Wpis do książki kontroli</b>	Nr 38/2023
<b>Podsumowanie ustaleń dokonanych w skontrolowanych obszarach</b>	Obszar kontroli:  <b>Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa</b> <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i>  <b>Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa</b> – nie dochowano terminu wynikającego z art. 35 Kpa na załatwienie sprawy.  <b>Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa</b> – pisma sporządzone w myśl art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz przekazujące wykazy, o których mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami podpisał Dyrektor Wydziału Nieruchomości



	<p>Starostwa nie posiadający upoważnienia organu do wykonywania ww. czynności;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– protokoły z przeprowadzonych przetargów nie zawierały daty ich sporządzenia, co stanowi naruszenie § 10 ust. 1 pkt 11 rozporządzenia;</li> <li>– w przypadku działki numer 196/22 (KW SZ1G/00051815/9) kolejna umowa użyczenia została zawarta bez zgody Wojewody Zachodniopomorskiego.</li> </ul> <p><b>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w 2 sprawach organ naruszył terminy określone w art. 35 Kpa oraz nie wskazał, w myśl art. 36 § 1 Kpa nowego terminu ich rozpatrzenia, a także nie pouczył o prawie do wniesienia ponaglenia;</li> <li>– w przypadku 1 zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu naruszono terminy wskazane w art. 4 ust. 2 pkt 3 oraz art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe;</li> <li>– za wydane zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości organ nie pobierał opłaty skarbowej do czego zobowiązuje art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w związku z przepisami ustawy o opłacie skarbowej.</li> </ul> <p><b>Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– organ nie podjął działań zmierzających do zmiany celu użytkowania wieczystego i stawki procentowej opłaty rocznej w przypadku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej, co było niezgodne z art. 73 ust. 2 i 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami;</li> <li>– zastosowano niewłaściwą stawkę procentową opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, czym naruszono dyspozycję art. 72 ust. 3 pkt 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami.</li> </ul> <p><b>Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem</b></p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p>
<p><b>Wnioski dotyczące uzyskanych efektów zrealizowanego zadania</b></p>	<p>Zespół kontrolujący pozytywnie ocenił sposób gospodarowania przez Starostę zasobami nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie zaewidencjonowania 76 nieruchomości zgodnie z katastrzem. Kontrola wykazała, że ewidencja prowadzona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dla ww. gruntów była kompletna i aktualna.</p> <p>W oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta w kontrolowanym okresie prowadził postępowania o wygaśnięciu trwałego zarządu oraz o ustanowieniu trwałego zarządu. W przypadku 1 postępowania o ustalenie trwałego zarządu nie dochował terminu wynikającego z treści art. 35 Kpa. Starosta dokonał zgodnie z przepisami ww. ustawy sprzedaży</p>

	<p>nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa. Stwierdzono jedynie, że w przypadku sporządzenia protokołów z odbytych przetargów nie odnotowano na nich daty sporządzenia. Natomiast w przypadku 1 umowy użyczenia czynności, w wymaganym przepisami prawa przypadku, nie zostały poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego.</p> <p>Realizując kolejne zadanie z zakresu administracji rządowej, stosując się przy tym do obowiązujących przepisów, Starosta rozpatrzył wnioski właścicieli nieruchomości i wydał zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe. Wnioski nie zostały rozpatrzone w ustawowym terminie, jednakże zaświadczenia zawierające wszystkie wymagane elementy prawidłowo doreczono właścicielom nieruchomości oraz przekazano do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, jednakże również po terminie. Ponadto za wydane zaświadczenia nie pobrano opłaty skarbowej.</p> <p>Dla użytkowników wieczystych Starosta dokonał aktualizacji opłaty rocznej, wypowiadając im jednocześnie w formie pisemnej wysokość dotychczasowej stawki. W wypowiedzeniach każdorazowo został wskazany sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do każdego wypowiedzenia dołączona została także informacja o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, na podstawie którego wartość nieruchomości została określona. Analiza dokumentów wykazała, że w 2 przypadkach zastosowano złą stawkę procentową określoną w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p>
<p><b>Zalecenia</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– wszystkie czynności wynikające z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami dokonywać przez organ bądź osobę posiadającą stosowne upoważnienie do podejmowania działań w tym zakresie;</li> <li>– zawierać w protokołach z przeprowadzonych przetargów wszystkie elementy wymienione w § 10 ust. 1 rozporządzenia;</li> <li>– stosować przepis art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazujący na obowiązek uzyskania zgody Wojewody Zachodniopomorskiego, w przypadku zawierania kolejnych umów użyczenia, niezależnie od czasu ich trwania;</li> <li>– dochowywać terminów wskazanych w art. 4 ust. 2 pkt 3 oraz art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe;</li> <li>– zgodnie z dyspozycją art. 17 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe pobierać opłatę skarbową wraz ze złożonym wnioskiem o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- w przypadku stwierdzenia zmiany sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej oddanej w użytkowanie wieczyste, podejmować działania wskazane w art. 73 ust. 2 i 2d ustawy o gospodarce nieruchomościami, zmierzające do zmiany celu użytkowania wieczystego i zastosowania stawki procentowej opłaty rocznej w odpowiedniej wysokości, wynikającej z art. 72 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.</li> </ul>
<b>Pouczenie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze,</li> <li>- o podjętych działaniach, mających na celu realizację zaleceń pokontrolnych, proszę poinformować mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.</li> </ul>
<b>Podpis kierownika jednostki kontrolującej</b>	<p>z upoważnienia  <b>WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO</b></p> <p><i>Mateusz Wagemann</i>  <b>II WICEWOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI</b></p>