



Znak: K-1.431.1.18.2024.11.MF

Szczecin, 19 grudnia 2024 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa ze szczególnym uwzględnieniem działań windykacyjnych oraz przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Gmina Miasto Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
Osoba pełniąca funkcję kierownika jednostki kontrolowanej w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pan Piotr Krzystek – Prezydent Miasta Szczecin
Okres objęty kontrolą	– od dnia 1 stycznia 2023 r. do dnia kontroli w zakresie windykacji należności, – od dnia 1 stycznia 2019 r. do dnia kontroli w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, jeżeli będą miały znaczenie dla oceny kontrolowanej działalności.
Kontrolerzy	Pracownicy Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie z: • Oddziału Kontroli Finansowej: – Magdalena Frymus – inspektor wojewódzki (kierownik zespołu kontrolnego), – Dariusz Zięcik – inspektor wojewódzki; • Oddziału Koordynacji i Realizacji Kontroli: – Monika Leńczuk-Janus – starszy inspektor wojewódzki, – Justyna Pintowska – inspektor wojewódzki.
Nr upoważnienia	54/24 z dnia 31 maja 2024 r.

Podstawy prawne do przeprowadzenia kontroli	<ul style="list-style-type: none"> – art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 224), – art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2023 r., poz. 190), – art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.), – art. 175 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.), – art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2024 r., poz. 386),
Kryteria prowadzenia kontroli	Legalność, rzetelność
Rodzaj kontroli i tryb kontroli	Planowa, tryb zwykły
Termin kontroli	3-6 czerwca 2024 r.

Podstawa prawna realizacji zadania	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 ze zm.). 2) Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 386), zwana dalej <i>ustawą o przekształceniu</i>. 3) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2021 poz. 217 ze zm., Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.). 4) Ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych (Dz.U. z 2021 r., poz. 289 ze zm., Dz.U. z 2024 r., poz. 104). 5) Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634 ze zm., Dz.U. z 2023 r., poz. 1270 ze zm.). 6) Ustawa z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji (Dz.U. z 2022, poz. 479 ze zm., Dz. U. z 2023 r, poz. 2505 ze zm.). 7) Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2022 r., poz. 1520, Dz. U. z 2024 r., poz. 794), zwana dalej <i>p.u.</i> 8) 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 2022 r., poz. 513 ze zm.). 9) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 11 stycznia 2022 r. w sprawie sprawozdawczości budżetowej (Dz.U. z 2022 r., poz. 144 ze zm., Dz.U. z 2024 r., poz. 454).
---	--

	<p>10) Rozporządzenie Ministra Finansów, Funduszy i Polityki Regionalnej z dnia 18 listopada 2020 r. w sprawie postępowania wierzycieli należności pieniężnych (Dz. U. z 2020, poz. 2083) – uchylone w dniu 25 marca 2024 r.</p> <p>11) Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 23 lutego 2024 r. w sprawie postępowania wierzycieli należności pieniężnych (Dz. U. z 2024, poz. 316).</p>
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	<ul style="list-style-type: none"> – Pan Piotr Krzystek – Prezydent Miasta Szczecin, – Pan Michał Przepiera - Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin¹, – Pani Jolanta Jewiarz - Dyrektor Wydziału Księgowości w Urzędzie Miasta Szczecin, – Pan Arkadiusz Melzacki - Kierownik Referatu ds. opłat i analiz w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Szczecin, – Pani Dagmara Korbel-Gołąb - Główny Księgowy w Zarządzie Budynków i Lokali Komunalnych, – Pani Agnieszka Radwańska - Główny specjalista w Referacie przekształceń własnościowych w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Szczecin.

USTALENIA KONTROLI

1. Postępowanie windykacyjne

1.1 Charakterystyka należności

W kontrolowanym okresie, naliczanie oraz windykowanie należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa położonymi na terenie Gminy Miasta Szczecin (dalej: Gminy, Jednostki), należało do zadań Gminy oraz Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie (dalej: ZBiLK).

Zgodnie z nadanym statutem² ZBiLK jest jednostką budżetową Gminy, nadzorowaną przez Prezydenta Miasta Szczecin, której przedmiotem działalności jest wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami (...), w tym w szczególności zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Szczecin wykonujący zadania starosty.

Według sprawozdania Rb-27ZZ Gminy za IV kwartał 2023 r., na dzień 31 grudnia 2023 r. wykazane w rozdziale 70005 należności³ pozostałe do zapłaty wyniosły ogółem 45 397 999,00 zł, z czego zaległości stanowiły kwotę 45 397 753,72 zł. Dane w tym zakresie przedstawia tabela.

§ klasyfikacji budżetowej	Tytuł należności	Należności pozostałe do zapłaty (zł):		Różnica kol. 3-4	Struktura % należności pozostałych do zapłaty	
		ogółem	w tym:		ogółem	w tym:
			zaległości			zaległości
1	2	3	4	5	6	7
0550	Użytkowanie wieczyste nieruchomości	28 277 109,93	28 277 109,80	0,13	62,29%	62,29%

¹ W zastępstwie za Prezydenta Miasta Szczecin.

² Załącznik nr 1 do uchwały nr XIX/553/12 Rady Miasta Szczecina z dnia 4 czerwca 2012 r.

³ Należności Gminy oraz jednostki budżetowej Gminy, tj. Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie (dalej: ZBiLK).

0750	Najem i dzierżawa składników majątkowych Skarbu Państwa (...)	411 948,21	411 754,69	193,52	0,91%	0,91%
0760	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	376 472,74	376 421,11	51,63	0,83%	0,83%
0770	Odpłatne nabycie prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości	48 212,30	48 212,30	0,00	0,10%	0,10%
0920	Pozostałe odsetki	16 280 934,82	16 280 934,82	0,00	35,86%	35,86%
0950	Kary i odszkodowania wynikające z umów	3 321,00	3 321,00	0,00	0,01%	0,01%
Razem		45 397 999,00	45 397 753,72	245,28	100%	100%

Ze sprawozdania Rb-27ZZ oraz z przedstawionej dokumentacji finansowo-księgowej wynika, że na dzień 31 grudnia 2023 r.:

- najwyższą kwotę, tj. 28 277 109,80 zł stanowiły zaległości z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,
- najniższą kwotę, tj. 3 321,00 zł stanowiły zaległości z tytułu kar i odszkodowań wynikających z umów.

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

(dowód, akta kontroli str. 254-257, 260-261, 316-341)

Na podstawie danych zawartych w sprawozdaniu za 2023 r. z windykacji należności Skarbu Państwa sporządzonym przez Skarbnika Gminy⁴, ustalono czterech dłużników posiadających najwyższe zadłużenie na koniec 2023 r. bez względu na rok powstania zaległości oraz na tytuł należności głównej.

Dane w tym zakresie oraz ustalenia dotyczące podjętych do dnia kontroli, ostatnich czynności związanych z windykacją zaległości, przedstawia tabela.

Nr ewidencyjny dłużnika	Podmiot windykujący zaległości	Tytuł należności	Kwota zaległości (zł) na koniec 2023 r.	Podjęte do dnia kontroli, ostatnie czynności związane z windykacją zaległości
WSP_026308	Gmina	Użytkowanie wieczyste	5 187 642,36	W zakresie zaległości za lata: – 2012-2019 w kwocie 3 819 177,33 zł, ze względu na bezskuteczność egzekucji, komornik sądowy postanowieniem z dnia 1.06.2023 r., umorzył postępowanie egzekucyjne Km 652/20, – 2020-2022 w kwocie 1 368 465,03 zł, pismem z dnia 30.01. 2024 r. Gmina zwróciła się do Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego ⁵
WSP_WSP0003117	Gmina	Użytkowanie wieczyste	1 740 482,88	W zakresie zaległości za lata 2013-2016 w kwocie 1 740 482,88 zł, ze względu na bezskuteczność egzekucji, komornik sądowy postanowieniami z dnia 13.03.2024 r. umorzył postępowania egzekucyjne Km 1796/23 i Km 1805/23

⁴ Sprawozdanie przekazano do Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie pismem z dnia 27 lutego 2024 r. znak WKs-II.3152.1.8.2024.MA.

⁵ Szczegóły windykacji należności za lata 2020-2022 przedstawiono w ppkt Czynności windykacyjne podejmowane wobec zaległości powstałych w latach 2021-2023.

BO_WSP0129117	Gmina	Użytkowanie wieczyste	1 583 548,60	Pismem z dnia 30.06.2023 r. Gmina zwróciła się do Kancelarii Radców Prawnych z pytaniem na jakim etapie znajduje się postępowanie upadłościowe prowadzone wobec dłużnika ⁶ . Według odpowiedzi z dnia 10.07.2023 r., przedmiotowe postępowanie było w toku, dlatego nie podejmowano dodatkowych czynności windykacyjnych w zakresie zaległości za 2004 r. i 2009 r. w kwocie 1 583 548,60 zł.
WSP_WSP0006498	Gmina	Użytkowanie wieczyste	1 243 476,00	W zakresie zaległości za lata: – 2004-2013 oraz 2020-2023 ⁷ w kwocie 1 210 371,96 zł, Gmina pismem z dnia 6.02.2024 r. wezwała dłużnika do uregulowania zadłużenia, – 2014-2019 w kwocie 33 104,04 zł, ze względu na bezskuteczność egzekucji, komornik sądowy postanowieniem z dnia 27.12.2022 r. umorzył postępowanie egzekucyjne Km 1697/21
Razem			9 755 149,84	

We wszystkich 4 przypadkach reprezentantem Skarbu Państwa jest Gmina, kwoty zaległości dotyczą należności z tytułu użytkowania wieczystego i znajdują potwierdzenie w ewidencji księgowej. Łączna kwota ww. zaległości wynosi 9 755 149,84 zł, co stanowi 34,5% zaległości z tytułu użytkowania wieczystego oraz 21,49% zaległości ogółem, wykazanych w sprawozdaniu RB-27ZZ Gminy za IV kwartał 2023 r.

(dowód, akta kontroli str. 57-58, 92, 254-259, 378-415, 578-669, 692-717, 1484-1491)

Na podstawie ewidencji księgowej oraz danych przekazanych przez Gminę i ZBiLK, sporządzono zestawienie zaległości z tytułu gospodarowania gruntami i nieruchomościami Skarbu Państwa w latach 2021 – 2023, według stanu na koniec każdego roku i z uwzględnieniem zaległości z lat poprzednich. Dane w tym zakresie przedstawia tabela.

§ klasyfikacji budżetowej	Podmiot windykujący zaległości	Zaległości (zł) w latach:		
		2021	2022	2023
0550	Gmina	30 426 665,50	30 564 166,82	28 277 109,80
	ZBiLK	-	-	-
	Razem	30 426 665,50	30 564 166,82	28 277 109,80
0750	Gmina	3 679,13	3 582,86	3 853,17
	ZBiLK	251 781,82	322 228,07	407 901,52
	Razem	255 460,95	325 810,93	411 754,69
0760	Gmina	823 945,26	601 185,81	376 421,11
	ZBiLK	-	-	-
	Razem	823 945,26	601 185,81	376 421,11
0770	Gmina	8 872 673,29	48 212,30	48 212,30
	ZBiLK	-	-	-
	Razem	8 872 673,29	48 212,30	48 212,30
0920	Gmina	45 412 081,79	19 395 051,61	16 265 525,97
	ZBiLK	2 614,97	10 122,03	15 408,85
	Razem	45 414 696,76	19 405 173,64	16 280 934,82

⁶ Gmina ponowiła zapytanie we wskazanym zakresie, pismem z dnia 11.06.2024 r., tj. po rozpoczęciu kontroli.

⁷ Szczegóły windykacji należności za lata 2021-2023 przedstawiono w ppkt Czynności windykacyjne podejmowane wobec zaległości powstałych w latach 2021-2023.

0950	Gmina	3 321,00	3 321,00	3 321,00
	ZBiLK	-	-	-
	Razem	3 321,00	3 321,00	3 321,00
Razem §		85 796 762,76	50 947 870,50	45 397 753,72

Z przedłożonej kontrolującym dokumentacji wynika, że na przestrzeni lat 2021-2023:

- zmniejszyła się kwota zaległości zaewidencjonowanych na §§ 0550, 0760, 0770 i 0920,
- zwiększyła się kwota zaległości zaewidencjonowanych na § 0750,
- na stałym poziomie pozostaje kwota zaległości zaewidencjonowanych na § 0950.

Łączna kwota zaległości zaewidencjonowanych na ww. paragrafach zmniejszyła się z roku na rok i na dzień 31 grudnia 2023 r., zgodnie z ewidencją księgową wyniosła 45 397 753,72 zł.

(dowód, akta kontroli str. 260-341)

Na podstawie danych przekazanych przez Gminę i ZBiLK sporządzono zestawienie liczby dłużników oraz zaległości w opłatach z tytułu gospodarowania gruntami i nieruchomościami Skarbu Państwa w latach 2021-2023, według stanu na koniec każdego roku i bez uwzględnienia zaległości z lat poprzednich. Dane w tym zakresie przedstawia tabela.

Tytuł należności	Podmiot windykujący zaległości	Liczba dłużników w latach 2021-2023	Kwota zaległości (zł) powstałych w latach:			Razem (zł)
			2021	2022	2023	
Użytkowanie wieczyste nieruchomości	Gmina	1591	3 586 798,53	2 782 594,77	3 042 256,68	9 411 649,98
Najem i dzierżawa składników majątkowych Skarbu Państwa (...)	Gmina	3	96,27	0,00	270,31	366,58
	ZBiLK ⁸	5	15 391,91	6 581,08	11 717,89	33 690,88
	ZBiLK ⁹	16	85 540,48	89 864,42	115 347,83	290 752,73
Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w	Gmina ¹⁰	18	10 248,65	1 107,74	10 574,60	21 930,99
	Gmina ¹¹	3918	340 930,80	222 804,24	136 168,96	699 904,00

Z przedłożonej kontrolującym dokumentacji wynika, że w latach 2021-2023:

- największe zaległości w opłatach wyniosły łącznie 9 411 649,98 zł i powstały z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,
- najmniejsze zaległości w opłatach wyniosły łącznie 366,58 zł i powstały z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa zarządzanych przez Gminę,
- największą liczbę dłużników, tj. 3 936, stanowiły podmioty zalegające z opłatami z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, natomiast najmniejszą, tj. 3, stanowiły podmioty zalegające z opłatami z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa zarządzanych przez Gminę.

(dowód, akta kontroli str. 125-253)

⁸ Dotyczy najmu lokali mieszkalnych Skarbu Państwa.

⁹ Dotyczy dzierżawy zasobów niemieszkalnych Skarbu Państwa.

¹⁰ Dotyczy przekształcenia na podstawie ustawy 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.).

¹¹ Dotyczy przekształcenia na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2024 r., poz. 386, t.j.).

1.2 Windykacja należności

W kontrolowanym okresie w Gminie i w ZBiLK obowiązywały procedury windykacyjne należności wprowadzone następującymi zarządzeniami kierowników jednostek:

- Zarządzeniem nr 106/19 Prezydenta Miasta Szczecin z dnia 7 marca 2019 r. w sprawie procedur windykacji należności z tytułu dochodów budżetowych Gminy Miasto Szczecin oraz zmieniające zarządzenie w sprawie zasad prowadzenia rachunkowości (dalej: Zarządzenie nr 106/19, procedura windykacyjna),
- Zarządzeniem nr 107/2016 Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Szczecinie z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie ustalenia Instrukcji Windykacji dla Zasobu Niemieszkalnego w Zarządzie Budynków i Lokali Komunalnych (dalej: Zarządzenie nr 107/2016, procedura windykacyjna).

W załączniku do Zarządzenia nr 106/19 opisano procedury windykacyjne dotyczące między innymi windykacji należności cywilnoprawnych oraz windykacji niepodatkowych należności budżetowych o charakterze publicznoprawnym. Natomiast w załączniku do Zarządzenia nr 107/2016 opisano postępowanie windykacyjne związane z zasobami niemieszkalnymi, w tym czynności wobec bezumownego użytkownika.

(dowód, akta kontroli str. 342-374)

Zgodnie z wyjaśnieniami z dnia 13 czerwca 2024 r. Zastępcy Prezydenta Miasta Pana Michała Przepiery działania windykacyjne dotyczące należności Skarbu Państwa w Gminie należą do zadań Referatu windykacji należności majątkowych w Wydziale Księgowości. Zadania związane z windykacją należności realizowane były przez głównego specjalistę oraz kierownika referatu, natomiast bezpośredni nadzór sprawował Zastępca Dyrektora Wydziału Księgowości oraz Dyrektor Wydziału Księgowości.

Gmina w zakresie działań windykacyjnych podejmowała czynności polegające m.in. na:

- weryfikacji poprawności danych dłużnika i skuteczności wszczęcia wobec niego windykacji,
- podejmowaniu działań w ramach windykacji miękkiej (rozmowy telefoniczne, e-maile),
- wystawianiu i wysyłaniu wezwań do zapłaty,
- kierowaniu spraw na drogę postępowania sądowego lub egzekucyjnego,
- podejmowaniu działań w zakresie egzekucji z nieruchomości,
- księgowaniu roszczeń spornych i wprowadzaniu do systemu finansowo-księgowego dokumentów związanych z postępowaniem sądowym i egzekucyjnym oraz analizie kont dłużników,
- monitoringu spraw dłużników w celu niedopuszczenia do przedawnień.

(dowód, akta kontroli str. 47, 52)

Ponadto Prezydent Miasta Szczecin udzielił pełnomocnictwa¹² Panu XXXXX XXXXX – Dyrektorowi ZBiLK w Szczecinie do reprezentowania oraz składania oświadczeń woli w imieniu Gminy Miasto Szczecin w granicach zwykłego zarządu mieniem miasta, w sprawach obejmujących zakres działania jednostki, a w szczególności do:

- zarządzania zasobem mieszkaniowym, lokalami użytkowymi oraz garażami stanowiącymi nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Szczecin wykonujący zadania starosty,

¹² Pełnomocnictwo z dnia 16 marca 2021 r. ze znakiem WO-I.0052.1.114.2021.AP oraz pełnomocnictwo z dnia 30 stycznia 2023 r. ze znakiem WO-I.0052.1.62.2023.AP.

- zastępstwa prawnego i procesowego Gminy Miasto Szczecin w sprawach o egzekucję wierzytelności z tytułu umów najmu i dzierżawy.

Zadania w zakresie kontrolowanego obszaru były realizowane bezpośrednio przez pracowników ZBiLK.

(dowód, akta kontroli str. 1583 - 1590)

Na podstawie danych przedłożonych przez Gminę i ZBiLK kontrolujący ustalili, że wskazane Jednostki podejmowały w latach 2021-2023 liczne działania windykacyjne.

W zestawieniach wskazano również inne czynności mające na celu odzyskanie zaległych należności. Szczegóły w tym zakresie przedstawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Podmiot windykujący zaległości	Rodzaje podjętych działań windykacyjnych lub innych czynności podejmowanych w celu odzyskania należności Skarbu Państwa*	Liczba działań windykacyjnych podjętych w latach			Razem
			2021	2022	2023	
1.	Gmina	Liczba wystawionych wezwań do zapłaty	2022	1359	1462	4843
2.		Liczba wystawionych upomnień	4	1427	3248	4679
3.		Liczba wystawionych tytułów wykonawczych	0	3	1216	1219
4.		Sprawy przekazane do kancelarii prawnej	42	28	60	130
5.		Sprawy przekazane do Prokuraturii Generalnej	3	2	4	9
Razem			2071	2819	5990	10880
6.	ZBiLK (zasoby niemieszkalne)	Wystawianie wezwań do zapłaty	20	12	13	45
7.		Wystawianie upomnień	9	19	19	47
8.		Wystawianie not odsetkowych	8	10	10	28
9.		Sprawy związane z prowadzonymi postępowaniami sądowymi	2	2	3	7
10.		Sprawy przekazane do kancelarii prawnej		3	2	5
11.		Uzgodnienia salda		6	15	21
Razem			39	52	62	153
12.	ZBiLK (zasoby mieszkalne)	Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności	2			2
13.		Wniosek o wszczęcie egzekucji	3	1	2	6
14.		Wniosek o rozszerzenie egzekucji o koszty z wyroku o wydanie lokalu	1			1
15.		Zakończenie egzekucji w zakresie świadczeń pieniężnych	1			1
16.		Umorzenie post. egz. z powodu bezskuteczności	1		1	2
17.		Zakończenie post. egz. wobec spłaty	1			1
18.		Wniosek o osobiste doręczenie korespondencji	1			1
19.		Wezwanie do zapłaty	2		1	3
20.		Pozew o zapłatę	2		1	3
21.		Pozew o wydanie			2	2
22.		Nakaz zapłaty	2		1	3
23.		Klauzula wykonalności			1	1
24.		Zaliczka komornicza	1	1	2	4
25.		Przekazanie sprawy do innego komornika	1			1
26.		Wyrok o wydanie		1	1	2
27.		Zlecenie wykonania wizji			1	1
28.		Wizja			1	1
29.		Wezwanie do opróżnienia i wydania lokalu			1	1

Razem	18	3	15	36
Działania razem	2128	2874	6067	11069

*Zachowano oryginały sformułowania przedstawione przez Jednostki.

(dowód, akta kontroli str. 375-377)

Z przedłożonej kontrolującym dokumentacji wynika, że liczba podejmowanych działań z roku na rok rosła. Znaczący wzrost zanotowano w 2023 r., w którym podjęto 6 067 różnych działań związanych z windykacją należności, tj. o 3 193 (111,10%) więcej w stosunku do 2022 r. (2 874 działania). W ramach podejmowanych działań najliczniejszą grupę stanowiły działania związane z wystawianiem wezwań do zapłaty oraz upomnień. W latach 2021-2023 wystawiono łącznie 4 891 wezwań do zapłaty oraz 4 726 upomnień.

1.2.1 Działania windykacyjne Gminy

Czynności windykacyjne podejmowane wobec zaległości powstałych w latach 2021-2023

Kontrolujący zweryfikowali dokumentację finansowo-księgową oraz prawną dotyczącą prowadzonych postępowań windykacyjnych w stosunku do 6 dłużników. Dłużników dobrano na podstawie tabel dotyczących zaległości w spłacie należności (stan na dzień 31 grudnia 2023 r.), które powstały w latach 2021-2023 sporządzonych przez Gminę na dzień rozpoczęcia kontroli. W wybranej próbie, na podstawie osądu kontrolera, znalazło się 5 dłużników zalegających z opłatą za wieczyste użytkowanie oraz 1 dłużnik zalegający z opłatą za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Próbę wybrano w taki sposób by znalazł się w niej dłużnik z najwyższą kwotą zadłużenia na dzień 31 grudnia 2023 r.

Kontrolujący dokonali ustaleń w zakresie prowadzonych czynności windykacyjnych od 2021 r. do dnia kontroli. Ocenie poddano natomiast prowadzenie windykacji należności w okresie od 1 stycznia 2023 r. do dnia kontroli. W wyniku kontroli dokonano następujących ustaleń:

- 1) Dłużnik nr **WSP_026308** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2021 – 2023

Wobec dłużnika prowadzono 2 postępowania windykacyjne, tj. dotyczące zaległości powstałych w latach 2021-2022 oraz zaległości za 2023 r.

Odnosnie postępowania dotyczącego zaległości za lata 2021-2022 w kwocie 912 310,02 zł, z tego 456 155,01 zł to zaległość za 2021 r., 456 155,01 zł to zaległość za 2022 r., stwierdzono m.in., że:

- Pierwsze wezwanie do zapłaty z dnia 15 lutego 2022 r. dotyczące zaległości za lata 2020-2021 zostało sporządzone po 321 dniach od terminu płatności mijającego w dniu 31 marca 2021 r. za należność dotyczącą 2021 r. W związku z tym, Zastępca Prezydenta Miasta Pan Michał Przepiera wyjaśnił, że: „Wezwanie do zapłaty nr WZ/SP/22/000008 zostało wystawione w dniu 15 lutego 2022 roku, po przeprowadzeniu analizy dłużników zalegających z płatnościami za rok 2021. Z uwagi na dużą ilość dłużników i nakład pracy, w pierwszej kolejności podejmowane są czynności mające na celu uniknięcie przedawnienia należności. Zadłużenie objęte ww. wezwaniem do zapłaty dotyczyło zaległości za rok 2021. Termin przedawnienia dla roszczeń o świadczenia

okresowe wynosi trzy lata, a koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego. Wobec tego czynności podjęto w 2022 roku”.

Postępowanie to jest niezgodne z § 3 ust. 2 Zarządzenia nr 106/19¹³. Jednak, mając na uwadze przyjętą metodologię kontroli powyższe ustalenia nie podlegają ocenie.

(dowód, akta kontroli str. 49, 57)

- W stosunku do zaległości za 2021 r. Gmina sporządziła dwa wezwania do zapłaty, tj.:
 - wezwanie do zapłaty sporządzone w dniu 15 lutego 2022 r.,
 - wezwanie do zapłaty sporządzone w dniu 13 maja 2022 r.zamiast po wystawieniu jednego wezwania do zapłaty skierować sprawę na drogę postępowania sądowego. Postępowanie to jest niezgodne z § 11 ust. 1 w związku z § 12 ust. 2 Zarządzenia nr 106/19¹⁴. Jednak, mając na uwadze przyjętą metodologię kontroli powyższe ustalenia nie podlegają ocenie.

(dowód, akta kontroli str. 378-415)

- W dniu 13 maja 2022 r. sporządzono wezwanie do zapłaty dotyczące zaległości za 2022 r. (wymagalnej na dzień 31 marca 2022 r.).
- Pismo do Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej dotyczące przekazania sprawy na drogę postępowania sądowego w zakresie zaległości powstałych w latach 2020-2022 sporządzono dopiero w dniu 30 stycznia 2024 r. Postępowanie to jest niezgodne z procedurą windykacyjną. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

Odnosnie postępowania dotyczącego zaległości za 2023 r. w kwocie 456 155,01 zł¹⁵ ustalono, że wezwanie do zapłaty zaległości zostało sporządzone dopiero w dniu 29 maja 2024 r. Postępowanie to jest niezgodne z procedurą windykacyjną. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

2) Dłużnik nr **WSP_140479** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2021 r.

Wobec dłużnika prowadzono postępowanie windykacyjne w stosunku do zaległości za 2021 r. Zaległość pierwotnie wynosiła 429 696,22 zł. W 2023 r. dłużnik dokonał wpłaty w kwocie 1 028,10 zł, która została rozliczona na poczet należności głównej w kwocie 869,33 zł oraz odsetek w kwocie 158,77 zł. Na dzień kontroli pozostała zaległa należność główna za 2021 r. wynosiła 428 826,89 zł.

(dowód, akta kontroli str. 444-466)

W stosunku do zaległości za 2021 r. Gmina sporządziła pismo do Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w celu skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w dniu 23 maja 2024 r. po wystosowaniu nie jednego, a trzech wezwań do zapłaty, tj.:

- wezwania do zapłaty nr WZ/SP/21/002639 sporządzonego w dniu 8 czerwca 2021 r.,

¹³ Czynności windykacyjne winny być podejmowane **niewzłocznie**, jednak nie później niż w terminach wynikających z procedur windykacyjnych.

¹⁴ W przypadku stwierdzenia zwłoki w zapłacie wymagalnej wierzytelności, wynoszącej co najmniej 30 dni, pracownik do spraw windykacji wysyła do dłużnika wezwanie do zapłaty. Po ustaleniu, że wezwanie do zapłaty kierowane było prawidłowo, pracownik prowadzący windykację występuje z wnioskiem do Biura Prawnego/Kancelarii Prawnej o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

¹⁵ Przypis księgowy dokonany w dniu 28 lutego 2024 r. dotyczący należności wymagalnych za 2023 r.

- wezwania do zapłaty nr WZ/SP/22/000190 sporządzonego w dniu 29 kwietnia 2022 r.,
- wezwania do zapłaty nr WZ/SP/23/000727 sporządzonego w dniu 23 czerwca 2023 r.

(dowód, akta kontroli str. 467-501)

Postępowanie to jest niezgodne z § 11 ust. 1 w związku z § 12 ust. 2 Zarządzenia nr 106/19. Jednak z przedstawionych wyjaśnień wynika, że windykację ograniczono tylko do wystosowania trzech wezwań do zapłaty ze względu na trwający od 2021 r. spór pomiędzy Wydziałem Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Szczecin, a dłużnikiem, trwający jeszcze w 2023 r. Spór dotyczył sposobu ustalenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie, dlatego wyjaśnienia w tym zakresie przyjęto.

(dowód, akta kontroli str. 48, 56)

Od zakończenia sporu do dnia wystosowania pisma do Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej nie podjęto czynności windykacyjnych. Pismo do Prokuraturii Generalnej dotyczące przekazania sprawy na drogę postępowania sądowego w zakresie zaległości powstałych w 2021 r. sporządzono dopiero w dniu 23 maja 2024 r. Postępowanie to jest niezgodne z procedurą windykacyjną. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

3) Dłużnik nr **WSP_027344** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2021 – 2023

Dłużnik na dzień kontroli zalegał z zapłatą należności za lata 2021-2023 w kwocie 524 106,75 zł, z tego 174 702,25 zł to zaległość za 2021 r., 174 702,25 zł to zaległość za 2022 r. i 174 702,25 zł to zaległość za 2023 r.

Spółka została objęta postępowaniem restrukturyzacyjnym (od dnia 26 listopada 2021 r.), a następnie upadłościowym (od dnia 13 marca 2023 r.) Gmina w ramach tych postępowań zgłosiła terminowo najpierw wierzytelności za lata 2017-2021, tj. należności główne w kwocie 873 511,25 zł, koszty procesowe w kwocie 1 590,00 zł oraz odsetki w kwocie 137 603,16 zł, a w przypadku upadłości zgłosiła wierzytelności w kwocie 1 049 803,50 zł oraz odsetki ustalone na dzień 12 marca 2023 r. w kwocie 277 953,64 zł. Na podstawie wyjaśnień Gminy można stwierdzić, że w kwocie 1 049 803,50 zł znalazły się wierzytelności m.in. za 2021 r. i 2022 r.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że dopiero w dniu 11 czerwca 2024 r. wystosowano do dłużnika wezwanie do zapłaty za lata 2020-2024, tj. również za zaległość z tytułu użytkowania wieczystego dotyczącą 2023 r. Przedmiotowe ww. wezwanie do zapłaty zostało sporządzone po kontroli. Postępowanie to jest niezgodne z procedurą windykacyjną. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

Dodatkowo Gmina od 18 grudnia 2023 r. aktywnie uczestniczy w Radzie Wierzycieli, co potwierdza przedstawiona dokumentacja. Kontrolujący zostali poinformowani również, że Prezydent reprezentując Skarb Państwa regularnie kontaktuje się z syndykiem.

(dowód, akta kontroli str. 48, 56, 60-63, 502-553, 1492-1568)

4) Dłużnik nr **WSP_153431** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2023 r.

Wobec dłużnika prowadzono postępowanie windykacyjne w stosunku do zaległości za 2023 r. w kwocie 523 483,35 zł (stan na dzień 31 grudnia 2023 r.).

W dniu 19 maja 2023 r. sporządzono wezwanie do zapłaty dotyczące zaległości za 2023 r. (wymagalnej na dzień 31 marca 2023 r.).

W odpowiedzi w dniu 1 czerwca 2023 r. wpłynął do Urzędu wniosek w sprawie rozłożenia na raty zaległych należności z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych, stanowiących własność Skarbu Państwa. Pismem z dnia 20 czerwca 2023 r., w odpowiedzi na wniosek, poproszono spółkę o przedłożenie dodatkowych dokumentów w terminie 14 dni od dnia jego otrzymania. Następnie pismem z dnia 20 lipca 2023 r. poinformowano dłużnika, że z uwagi na niezuzupełnienie dokumentów w podanym terminie wniosek w powyższej sprawie zostawiono bez rozpatrzenia. Od tego momentu wobec dłużnika nie podjęto dalszych działań windykacyjnych w zakresie zaległości powstałych w 2023 r. **Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.**

(dowód, akta kontroli str. 554-577)

Aktem notarialnym nr 9336/22 z dnia 21 lipca 2022 r. przeniesiono na rzecz Spółki nr **WSP_153431** prawo wieczystego użytkowania kilkunastu działek położonych na terenie Szczecina.

W przypadku zmiany użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego opłatę roczną pobiera się od podmiotu będącego użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia za rok, za który wnosi się opłatę (art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W związku z tym Gmina dokonała przypisu należności za 2023 r. w księgach rachunkowych Spółce nr **WSP_153431** w kwocie 456 155,01 zł.

Jednak zgodnie z informacją Urzędu Miasta ww. akt nie został ujawniony w księgach wieczystych. Postanowieniem z 2022 r. sąd oddalił wniosek. Zatem na dzień 1 stycznia 2023 r. użytkownikiem wieczystym była nadal Spółka nr **WSP_026308** i to ona, zgodnie z art. 71 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, powinna uiścić opłatę za 2023 r. Dopiero kolejnym aktem notarialnym nr 3515/2023 z dnia 31 marca 2023 r. skutecznie przeniesiono prawo użytkowania wieczystego tych działek na rzecz Spółki nr **WSP_153431** ponieważ akt ten został ujawniony w księgach wieczystych.

W związku z zaistniałą sytuacją w dniu 28 lutego 2024 r. Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami Urzędu Miasta sporządził korektę kwoty należności dłużnikowi nr **WSP_153431** z kwoty 523 483,35 zł do kwoty 67 328,34 zł (zmniejszenie należności o kwotę 456 155,01 zł). Zmniejszenie kwoty należności za 2023 r. ma swoje odzwierciedlenie w ewidencji księgowej dłużnika **WSP_153431**. Jednocześnie w księgach zaewidencjonowano przypis należności dłużnikowi nr **WSP_026308** w kwocie 456 155,01 zł.
(dowód, akta kontroli str. 416-443, 561-568)

5) Dłużnik nr **WSP_0006498** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2021 – 2023

Wobec dłużnika prowadzone jest postępowanie windykacyjne m.in. w stosunku do zaległości za lata 2021-2023 w kwocie wynoszącej 16 287,54 zł, z tego 5 429,18 zł¹⁶ to zaległość za 2021 r., 5 429,18 zł to zaległość za 2022 r. i 5 429,18 zł to zaległość za 2023 r.

¹⁶ W Tabeli nr 1 Zestawienie zaległości w spłacie należności wskazano kwotę zaległości za 2021 r. na poziomie 5 517,34 zł. Kontrolujący w kwocie 16 287,54 zł ujęli kwotę zaległości za 2021 r. w wysokości 5 429,18 zł, która wynika z wezwania do zapłaty nr WZ/SP/23/000318 z dnia 19 maja 2023 r. oraz przedsądowego wezwania do zapłaty nr WZ/SP/24/000005 z dnia 6 lutego 2024 r.

Jednostka pierwsze wezwanie do zapłaty dotyczące zaległości za lata 2021-2023 wystawiła dopiero w dniu 19 maja 2023 r.¹⁷, a następnie wystawiła kolejne wezwanie do zapłaty w dniu 6 lutego 2024 r.¹⁸ zamiast skierować sprawę do sądu. Do dnia kontroli nie podjęto dalszych czynności windykacyjnych. Postępowanie to jest niezgodne z procedurą windykacyjną.
Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

(dowód, akta kontroli str. 578, 650-669, 692)

6) Dłużnik nr **PWSP_040687** – dot. należności z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości za 2021 r. i 2023 r.

Ustalono, że dłużnik zaległą za 2021 r. należność główną w kwocie 8 837,34 zł spłacił w dniu 23 marca 2022 r. bez podejmowania wobec niego czynności windykacyjnych. Na pytanie kontrolujących, dlaczego pomiędzy terminem płatności należności (31 marca 2021 r.), a wpłatą należności przez dłużnika (23 marca 2022 r.), nie zostały podjęte czynności windykacyjne, o których mowa w procedurach windykacyjnych, tj. nie wystawiono upomnienia, Zastępca Prezydenta Miasta Pan Michał Przepiera wyjaśnił, że: „Podczas prowadzenia windykacji „miękkiej” dłużnik zobowiązał się uregulować zaległość za 2021 rok. Zgodnie z Procedurą okres do upływu terminu przedawnienia należności pieniężnej nie był krótszy niż 6 miesięcy, dlatego nie wszczęto jeszcze postępowania egzekucyjnego. Zaległość za rok 2021 została uregulowana 23 marca 2022 r.”. Mając na uwadze przyjętą metodologię kontroli powyższe ustalenia nie podlegają ocenie.

(dowód, akta kontroli str. 47, 55, 670-691)

Wobec zaległości za 2023 r. Gmina w dniu 16 czerwca 2023 r. wystawiła upomnienie nr UP/SP/23/000003. W aktach sprawy nie znalazły się żadne dokumenty lub adnotacje o wystawieniu tytułu wykonawczego.

W tej sprawie Gmina wyjaśniła, że po przekazaniu upomnienia w dniu 8 sierpnia 2023 r. został wystawiony tytuł wykonawczy o numerze PWS/000006/23 (który anulowano). Według Gminy tytuł ten nie zostałby dopuszczony do egzekucji, ponieważ w tym czasie dłużnik przebywał za granicą, co wiązało się z problemem w dostarczeniu upomnienia.

(dowód, akta kontroli str. 48, 55-56, 670-691)

Odnosząc się do wyjaśnień należy wskazać, że pomimo nieodebrania (awizowanej dwukrotnie) przesyłki z upomnieniem i zwrócenia jej do nadawcy w dniu 7 lipca 2023 r., zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji do czynności wierzyciela podejmowanych przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego na podstawie niniejszej ustawy stosuje się (jeśli przepisy ustawy nie stanowią inaczej) przepisy Kpa. Zatem na podstawie art. 44 § 4 Kpa należy stwierdzić, że doręczenie uważa się za dokonane z upływem ostatniego dnia 14-dniowego okresu przechowywania, o którym mowa w art. 44 § 1 Kpa, a pismo pozostawia się w aktach sprawy.

Z przedstawionej dokumentacji wynika, że przesyłka z upomnieniem znalazła się w aktach sprawy. Zatem niedoręczenie adresatowi upomnienia nie mogło stanowić przeszkody do wystawienia i skutecznego przekazania do Urzędu Skarbowego tytułu wykonawczego.

Prezydent Miasta wyjaśnił również, że: „W dniu 9 sierpnia 2023 r. dłużnik skontaktował się telefonicznie z pracownikiem urzędu i podczas rozmowy został poinformowany o zaległościach,

¹⁷ Wezwanie do zapłaty obejmuje należności wymagalne za lata 2004-2013 i 2020-2023.

¹⁸ Wezwanie do zapłaty obejmuje należności wymagalne za lata 2004-2013 i 2020-2023.

które na ten dzień wynosiły 15.915,48 zł, w tym należność główna 15.229,89 zł, odsetki 669,59 zł i koszty upomnienia 16,00 zł. Dłużnik zobowiązał się uregulować zaległości do końca września 2023 r. Wobec poczynionych ustaleń odstąpiono od skierowania sprawy na drogę postępowania egzekucyjnego, a tytuł wykonawczy wystawiony w dniu 8 sierpnia 2023 r. o nr PWS/000006/23 został anulowany.

W dniu 6 września 2023 r. Pan (...) dokonał częściowej wpłaty zaległości w wysokości 6.430,00 zł, którą zaksięgowano w następujący sposób: należność główna 5 601,29 zł, odsetki 812,71 zł i koszty upomnienia 16,00 zł. W dniu 18 września 2023 r. do zobowiązanego wysłano informację o zarachowaniu wpłaty, której wskazana była również wysokość pozostałej do uregulowania zaległości tj. kwoty 9.628,60 zł. (...)

Tytuł wykonawczy nr PWS/000006/23 został anulowany. Ponieważ postępowanie egzekucyjne nie zostało na jego podstawie wszczęte, tytuł wykonawczy nie został przesłany do organu egzekucyjnego”.

(dowód, akta kontroli str. 1569, 1573-1578)

Mając na uwadze kontakt dłużnika z Gminą oraz częściową spłatę zaległości kontrolujący nie kwestionują postępowania Gminy w zakresie wystawienia i anulowania tytułu wykonawczego.

Jednak pomimo spłacenia przez dłużnika części zaległości, od dnia 6 września 2023 r. do dnia kontroli nie wystawiono tytułu wykonawczego na pozostałą do zapłaty należność.

Szczegółowy opis nieprawidłowości zawarto w części: Zakres przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

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. 379-396, 445-466, 503-513, 555-568, 671-681, 692-693)

1.2.2. Czynności windykacyjne ZBiLK

W celu weryfikacji sposobu prowadzenia przez ZBiLK czynności windykacyjnych w zakresie należności Skarbu Państwa, do kontroli wytypowano czynności prowadzone wobec dłużnika o numerze ewidencyjnym DZ003473.

Wytypowany dłużnik według sporządzonego przez ZBiLK zestawienia zaległości w spłacie należności powstałych w latach 2021-2023, posiadał łącznie największą zaległą należność główną. Należność w kwocie 264 326,70 zł¹⁹ pochodziła z tytułu opłat za bezumowne zajmowanie nieruchomości Skarbu Państwa, których podstawą były wystawiane dłużnikowi noty księgowe.

(dowód, akta kontroli str. 249-252, 720-723, 822-830, 849-858, 877-885, 907-914)

¹⁹ Łączną kwotę należności głównej ustalono na podstawie kartoteki konta dłużnika za okres od dnia 1 stycznia 2020 r. do dnia 31 grudnia 2023 r. oraz not księgowych. Na wskazaną kwotę składają się należności główne w kwocie: 83 533,30 zł w 2021 r., 82 003,05 zł w 2022 r. i 98 790,35 zł w 2023 r.

Stwierdzono, że ZBiLK wystosował do dłużnika wezwania do wydania nieruchomości²⁰, przedsądowe wezwanie do zapłaty, a następnie wezwania do zapłaty, w tym dotyczące należności nieobjętych toczącymi się postępowaniami sądowymi²¹.

(dowód, akta kontroli str. 724-742, 800-804, 941-942)

Ustalono, że przedsądowe wezwanie do zapłaty oraz wezwania do zapłaty, które wystosowano w ramach prowadzonych przez ZBiLK czynności windykacyjnych, opatrzone zostały podpisem i pieczętą Dyrektora ZBiLK, której treść nie zawiera klauzuli „z upoważnienia Prezydenta Miasta Szczecin”, a informacja o działaniu przez Dyrektora ZBiLK „w imieniu Prezydenta Miasta Szczecin jako Starosty Powiatu działającego w imieniu Skarbu Państwa” wynika wyłącznie z treści wezwań.

Na pytanie kontrolujących zadane w zakresie opisanego ustalenia, Prezydent Miasta poinformował, że „(...) wezwania do zapłaty wysyłane przez ZBiLK były zasadne i niekwestionowane przez sądy. Opatrzenie pism, w tym wezwań do zapłaty kierowanych do dłużnika, przez Dyrektora ZBiLK (...) zwykłą pieczęcią wynikało z interpretacji udzielonych pełnomocnictw. Użycie przez Dyrektora (...) pieczętki bez opisu z upoważnienie Prezydenta Miasta Szczecin, pozostało bez wpływu na skuteczność składanych oświadczeń i podejmowanych czynności”.

W ocenie kontrolujących, nie kwestionując zasadności, ani skuteczności opisywanych wezwań, winne one były zostać opatrzone pieczęcią podpisową „Z up. Prezydenta Miasta”, do stosowania której Dyrektor ZBiLK upoważniony został w ramach pełnomocnictw: WO-I.0052.1.114.2021.AP z dnia 16 marca 2021 r. i WOI.0052.1.62.2023.AP z dnia 30 stycznia 2023 r., udzielonych mu przez Prezydenta Miasta Szczecin.

(dowód, akta kontroli str. 1573, 1582-1589)

W związku z niewydaniem nieruchomości oraz nieuiszczeniem zaległych należności przez dłużnika, ZBiLK wystąpił do Kancelarii Radców Prawnych z wnioskami o wszczęcie przeciwko dłużnikowi:

- postępowania o wydanie nieruchomości²²
- postępowań o zapłatę należności za okres od dnia 1 października 2019 r. do dnia 31 października 2023 r.²³

Ww. wnioski były podstawą pozwów przeciwko dłużnikowi, skierowanych do Sądu przez Kancelarię Radców Prawnych.

(dowód, akta kontroli str. 718-719, 743-958)

W ocenie kontrolujących opisane czynności windykacyjne, prowadzone były zgodnie z obowiązującą w ZBiLK procedurą wprowadzoną Zarządzeniem nr 107/2016.

Na podstawie przeanalizowanych dokumentów stwierdzono, że ZBiLK naliczał i dążył do wyegzekwowania odsetek od zaległości z tytułu opłat za bezumowne zajmowanie przez dłużnika nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód, akta kontroli str. 720-725, 728-729, 732-733, 736-744, 755-757, 789, 795, 832-833, 836, 861-864, 892-893, 916-917)

²⁰ Wezwania z dnia 25 września 2019 r. i 30 listopada 2020 r.

²¹ Wezwania z dnia 19 marca, 29 września i 15 grudnia 2021 r., 18 marca, 24 czerwca, 21 września i 27 grudnia 2022 r., 30 czerwca i 28 września 2023 r. oraz 22 marca 2024 r.

²² Wniosek z dnia 10 czerwca 2021 r.

²³ Wnioski z dnia 10 czerwca 2021 r., 14 stycznia i 7 lipca 2022 r., 24 marca i 23 listopada 2023 r.

1.3. Rozpatrywanie wniosków o ulgę w płatności należności z tytułu gospodarowania gruntami i nieruchomościami Skarbu Państwa

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecin poinformował, że w Jednostce funkcjonują następujące procedury dotyczące wniosków o ulgę w płatności należności z tytułu użytkowania wieczystego²⁴:

- procedura WZiON-XXXVIII SP (umorzenie zaległych należności z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz druk wniosku WZiON-36 SP);
- procedura WZiON-II SP (odroczenie terminu zapłaty zaległych należności wraz z należnymi odsetkami z tytułu użytkowania wieczystego oraz druk wniosku WZiON-SP 2);
- procedura WZiON-XXVI SP (rozłożenie na raty zaległych należności z tytułu użytkowania wieczystego wraz z należnymi odsetkami oraz druk wniosku WZiON-27 SP).

Zastępca Prezydenta Miasta Szczecina wyjaśnił, że (...) *poza ww. procedurami Urzędu Miasta Szczecin dodatkowe opisane i stosowane zasady ustalono w stanowisku Wojewody Zachodniopomorskiego, zawartym w piśmie z dnia 14 listopada 2019 r. znak: FB-4.3122.54.2019.PN. Przedmiotowym pismem, skierowanym do Prezydentów Miast na prawach powiatu oraz Starostów powiatów Województwa Zachodniopomorskiego, wskazano zasady kierowania do Wojewody Zachodniopomorskiego wniosków ww. organów o wyrażenie zgody na udzielenie ulgi w spłacie należności (...).*

(dowód, akta kontroli str. 52-54, 93-121)

W ZBiLK rozpoznawanie wniosków o ulgę w płatności należności uregulowane zostało w procedurze wprowadzonej Zarządzeniem nr 107/2016.

(dowód, akta kontroli str. 369-374)

Na podstawie przekazanych przez Gminę i ZBiLK danych, ustalono rodzaj i liczbę wniosków o ulgę w płatności należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, jakie wpłynęły do wskazanych podmiotów w 2023 r. Dane w tym zakresie przedstawia tabela.

Podmiot windykujący zaległości	Rodzaj i liczba wniosków złożonych w 2023 r.		
	umorzenia płatności	odroczenia płatności	rozłożenia płatności na raty
Gmina	0	2	7
ZBiLK	0	0	0

Z informacji przekazanych przez Gminę wynika, że przedmiotem wszystkich 9 wniosków o ulgę w płatności należności były opłaty roczne za użytkowanie wieczyste nieruchomości.

(dowód, akta kontroli str. 993-995)

W celu weryfikacji sposobu rozpoznania przez Gminę wniosków o rozłożenie na raty zaległości w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, do kontroli wytypowano wnioski złożone przez dłużników o numerach: WSP_060706 i WSP_WSP0374265, tj.:

²⁴ Przekazana informacja jest odpowiedzią na pytanie kontrolujących, czy w jednostce funkcjonują procedury, bądź uregulowania dotyczące postępowania w przypadku złożenia przez dłużnika wniosku o umorzenie, rozłożenie na raty, bądź odroczenie spłaty zaległości, ale odnosi się wyłącznie do sposobu rozpoznawania wniosków o ulgę w spłacie należności z tytułu użytkowania wieczystego.

- 1) Wniosek z dnia 4 sierpnia 2023 r. o rozłożenie na raty zaległości z tytułu wieczystego użytkowania, w kwocie należności głównej 46 938,18 zł wraz z odsetkami, złożony przez dłużnika nr WSP_060706.

Stwierdzono, że rozpoznanie wniosku nastąpiło zgodnie z przyjętymi zasadami postępowania w przypadku złożenia przez dłużnika wniosku o ulgę w spłacie zaległości. W związku z pozytywnym rozpoznanie wniosku, przygotowana została umowa o rozłożenie płatności należności na raty, a dłużnik wezwany został do stawiennictwa w celu jej akceptacji i podpisania.

Ustalono, że pismem z dnia 12 kwietnia 2024 r. znak WZiON-III.7351.2.5.2023.RS, dłużnik wezwany został do przedłożenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, aktu notarialnego zawierającego oświadczenie o ustanowieniu hipoteki umownej oraz pouczone o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia w przypadku niezachowania wyznaczonego terminu. Kontrolujący stwierdzili, że wniosek podlegał dalszemu rozpoznaniu, pomimo że przedłożenie wymaganego aktu notarialnego nastąpiło 2 dni po wyznaczonym terminie, tj. w dniu 25 kwietnia 2024 r. (wyznaczony termin upływał w dniu 23 kwietnia 2024 r.).

Zastępca Prezydenta Miasta wyjaśnił, że (...) *W przedmiotowej sytuacji braki formalne zostały uzupełnione po terminie wyznaczonym w piśmie (...), jednakże przed wystaniem zawiadomienia o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia. Organ administracji uznał, że jest zobligowany do rozpatrzenia sprawy z uwagi na fakt, że pomiędzy dniem 24 kwietnia 2024 r., a dniem 25 kwietnia 2024 r., nie wysłał do wnioskodawcy zawiadomienia o pozostawieniu wniosku bez rozpatrzenia oraz z uwagi na instrukcyjny charakter terminów określanych w pismach kierowanych do dłużników, nadto kierując się ekonomią postępowania oraz mając na uwadze poniesienie przez wnioskodawcę dodatkowych kosztów notarialnych ustanowienia hipoteki (...).*

(dowód, akta kontroli str. 55, 996-1062)

W ocenie kontrolujących *instrukcyjny charakter terminów określanych w pismach kierowanych do dłużników* nie uzasadnia opisanego postępowania w sytuacji, gdy organ nie tylko wyznacza termin na uzupełnienie wniosku, ale jednocześnie informuje wnioskodawcę o skutkach niezachowania takiego terminu. Mając jednak na uwadze pozostałe, wskazane w wyjaśnieniach powody niepozostawienia wniosku bez rozpatrzenia, pomimo niedochowania przez wnioskodawcę terminu na jego uzupełnienie, kontrolujący wyjaśnienia przyjmują.

- 2) Wniosek z dnia 15 maja 2023 r. (również data wpływu) o rozłożenie na raty zaległych należności z tytułu użytkowania wieczystego wraz z należnymi odsetkami²⁵, złożony przez dłużnika nr WSP_WSP0374265.

Kontrolujący ustalili, że rozpoznanie wniosku nastąpiło zgodnie z przyjętymi zasadami postępowania w przypadku złożenia przez dłużnika wniosku o ulgę w spłacie zaległości.

W wyniku rozpoznania wniosku stwierdzono brak uzasadnienia dla udzielenia ulgi w zakresie objętym wnioskiem, o czym dłużnik poinformowany został pismem z dnia 12 października 2023 r. znak WZiON-III.7351.2.2.2023.RS.

(dowód, akta kontroli str. 1063-1132)

²⁵ Dłużnik nie określił kwoty należności głównej, ani kwoty należnych odsetek, wskazując jedynie, że wniosek dotyczy należności głównej i odsetek wynikających z wyroku z dnia 20 maja 2015 r. sygn. akt I ACa 304/15. Według pisma WKS z dnia 7 sierpnia 2023 r. znak WKS-II.3152.5.29.2023.SG, na objęte wyrokiem zadłużenie według stanu na dzień 7 sierpnia 2023 r. składała się należność główna w kwocie 124 451,50 zł oraz odsetki w kwocie 93 598,59 zł.

2. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Wydawanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Zgodnie z art. 1 ustawy o przekształceniu, z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Natomiast w myśl art. 4 ust. 1 pkt 1 tej ustawy podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane przez starostę (prezydenta) wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa. Zaświadczenie zawiera m.in. informację o wysokości i okresie wnoszenia opłaty przekształceniowej przez dotychczasowego użytkownika wieczystego (art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu).

Prezydent Miasta Szczecin w okresie objętym kontrolą wydał 16 106 zaświadczeń²⁶ potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów.

W tym zakresie, kontroli poddano 52 zaświadczenia, których numery i sygnatury zostały ujęte w tabeli nr 1.

tabela nr 1

Lp.	Nr zaświadczenia	Sygnatura zaświadczenia o przekształceniu
1.	001947/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.006793.2019.AB
2.	001031/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.002548.2019.WW
3.	002097/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000001.2020.AB
4.	002097/2019	WZiON-IV.6826/Z/S.000994.2023.AB
5.	002097/2019	WZiON-IV.6826/Z/S.000993.2023.AB
6.	000564/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001440.2020.AB
7.	000564/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001439.2020.AB
8.	000564/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001438.2020.AB
9.	000564/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001437.2020.AB
10.	001245/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.002027.2020.AR
11.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000694.2020.JW
12.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000534.2021.AR
13.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000533.2021.AR
14.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000532.2021.AR
15.	000704/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.004455.2019.JW
16.	000704/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.004454.2019.JW
17.	000704/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.004456.2019.JW
18.	001325/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.003151.2019.MD
19.	000551/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001014.2019.JM
20.	001031/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001061.2021KKA
21.	001841/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.005692.2019.AB
22.	000874/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.005398.2019KKA
23.	000025/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000011.2019.DP
24.	000287/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000249.2019.DP
25.	001942/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000647.2021.KKA
26.	001445/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.003714.2019.JM
27.	000097/2020/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000511.2020.PS
28.	000253/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.005127.2019.WW

²⁶ Ustalono na podstawie zestawienia ilości wydanych zaświadczeń na gruntach będących własnością Skarbu Państwa, przekazanego do ZUW w dniu 28 maja 2024 r.

29.	000942/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.002163.2019.WW
30.	000045/2021/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000212.2021.AB
31.	000046/2021/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000213.2019.DP
32.	001931/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.007187.2019.AB
33.	000726/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.006161.2019.AB
34.	000729/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.002061.2019.WW
35.	000738/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.001011.2020.KKA
36.	000411/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.004096.2019.KKA
37.	000014/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000002.2019.AP
38.	000196/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000362.2021.AR
39.	000196/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.004983.2019.AJW
40.	000097/2021/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000949.2021.KKA
41.	000097/2021/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000895.2021.KKA
42.	001157/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.005303.2019.JW
43.	001157/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.005300.2019.JW
44.	001306/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.003087.2019.JW
45.	000551/2019/SP/B	WZiON-IV.6826/Z/S.000549.2021.WW/BŁ
46.	000551/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.000549.2019.WW
47.	000993/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.002374.2019.AP
48.	000993/2019/SP/B	WZiON-IV.6826/Z/S.002374.2019.AP/BŁ
49.	000553/2019/SP/B	WZiON-IV.6826/Z/S.008421.2019.JW/B
50.	000553/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.008421.2019.JW
51.	001337/2019/SP	WZiON-IV.6826/Z/S.004692.2019.WW
52.	001337/2019/SP/B	WZiON-IV.6826/Z/S.004692.2019.WW/B

W odniesieniu do ww. spraw, na podstawie udostępnionej dokumentacji ustalono, że:

- wydane zaświadczenia zawierały wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu;
- do ustalania opłaty z tytułu przekształcenia zastosowano odpowiednio przepisy art. 7 ust. 1-6 ww. ustawy;
- nie odnotowano wpływu wniosków właścicieli w zakresie niewyrażenia zgody na zawartą w zaświadczeniu informację o wysokości i okresie wnoszenia opłat;
- kontrolowany podmiot dokonywał doręczeń przedmiotowych zaświadczeń zgodnie z art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu;
- zaświadczenia podlegające obowiązkowi przekazania do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej i ujęte pod poz. 1-3, 11-19, 21-24, 26-29, 32-37, 39, 40, 42-44, 46, 47, 50, 51 w tabeli nr 1 zostały przesłane w terminie wskazanym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy;
- wszyscy pracownicy Referatu podejmujący czynności w zakresie realizacji ustawy o przekształceniu posiadali stosowne upoważnienia do działania w imieniu organu.
(dowód: akta kontroli str. 1202-1372, 1378, 1382-1482, 1133-1200)

Jednocześnie stwierdzono, że:

- w przypadku zaświadczeń podlegających obowiązkowi przekazania do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej i ujętych pod poz. 6-10, 20, 25, 30, 31, 38, 41 w tabeli nr 1 nie dochowano 14-dniowego terminu na ich przekazanie, co było niezgodne z treścią art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu;
- w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2019 r.,

poz. 1309)²⁷ przekroczone 2-miesięczny termin na wydanie nowego zaświadczenia o przekształceniu w sprawach ujętych w poz. 45, 48, 49 i 52 w tabeli nr 1.

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

Wydawanie zaświadczeń o wniesieniu opłaty jednorazowej

Zgodnie z art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu właściciel gruntu w każdym czasie trwania obowiązku wnoszenia opłaty przekształceniowej może zgłosić właściwemu organowi na piśmie zamiar jednorazowego jej wniesienia w formie tzw. opłaty jednorazowej.

W toku kontroli 52 spraw wskazanych w tabeli nr 1 stwierdzono, że w 14 przypadkach właściciele gruntów zgłosili Prezydentowi Miasta Szczecin zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, a Prezydent, w oparciu o art. 7 ust. 9 ustawy o przekształceniu, wydał w tych sprawach zaświadczenia potwierdzające wniesienie ww. opłaty. Sygnatury tych zaświadczeń oraz informacji o wysokości opłaty jednorazowej zostały ujęte w tabeli nr 2.

tabela nr 2

Lp.	Nr zaświadczenia o przekształceniu	Sygnatura zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej	Sygnatura informacji o wysokości opłaty jednorazowej
1.	000551/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000276.2023.BŁ	WZiON-IV.6826/I/S.000248.2022.BŁ
2.	000993/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000241.2021.BŁ	WZiON-IV.6826/I/S.000594.2021.BŁ
3.	000553/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.001352.2020.MT	WZiON-IV.6826/I/S.000812.2020.BŁ
4.	001337/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000141.2021.SŁ	WZiON-IV.6826/I/S.000371.2021.BŁ
5.	001031/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000330.2023.BM	WZiON-IV.6826/I/S.001271.2021.KKA
6.	000551/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000041.2020.MT	WZiON-IV.6826/I/S.000468.2019.AH
7.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000518.2022.KKo	WZiON-IV.6826/I/S.000515.2021.AH
8.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000519.2022.KKo	WZiON-IV.6826/I/S.000513.2021.AH
9.	000084/2020/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000517.2022.KKo	WZiON-IV.6826/I/S.000512.2021.AH
10.	001947/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000036.2024.BŁ	WZiON-IV.6826/I/S.000266.2023.BŁ
11.	001841/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000447.2020.MT	WZiON-IV.6826/I/S.001304.2019.WW
12.	000874/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000437.2020.MT	WZiON-IV.6826/I/S.001049.2019.WW
13.	000025/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000101.2019.MT	WZiON-IV.6826/I/S.000022.2019.DP
14.	000287/2019/SP	WZiON-IV.6826/WR/S.000001.2020.JN	WZiON-IV.6826/I/S.000017.2019.DP

Stwierdzono, że:

- opłatę jednorazową z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ustalano w podmiocie kontrolowanym w myśl art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu oraz przy uwzględnieniu właściwych, wymaganych przepisami prawa dokumentów składanych przez właścicieli gruntów;
- każdorazowo informowano właściciela gruntu na piśmie o wysokości kwoty należnej do zapłaty.

Dodatkowo w toku kontroli ustalono, że w 3 sprawach (poz. 2, 4, 10 w tabeli nr 2) właściciele gruntów złożyli tylko wnioski o udzielenie 99 % bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności tych gruntów, w przypadku bonifikaty, o której mowa w art. 9a ustawy o przekształceniu, brak było natomiast samego zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej, o którym mowa w art. 7 ust. 7 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 1202-1221, 1297-1313, 1345-1372)

²⁷ Przywołany przepis brzmi: *Jeżeli (...) właściciel gruntu złoży wniosek o udzielenie bonifikaty, o której mowa w art. 9a ustawy zmienianej w art. 20, w przypadku spełnienia przesłanek warunkujących udzielenie tej bonifikaty, właściwy organ wydaje nowe zaświadczenie w terminie 2 miesięcy od dnia doręczenia tego wniosku organowi.*

W piśmie z dnia 13 czerwca 2024 r., przyjęty tryb postępowania Prezydent uzasadnił tym, że wskazanej bonifikaty *udziela się wyłącznie od opłaty jednorazowej*, a ponadto *ustawodawca nie wskazuje, że zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej musi stanowić odrębny wniosek (...)*. Organ także uznał, że *zasadnym będzie skumulowanie zgłoszenia zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej oraz wniosku o udzielenie bonifikaty (99%) w ramach jednego druku*. Celem było uproszczenie procedury dla najczęstszych beneficjentów tej bonifikaty, tj. osób starszych lub z niepełnosprawnością.

Kontrolujący przyjęli powyższe wyjaśnienia. Zgodnie z treścią art. 9a ust. 1 ustawy o przekształceniu *właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99% (...)*, co oznacza, że bonifikata ta jest naliczana od opłaty jednorazowej, a więc tym samym nie ma charakteru rozdzielnego od opłaty jednorazowej.

(dowód: akta kontroli str. 1379)

Jednocześnie ustalono, że:

- w 9 przypadkach nie dochowano 14-dniowego terminu na poinformowanie właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty, o którym mowa w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu (poz. 2-6, 9, 11-13 w tabeli nr 2);
- zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej (poz. 1, 5-14 w tabeli nr 2) nie były wydawane w terminie 30 dni od dnia wniesienia tej opłaty, tj. niezgodnie z treścią art. 7 ust. 9 ww. ustawy;

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

- pismo przesyłane przez organ do właściciela gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu (poz. 1-14 w tabeli nr 2) zawierało jedynie informację o wysokości kwoty należnej do zapłaty, brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

Szczegółowy opis stwierdzonego uchybienia ujęty został w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych uchybień.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

Ad 1.2.1. Działania windykacyjne Gminy

W toku kontroli stwierdzono, że Gmina postępowała niezgodnie z zapisami swojej Procedury windykacyjnej, tj. w przypadku²⁸:

- 6 na 6 skontrolowanych dłużników nie zachowano zapisu § 3 ust. 2 Zarządzenia nr 106/19, zgodnie z którym czynności windykacyjne winny być podejmowane **niezwłocznie**, jednak nie później niż w terminach wynikających z procedury windykacyjnej,
- 1 na 6 skontrolowanych dłużników nie zachowano zapisu § 11 ust 1 w związku z § 12 ust. 2 Zarządzenia nr 106/19, zgodnie z którymi w przypadku stwierdzenia zwłoki w zapłacie wymagalnej wierzytelności, wynoszącej co najmniej 30 dni, pracownik do spraw windykacji wysyła do dłużnika wezwanie do zapłaty, a po ustaleniu, że wezwanie do zapłaty kierowane było prawidłowo, pracownik prowadzący windykację powinien

²⁸ Nie uwzględniono skontrolowanego 1 dłużnika, wobec którego windykację należności prowadził ZBiLK.

wystąpić z wnioskiem do Biura Prawnego/Kancelarii Prawnej o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód, akta kontroli str. 343, 347)

Powyższe stwierdzono w następujących przypadkach:

- 1) Dłużnik nr **WSP_026308** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2021 – 2023

Pismem z dnia 30 stycznia 2024 r. skierowano sprawę do Prokuraturii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej w celu przekazania postępowania windykacyjnego na drogę postępowania sądowego w zakresie zaległości za lata 2020-2022, tj. po:

- 714 dniach od sporządzenia wezwania do zapłaty nr WZ/SP/22/000008 w dniu 15 lutego 2022 r. dotyczącego zaległości m.in. za 2021 r.,
- 627 dniach od sporządzenia wezwania do zapłaty nr WZ/SP/22/0001264 w dniu 13 maja 2022 r. dotyczącego zaległości m.in. za 2022 r.

Zgodnie z przedstawionymi wyjaśnieniami skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego wiąże się z szeregiem czynności związanych ze szczegółową analizą dokumentacji niezbędnej do skompletowania wniosku, a czasochłonność wymienionych czynności wpływa na czas w jakim przekazywane są sprawy do Prokuraturii Generalnej RP.

(dowód, akta kontroli str. 49, 57, 378, 397-410)

Wobec zaległości za 2023 r. wezwanie do zapłaty nr WZ/SP/24/000184 sporządzono w dniu 29 maja 2024 r., tj. po 425 dniach od terminu zapadalności (31 marca 2023 r.). W wyjaśnieniach wskazano m.in., że wezwanie do zapłaty zostało sporządzone po przeprowadzeniu analizy dłużników zalegających z płatnościami za 2023 r. Wskazano w nich także, że z uwagi na dużą liczbę dłużników i nakład pracy, w pierwszej kolejności podejmowane są czynności mające na celu uniknięcie przedawnienia należności.

(dowód, akta kontroli str. 49, 57, 378, 413-415)

- 2) Dłużnik nr **WSP_140479** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2021 r.

Od zakończenia sporu w 2023 r. pomiędzy Wydziałem Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w Urzędzie Miasta Szczecin, a dłużnikiem dopiero w dniu 23 maja 2024 r. przekazano sprawę do Prokuraturii Generalnej RP w celu sporządzenia pozwu przeciwko Spółce z o.o.

(dowód, akta kontroli str. 48, 56, 444, 467-469, 499-501)

- 3) Dłużnik nr **WSP_027344** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2023 r.

Z ustaleń kontrolujących wynika, że Gmina od dnia powstania zaległości za 2023 r., tj. od dnia 1 kwietnia 2023 r. do dnia kontroli nie podjęła czynności polegających na przekazaniu informacji syndykowi o zadłużeniu za 2023 r. np. poprzez wystawienie wezwania do zapłaty lub przekazanie listy zaległości.

(dowód, akta kontroli str. 524-553, 1496-1568)

W związku z tym kontrolujący zapytali o przyczyny niepodjęcia do dnia kontroli żadnych czynności w tej sprawie. Zgodnie z wyjaśnieniami Gminy: „(...) Wierzytelność za rok 2023 nie została zgłoszona ponieważ na moment ogłoszenia upadłości była niewymagalna. Płatność opłaty za wieczyste użytkowanie Skarbu Państwa przypadała na dzień 31 marca 2023 r. (...)”.

(dowód, akta kontroli str. 1492-1493)

Kontrolujący zgadzają się z wyjaśnieniami w zakresie wskazania terminu powstania należności wymagalnych.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że wierzytelności upadłościowe powstałe do dnia upadłości, tj. do dnia 13 marca 2023 r. podlegają zgłoszeniu do syndyka w wyznaczonym terminie w ciągu 30 dni od dnia opublikowania ogłoszenia o upadłości podmiotu w Monitorze Sądowym i Gospodarczym.

Należy zauważyć, że w momencie zgłaszania wierzytelności syndykowi pismem z dnia 18 kwietnia 2024 r. wierzytelność za 2023 r. była już wymagalna. Zatem w ocenie kontrolujących mogła być zgłoszona w tymże dniu do masy upadłości równolegle z wierzytelnościami powstałymi przed dniem ogłoszenia upadłości, tj. przed dniem 13 marca 2023 r.

(dowód, akta kontroli str. 524-526, 530-535)

W wyjaśnieniach Gmina wskazała również, że: (...) Zgodnie z ugruntowanym w doktrynie poglądem zgłoszeniu w postępowaniu upadłościowym nie podlegają wierzytelności w stosunku do masy upadłości.

Chodzi bowiem o wierzytelności wynikające w zasadzie z czynności syndyka, których istnienie i wysokość jest mu znana. (...)”.

(dowód, akta kontroli str. 1492, 1494)

Gmina w wyjaśnieniach odnosi się jedynie do wierzytelności wynikających z czynności syndyka, które w istocie nie podlegają zgłoszeniu do masy upadłości, gdyż z zasady są znane syndykowi. W tym przypadku mamy do czynienia z wierzytelnościami z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa za 2023 r. w kwocie 174 702,25 zł. Wobec tego Gmina powinna, zgodnie z procedurą windykacyjną, zgłosić niezwłocznie wierzytelności za 2023 r., gdyż mogły one być nieznane syndykowi.

(dowód, akta kontroli str. 502, 508-509)

Mając na uwadze, że wierzytelności w stosunku do masy upadłości, w tym przypadku z tytułu opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu SP zaspokajają się z pierwszeństwem na zasadach określonych w art. 230, art. 343 ust. 1 oraz art. 344 p.u. tym bardziej istotnym wydaje się niezwłoczne podjęcie działań polegających na zgłoszeniu do masy upadłości przedmiotowej wierzytelności.

W dalszej części wyjaśnień Gmina wskazała również, że: „(...) Istotne w kontekście Państwa pytania jest to, że zgodnie z art. 146 prawa upadłościowego Prezydent Miasta Szczecin nie mógł wszcząć egzekucji świadczeń pieniężnych z masy upadłości. (...)”.

(dowód, akta kontroli str. 1492, 1494)

Odnosząc się do tak sformułowanych wyjaśnień Gminy należy zauważyć, że pytanie nie dotyczyło prowadzenia egzekucji z wierzytelności za 2023 r. Zgodnie bowiem z treścią art. 146 ust. 3 p.u. „Po dniu ogłoszenia upadłości niedopuszczalne jest

skierowanie egzekucji do majątku wchodzącego w skład masy upadłości oraz wykonanie postanowienia o zabezpieczeniu lub zarządzenia zabezpieczenia na majątku upadłego, z wyjątkiem zabezpieczenia roszczeń alimentacyjnych oraz roszczeń o rentę z tytułu odszkodowania za wywołanie choroby, niezdolności do pracy, kalectwa lub śmierci oraz o zamianę uprawnień objętych treścią prawa dożywocia na dożywotnią rentę”.

Zatem oczywistym dla kontrolujących jest fakt niewszczęcia egzekucji z masy upadłości przez Gminę reprezentującą Skarb Państwa.

Gmina dopiero po przedmiotowej kontroli podjęła następujące działania wobec zaległości m.in. za 2023 r.:

- W dniu 11 czerwca 2024 r., tj. 438 dniach od terminu zapłaty (31 marca 2023 r.) sporządziła wezwanie do zapłaty nr WZ/SP/24/000/461²⁹, które następnie przekazała syndykowi masy upadłościowej Spółki (wpływ: 19 czerwca 2024 r.).
- W dniu 25 czerwca 2024 r. sporządziła listę wierzytelności³⁰ (stan na dzień 25 czerwca 2024 r.), którą następnie przekazała syndykowi masy upadłościowej Spółki (wpływ: 1 lipca 2024 r.).

(dowód, akta kontroli str. 502, 1496-1499, 1503-1506)

Z przedstawionej dokumentacji i wyjaśnień wynika, że nie istniały okoliczności usprawiedliwiające niezgłoszenie wierzytelności za 2023 r. do syndyka masy upadłościowej Spółki przed dniem rozpoczęcia kontroli. Tym samym sporządzenie wezwania do zapłaty po zakończeniu niniejszej kontroli należy uznać za nieprawidłowość.

4) Dłużnik nr **WSP_153431** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za 2023 r.

Wobec dłużnika od dnia pozostawienia bez rozpatrzenia wniosku o rozłożenie na raty, tj. od dnia 20 lipca 2023 r. do dnia kontroli nie podjęto dalszych działań windykacyjnych w stosunku do zaległości powstałych w 2023 r., tj. przez okres 319 dni.

Z przedstawionych wyjaśnień wynika, że w chwili obecnej Gmina zamierza skierować sprawę na drogę postępowania sądowego. W wyjaśnieniu podkreślono również, że z uwagi na dużą liczbę dłużników i duży nakład pracy w pierwszej kolejności podejmowane są czynności mające na celu zapobieżenie przedawnieniu należności.

(dowód, akta kontroli str. 48, 56, 554, 569-571)

5) Dłużnik nr **WSP_0006498** – dot. należności z tytułu użytkowania wieczystego za lata 2021 – 2023

Wobec zaległości za 2021 r. i 2022 r. wystawiono wezwanie do zapłaty nr WZ/SP/23/000318 dopiero w dniu 19 maja 2023 r., tj. po 779 dniach od terminu zapłaty za zaległość dotyczącą 2021 r. oraz po 414 dniach od terminu zapłaty za zaległość dotyczącą 2022 r.

²⁹ Wezwanie do zapłaty obejmuje należności wymagalne za lata 2020-2024.

³⁰ Lista wierzytelności obejmuje m.in. wierzytelności dotyczące wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa za lata 2023-2024.

Ponadto w stosunku do zaległości za lata 2021-2023 Gmina sporządziła w dniu 6 lutego 2024 r. drugie wezwanie do zapłaty nr WZ/SP/22/000190, zamiast po pierwszym wezwaniu do zapłaty wystąpić z wnioskiem do Biura Prawnego/Kancelarii Prawnej o skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Z wyjaśnień wynika, że obecnie Gmina przygotowuje niezbędne dokumenty do sporządzenia wniosku do sądu.

(dowód, akta kontroli str. 49, 58, 67-91, 578, 650-669)

- 6) Dłużnik nr **PWSP_040687** – dot. należności z tytułu opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości za 2023 r.

Pomimo spłacenia przez dłużnika części zaległości, od dnia 6 września 2023 r. do dnia kontroli, tj. przez 271 dni nie wszczęto postępowania egzekucyjnego wobec pozostałej kwoty zaległości w wysokości 9 628,60 zł poprzez wystawienie tytułu wykonawczego na tę kwotę.

Gmina wyjaśniła, że na pozostałą do zapłacenia kwotę zaległości w dniu 6 czerwca 2024 r. (w trakcie kontroli) został wystawiony nowy tytuł wykonawczy nr PWS/000001/24. Jednocześnie Prezydent Miasta wyjaśnił, że: (...) *przesłanie potwierdzenia odbioru tytułu wykonawczego nr PWS/000001/24 z dnia 6 czerwca 2024 r. nie jest możliwe. Tytuł został w tym dniu wygenerowany i zatwierdzony do wysłania w zintegrowanym systemie finansowo-księgowym Urzędu Miasta Szczecin – systemie, z którego dokumenty są bezpośrednio wysyłane do systemu eTW. Pomimo, iż tytuł wykonawczy nr PWS/000001/24 otrzymał status „dopuszczonego” przez organ egzekucyjny to nie został elektronicznie (w systemie eTW) przesłany dalej tj. do Urzędu Skarbowego w Stargardzie. W związku z zaistniałą sytuacją, w dniu 24 września 2024 r. został wystawiony nowy tytuł wykonawczy o nr PWS/000003/24, który przekazuję w załączeniu wraz z UPO”.*

(dowód, akta kontroli str. 1569, 1579-1574, 1579-1582)

Zatem tytuł wykonawczy został wystawiony w dniu 24 września 2024 r., a następnie skutecznie przekazany do Urzędu Skarbowego dopiero w dniu 25 września 2024 r. po zakończeniu czynności kontrolnych. Zgodnie z § 14 ust. 1 Zarządzenia nr 106/19 w przypadku braku wpłaty zaległości w terminie określonym w upomnieniu, po otrzymaniu prawidłowo zaksięgowanego upomnienia, pracownik ds. windykacji powinien wystawić **tytuł wykonawczy**.

(dowód, akta kontroli str. 349)

Dodatkowo Zastępca Prezydenta Miasta Pan Michał Przepiera wyjaśnił m.in., że: na przełomie lat 2021/2022 nastąpiła zmiana pracownika odpowiedzialnego za windykację należności Skarbu Państwa, co również wpłynęło na opóźnione podjęcie czynności windykacyjnych, ze względu na konieczność jego wdrożenia.

(dowód, akta kontroli str. 51)

W myśl art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych „Jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania”.

(dowód, akta kontroli str. 343)

Mając na uwadze zapisy § 3 ust. 2 jak również § 11 ust. 1 w związku z § 12 ust. 2 Zarządzenia nr 106/19 należy stwierdzić, że Gmina, zgodnie z procedurą windykacyjną, powinna

niezwłocznie podejmować czynności windykacyjne, a także po wystosowaniu jednego wezwania do zapłaty skierować sprawę zadłużenia na drogę postępowania sądowego. Zatem czynności należało podejmować w jak najkrótszym terminie.

(dowód, akta kontroli str. 343, 347)

W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że obowiązująca w Gminie procedura windykacyjna jest dokumentem wewnętrznym, wprowadzonym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Szczecin i można w każdym czasie dokonać w niej zmian tak, aby dokument uwzględniał specyfikę prowadzonych postępowań. Podkreślić jednak należy, że do czasu wprowadzenia zmian Gmina zobowiązana jest stosować się do przepisów wynikających z istniejących procedur.

W przypadku 6 na 6 zbadanych dłużników stwierdzono niezachowanie zasady niezwłoczności w podejmowaniu czynności windykacyjnych.

Działania windykacyjne w stosunku do należności Skarbu Państwa podejmowane ze znacznym opóźnieniem i bez należytego dbania o dochody stanowią naruszenie postanowienia art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych i są niezgodne z przyjętymi w Gminie regulacjami. W związku z tym stanowią nieprawidłowość. Przyczyną nieprawidłowości była bieżąca obsługa podatników w pierwszym kwartale, niewielka liczba osób realizujących zadanie, czasochłonność przygotowania dokumentacji, duży nakład pracy przy przekazaniu spraw na drogę postępowania sądowego, zmiana pracownika na stanowisku windykatora.

Przewlekłość prowadzenia czynności windykacyjnych w powyższych przypadkach skutkuje wystąpieniem ryzyka obniżenia skuteczności windykacji należności Skarbu Państwa oraz przedawnienia roszczeń.

Osobami odpowiedzialnymi za powyższe są pracownicy prowadzący postępowanie windykacyjne, osoby nadzorujące ich pracę oraz kierownik jednostki.

Ad 3. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

W niżej wymienionych działaniach podmiot kontrolowany podejmował czynności w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, z uchybieniem następujących terminów:

- 14-dniowego terminu na:
 - przekazanie zaświadczeń o przekształceniu podlegających obowiązkowi przekazania do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej, co było niezgodne z treścią art. 4 ust. 7 ustawy o przekształceniu (poz. 6-10, 20, 25, 30, 31, 38, 41 w tabeli nr 1),
(dowód: akta kontroli str. 1382-1482)
 - przesłanie właścicielowi gruntu informacji, o których mowa w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu, tj. o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty (poz. 2-6, 9, 11-13 w tabeli nr 2);
(dowód: akta kontroli str. 1226-1278, 1297-1337)
- 30-dniowego terminu na wydanie zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej (1, 5-14 w tabeli nr 2), czym nie wypełniono dyspozycji zawartej w art. 7 ust. 9 ww. ustawy;
(dowód: akta kontroli str. 1202-1220, 1226-1277, 1279-1295, 1483)

- 2-miesięcznego terminu na wydanie nowego zaświadczenia o przekształceniu, czym naruszono zapisy art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych ustaw (poz. 45, 48, 49 i 52 w tabeli nr 1).

(dowód: akta kontroli str. 1279-1372)

Organ wyjaśnił, że *naruszenie terminu nastąpiło z uwagi na dużą ilość spraw, a także wpływających wniosków. Sprawy w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w Referacie przekształceń własnościowych załatwiane są bez zbędnej zwłoki. Z uwagi na bardzo dużą ilość wniosków, które wpływały do tut. Wydziału w latach poprzednich, zwłaszcza w roku 2019 (dziennie wpływało ok. 300 wniosków), realizacja wszystkich spraw w terminie nie była możliwa. W Wydziale podejmowane były czynności zmierzające do usprawnienia oraz nadrobienia zaległości w realizacji zaległych wniosków poprzez pracę w nadgodzinach. Podmiot kontrolowany wskazał także, że wydłużenie terminu spowodowane było rotacją i absencją pracowników.*

(dowód: akta kontroli str. 1378-1381)

Należy zauważyć, że uchybienie wskazanym terminom narusza prawa obywatela do realizacji w ustawowym czasie przysługujących mu uprawnień. Ponadto dotrzymanie terminów ma istotne znaczenie dla bezpieczeństwa obrotu prawnego. Należy podkreślić konieczność podjęcia takich działań, które zapewnią realizację ustawowych zapisów w sposób wskazujący na sprawne działanie organów administracji państwowej.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH UCHYBIEŃ

Ad 3. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów

Pismo przesyłane przez organ do właściciela gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu (poz. 1-14 w tabeli nr 2) zawierało jedynie informację o wysokości kwoty należnej do zapłaty, brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

(dowód: akta kontroli str. 1202-1371)

Podmiot kontrolowany poinformował, że w omawianym przypadku przyjął, iż *wysokość opłaty jednorazowej, po uwzględnieniu bonifikaty oraz wysokość kwoty należnej do zapłaty, są tożsame. W informacji o wysokości opłaty jednorazowej wskazana jest kwota po uwzględnieniu bonifikaty.*

(dowód: akta kontroli str. 1379)

Podkreślenia wymaga fakt, że brak jest jakichkolwiek przesłanek do uznania, iż z art. 7 ust. 8 ww. ustawy stanowiącego, że: *właściwy organ informuje właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty: 1) po uwzględnieniu bonifikaty, o której mowa w art. 9 ust. 3, albo bonifikaty określonej w zarządzeniu wojewody,*

2) w przypadku udzielenia bonifikaty określonej w uchwale właściwej rady albo sejmiku (...) wynika, że organ administracji publicznej sam dokonuje wyboru, które informacje winny zostać przekazane właścicielowi gruntu. Elementy wskazane w ww. artykule tj. *wysokość opłaty jednorazowej oraz wysokość kwoty należnej do zapłaty* są obowiązkowymi informacjami, które należy zawrzeć w pismach dotyczących opłaty jednorazowej.

<p>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wyjaśnienia z dnia 13 czerwca 2024 r. Zastępcy Prezydenta Miasta Szczecin Pana Michała Przepiery ws. windykacji należności. 2. Wyjaśnienia z dnia 13 czerwca 2024 r. Zastępcy Prezydenta Miasta Szczecin Pana Michała Przepiery ws. przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności nieruchomości. 3. Wyjaśnienia z dnia 11 lipca 2024 r. Dyrektora Wydziału Księgowości Pani Jolanty Jewiarz ws. windykacji należności. 4. Wyjaśnienia Dyrektora Wydziału Księgowości Pani Jolanty Jewiarz ws. windykacji należności (wpływ do ZUW: 12 sierpnia 2024 r.). 5. Wyjaśnienia z dnia 7 października 2024 r. Prezydenta Miasta Szczecin Pana Piotra Krzystka ws. windykacji należności. 6. Oświadczenie z dnia 6 czerwca 2024 r. Kierownika referatu ds. opłat i analiz w Wydziale Zasobu i Obrotu Nieruchomościami Pana Arkadiusza Melzackiego ws. przeniesienia prawa użytkowania wieczystego. 7. Oświadczenie z dnia 21 czerwca 2024 r. Głównego Księgowego w ZBiLK Pani Dagmary Korbel-Gołąb ws. ewidencji księgowej.
<p>Ocena obszaru kontroli</p>	<p>Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa ze szczególnym uwzględnieniem działań windykacyjnych oraz przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.</p>

<p>Wpis do książki kontroli</p>	<p>5/2024</p>
<p>Zalecenia</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Prowadząc postępowania windykacyjne należności Skarbu Państwa przestrzegać zapisów wynikających z procedur wewnętrznych w szczególności w zakresie niezwłocznego podejmowania działań windykacyjnych oraz kierowania sprawy na drogę postępowania sądowego po wystawieniu jednego wezwania do zapłaty. 2. Przekształcać prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z zachowaniem terminów, o których mowa w ustawie o przekształceniu. 3. Informować każdorazowo właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty, do czego zobowiązuje art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu.
<p>Pouczenia</p>	<p>– O sposobie wykonania zaleceń albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych uchybień i nieprawidłowości, proszę powiadomić mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego</p>

	<p>w Szczecinie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.</p> <ul style="list-style-type: none">– Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.
Podpis kierownika jednostki kontrolującej	<p>Z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski <i>/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/</i></p>