



Znak: K-2.431.1.46.2024.7.TP

Szczecin, 26 listopada 2024 r.

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

|   |  |
|---|--|
| <b>Przedmiot kontroli</b>   | Wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami <sup>1</sup> .   |
| <b>Nazwa i adres organu kontrolującego</b>                            | Wojewoda Zachodniopomorski,<br>ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin   |
| <b>Nazwa i adres organu kontrolowanego</b>                            | Starosta Koszaliński, zwany dalej <i>Starostą</i> ,<br>ul. Raclawicka 13, 75-900 Koszalin  |
| <b>Osoby pełniące funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą</b>     | Pan Marian Hermanowicz – do dnia 7 maja 2024 r.<br>Pan Tomasz Tesmer – od dnia 7 maja 2024 r.  |
| <b>Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie prowadzenia kontroli</b> | Pan Tomasz Tesmer  |
| <b>Okres objęty kontrolą</b>  | od 2 stycznia 2023 r. do 6 września 2024 r.  |
| <b>Kontrolerzy</b>  | Czynności kontrolne przeprowadzili pracownicy Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie:<br>1. Pan Tomasz Pawnuk – główny specjalista, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> ;<br>2. Pani Justyna Pintowska – inspektor wojewódzki.                            |
| <b>Nr upoważnienia</b>  | Nr 84/24 z dnia 4 września 2024 r.   |
| <b>Podstawy prawne do 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> ,<br>– art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie <sup>3</sup> ,<br>– art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. |
| <b>Kryteria prowadzenia kontroli</b>                                  | legalność, rzetelność  |

<sup>1</sup> Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145), zwana dalej *ustawą*.

<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).

|   |  |
|---|--|
| Rodzaj kontroli i tryb kontroli   | planowa, tryb zwykły   |
| Termin kontroli   | 9-13 września 2024 r.  |
| Organizacja wewnętrzna  | <p>Zakres działania Starostwa Powiatowego w Koszalinie, zwanego dalej <i>Starostwem</i>, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny wprowadzony uchwałą Nr 41/2024 Zarządu Powiatu w Koszalinie z dnia 28 sierpnia 2024 r.<sup>4</sup> w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Koszalinie. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 45/2024 Starosty Koszalińskiego z dnia 28 sierpnia 2024 r.<sup>5</sup> w sprawie wprowadzenia szczegółowego podziału zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne Starostwa Powiatowego w Koszalinie, zagadnienia będące przedmiotem kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Nieruchomości, zwanego dalej <i>Wydziałem</i>.</p> <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 28-83)</p> <p>Upoważnienia Starosty do załatwiania spraw dotyczących zakresu kontroli posiadali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Pani Kamila Wieniawska, naczelnik Wydziału;</li> <li>– Pan Marek Gieldon, zastępca naczelnika Wydziału;</li> <li>– Pani Joanna Grochowska, główny specjalista w Wydziale;</li> <li>– Pani Agnieszka Zacharewicz, główny specjalista w Wydziale.</li> </ul> <p style="text-align: right;">(dowód: akta kontroli str. 67-74, 84-89)</p> |
| Osoby udzielająca wyjaśnień w trakcie kontroli  | <p>xxxxxxxxxxxxxxxx, naczelnik Wydziału;</p> <p>xxxxxxxxxxxxxxxx, zastępca naczelnika Wydziału.</p>  |
| <b>Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.</b> |  |
| Podstawy prawne realizacji zadania  | <p><b>Art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b><br/><i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.</i></p> <p><b>Art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b><br/><i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i></p>   |

### USTALENIA KONTROLI

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem

<sup>4</sup> Wcześniej obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Koszalinie wprowadzony Uchwałą Nr 604/2023 Zarządu Powiatu w Koszalinie z dnia 18 stycznia 2023 r.

<sup>5</sup> Wcześniej obowiązywało Zarządzenie Nr 6/2023 Starosty Koszalińskiego z dnia 1 lutego 2023 r w sprawie wprowadzenia szczegółowego podziału zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne Starostwa Powiatowego w Koszalinie.

nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania, który obejmuje:

- 1) *oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;*
- 2) *powierzchnie nieruchomości;*
- 3) *wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;*
- 4) *przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;*
- 5) *wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;*
- 6) *informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;*
- 7) *informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.*

Starosta ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa i nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w Elektronicznym rejestrze danych dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa<sup>6</sup>, zwanym dalej *rejestrem*.

Rejestr kontrolowano pod względem zgodności z wymogami art. 23 ust. 1c ustawy, a także kompletności zawartych w nim informacji oraz ich aktualności.

Na dzień kontroli w rejestrze ujętych było 2950 działek o łącznej powierzchni 26 367 597 m<sup>2</sup>, z czego liczba działek oddanych:

- w użytkowanie wieczyste wynosiła 601 o łącznej powierzchni 5 206 005 m<sup>2</sup>,
  - w trwały zarząd wynosiła 1869 o łącznej powierzchni 13 949 712 m<sup>2</sup>.
- (dowód: akta kontroli str. 12)

Skontrolowano ewidencję **9** działek. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

***Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.***

|  |   |
|--|---|
| <b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</b>  | Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z dnia 22 sierpnia 2024 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 9)  |
| <b>Ocena obszaru kontroli</b>  | <b><i>Pozytywna</i></b>   |
| <b>Obszar kontroli Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.</b> |   |
| <b>Podstawy prawne realizacji zadania</b>  | <b>Art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b><br><i>Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.</i><br><b>Art. 46 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b><br><i>Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.</i> |

<sup>6</sup> Program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

|  |
|--|
| <b>Art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b><br><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> |
|--|

## USTALENIA KONTROLI

Z danych uzyskanych od Starosty wynika, że w okresie objętym kontrolą organ wydał, na wniosek, 3 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu (GN.6844.2.2023.AZ, GN.6844.6.2022.JG, GN.6844.5.2022.JG). Stwierdzono, że:

- w myśl przepisu art. 47 ust. 1 ustawy uzyskano zgodę organu nadzorującego daną jednostkę organizacyjną;
- postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa<sup>7</sup>;
- wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło w formie decyzji administracyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości (za wyjątkiem 1 sprawy), w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, jak stanowi art. 47 ust. 2 ustawy;
- wydane decyzje zawierały elementy wskazane w art. 107 Kpa, a powołane podstawy prawne były właściwe;
- organ sporządził protokoły zdawczo-odbiorcze, jak stanowi art. 47 ust. 4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 90-95)

Niemniej ustalono, że w przypadku sprawy o sygn. GN.6844.2.2023.AZ, decyzję wydano przed uzyskaniem informacji dotyczących możliwości zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w zakresie wygaśnięcia trwałego zarządu, co stanowiło naruszenie warunku określonego w art. 47 ust. 2 ustawy.

## ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEJ NIEPRAWIDŁOWOŚCI

- 1 decyzja (sygn. GN.6844.2.2023.AZ) została wydana przed uzyskaniem przez organ informacji o możliwości zagospodarowania nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 47 ust. 2 ustawy.

W sprawie ustalono, że w dniu 14 czerwca 2024 r. zwrócono się do Nadleśnictwa Bobolice z zapytaniem o możliwość zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w zakresie wygaśnięcia trwałego zarządu. Odpowiedź otrzymano w dniu 3 lipca 2024 r., natomiast decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu wydano wcześniej, tj. 1 lipca 2024 r. W odniesieniu do powyższego naczelnik Wydziału wyjaśniła, że pismo otrzymane z Nadleśnictwa stanowiło kontynuację wcześniejszej korespondencji z Lasami Państwowymi, stąd też nie było wątpliwości co do późniejszego zagospodarowania nieruchomości. Podkreśliła także, że zgodnie z orzecznictwem brak możliwości zagospodarowania nieruchomości nie stanowi podstawy do odmowy wygaszenia trwałego zarządu.

(dowód: akta kontroli str. 168)

Zgodnie z zapisami art. 47 ustawy jednostka może zawnieść o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, gdy uzyskała zgodę organu ją nadzorującego, a dana nieruchomość stała się dla niej zbędna. Dodatkowym wymogiem jest uzyskanie możliwości zagospodarowania nieruchomości. Zgodnie z treścią wyroku WSA

<sup>7</sup> Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 t.j.), zwana dalej *Kpa*.

w Gdańsku z dnia 24.10.2012 r., sygn. II SA/Gd 479/12, *przesłanką wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu na wniosek określonej jednostki i za zgodą organu nadzorującego jest zbędność nieruchomości. Natomiast uzyskanie możliwości zagospodarowania nieruchomości stanowi konieczny element prowadzonego przez właściwy organ postępowania wyjaśniającego, którego ważkość podkreślona została wydłużonym terminem na załatwienie sprawy (...).* Jednocześnie w tym samym wyroku Sąd zauważył, że: *Nie można z brzmienia art. 47 ust. 2 u.g.n. wyprowadzić wniosku, że ustawodawca przewidział wydanie decyzji odmownej w sytuacji braku uzyskania możliwości zagospodarowania nieruchomości.*

Z treści wskazanego orzeczenia wynika, że nieuzyskanie możliwości zagospodarowania nieruchomości nie stanowi podstawy do wydania decyzji odmownej. Jednocześnie nie oznacza to, że organ może wydać taką decyzję bez uprzedniego uzyskania informacji o możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wyprowadzenie przeciwnego wniosku stanowiłoby naruszenie zapisów art. 47 ust. 2 ustawy, a tym samym „zwalniałoby” podmiot wydający taką decyzję z obowiązku dokonania ustaleń, o których mowa w ww. artykule. Podsumowując należy zauważyć, że na organie ciąży ustawowy obowiązek, który winien być bezwzględnie spełniony przed wydaniem decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu.

|  |   |
|--|---|
| <b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</b>  | Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 168-169)   |
| <b>Ocena obszaru kontroli</b>  | <b>Pozytywna z nieprawidłowością</b>  |
| <b>Obszar kontroli Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.</b> |   |
| <b>Podstawy prawne realizacji zadania</b>  | <p><b>Art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b><br/><i>Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.</i></p> <p><b>Art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:</i><br/>7) <i>zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;</i><br/>7a) <i>wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.</i></p> |

## USTALENIA KONTROLI

W kontrolowanym okresie Starosta sprzedał 6 nieruchomości i wydzierżawił 9. Skontrolowano 9 postępowań.

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

Sygnatury przeanalizowanych postępowań ujęto w poniższej tabeli.

Tabela Nr 1

| Lp. | Sygnatura sprawy  | Lp. | Sygnatura sprawy  |
|-----|-------------------|-----|-------------------|
| 1.  | GN.6840.6.2022.MS | 2.  | GN.6840.3.2023.JK |
| 3.  | GN.6840.3.2022.KS | 4.  | GN.6840.5.2023.IS |

Ustalono, że:

- wartości nieruchomości zostały określone przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych sporządzonych w celu sprzedaży (art. 156 ust. 1 ustawy);
- ceny nieruchomości zostały ustalone na podstawie ich wartości, a ceny wywoławcze w pierwszym przetargu ustalono w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości (art. 67 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy);
- nieruchomości przeznaczone do sprzedaży ujęte zostały w wykazach, o których mowa w art. 35 ustawy. Wykazy, które zawierały wszystkie elementy wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy, wywieszane były w siedzibie Starostwa oraz publikowane na stronie internetowej, a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym;
- sprzedawane nieruchomości nie były położone w strefach szczególnych, o których mowa w art. 19 ustawy;
- sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego (art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy);
- sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze przetargów ustnych nieograniczonych – we wszystkich przypadkach pozytywnym wynikiem zakończyły się pierwsze przetargi. Postępowania zostały przeprowadzone prawidłowo, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości<sup>8</sup>;
- nabywcy nieruchomości zostali zawiadomieni o miejscu i terminie zawarcia umów sprzedaży w terminie przewidzianym w art. 41 ust. 1 ustawy;
- wyznaczone terminy zawarcia umów sprzedaży nie były krótsze niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (art. 41 ust. 1 ustawy);
- umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych (art. 27 ustawy);
- o umowach sprzedaży – zgodnie art. 23 ust. 4 ustawy – poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego.

(dowód: akta sprawy str. 96-133)

*Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.*

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

Analizie poddano 5 postępowań wyszczególnionych w tabeli poniżej.

<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).

Tabela Nr 2

| Lp. | Sygnatura sprawy   | Lp. | Sygnatura sprawy   |
|-----|--------------------|-----|--------------------|
| 1.  | GN.6845.39.2023.JK | 2.  | GN.6845.59.2023.JK |
| 3.  | GN.6845.33.2023.MS | 4.  | GN.6845.70.2023.JK |
| 5.  | GN.6845.20.2022.MS |     |                    |

Ustalono, że:

- umowy dzierżawy zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą;
- w sprawach z poz. 2 i 4 w Tabeli nr 2 umowy zawarto na okres dłuższy niż 3 lata, a z poz. 1, 3 i 5 na okres do 3 lat. W przypadku 2 spraw (poz. 1 i 5) strony zawarły kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość;
- z uwagi na położenie nieruchomości w pasie technicznym wybrzeża (nieruchomości ujęte w Tabeli Nr 2 pod poz. 2, 4 i 5), organ wystąpił do Urzędu Morskiego w Szczecinie o zaopiniowanie zamiaru wydzierżawienia ww. nieruchomości. Każdorazowo wnioski zaopiniowano pozytywnie;
- wydzierżawiane nieruchomości zostały ujęte w wykazach nieruchomości, które zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy;
- wykazy, w myśl art. 35 ust. 1 ustawy, wywieszano w siedzibie urzędu, zamieszczano na stronie internetowej urzędu oraz przekazywano wojewodzie, a informacje o zamieszczeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości ogłaszając w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym;
- dzierżawy nieruchomości dokonano w trybie bezprzetargowym, co było poprzedzone uzyskaniem stosownych zgód Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażonych w formie zarządzenia (poz. 1, 2, 4 i 5 w Tabeli Nr 2), czym dopełniono obowiązków wynikających z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy;
- o zawartych umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy.  
(dowód: akta kontroli str. 134-149)

*Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.*

| Ocena obszaru kontroli  | <i>Pozytywna</i>  |
|---|---|
| <b>Obszar kontroli Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.</b> |   |
| <b>Podstawy prawne realizacji zadania</b>   | <p><b>Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu<sup>9</sup>: 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.</b></p> <p><b>Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele</b></p> |

<sup>9</sup> Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2024 r., poz. 900 t.j.)

|  |  |
|--|--|
|  | <p><b>mieszkaniaowe w prawo własności tych gruntów<sup>10</sup>:</b><br/> <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

W okresie objętym kontrolą Starosta wydał, na wniosek, 2 zaświadczenia (sygn. GN.6825.32.2024.AZ, GN.6825.12.2024.AZ) potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W przypadku obu zaświadczeń stwierdzono, że:

- do ustalania opłaty z tytułu przekształcenia zastosowano odpowiednio przepisy art. 7 ust. 1-6 ww. ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe;
- kontrolowany podmiot dokonał ich doręczeń zgodnie z art. 4 ust. 6 ww. ustawy;
- zostały przesłane do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie wskazanym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy;
- zawierały wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (oprócz zaświadczenia o sygn. GN.6825.12.2024.AZ, w którym nie ujęto pouczenia o możliwości wniesienia opłaty jednorazowej, co stanowiło naruszenie zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy).

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

Ponadto ustalono, że Starosta w okresie kontrolowanym rozpatrzył 13 wniosków o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej. Kontroli poddano wszystkie sprawy, których sygnatury zostały wskazane w poniższej tabeli.

Tabela Nr 3

| Lp. | Sygnatura sprawy   | Lp. | Sygnatura sprawy   |
|-----|--------------------|-----|--------------------|
| 1.  | GN.6825.10.2023.JG | 2.  | GN.6825.1.2023.AZ  |
| 3.  | GN.6825.3.2023.AZ  | 4.  | GN.6825.34.2024.AZ |
| 5.  | GN.6825.36.2024.JG | 6.  | GN.6825.25.2024.JG |
| 7.  | GN.6825.24.2024.JG | 8.  | GN.6825.35.2024.JG |
| 9.  | GN.6825.22.2024.JG | 10. | GN.6825.20.2024.JG |
| 11. | GN.6825.33.2023.JG | 12. | GN.6825.11.2023.JG |
| 13. | GN.6825.13.2023.AZ |     |                    |

Stwierdzono, że:

- organ kontrolowany w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia zamiaru wniesienia jednorazowej opłaty (za wyjątkiem poz. 6, 7 w ww. Tabeli) informował właściciela gruntu na piśmie o jej wysokości, co odpowiadało przepisom art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe. W tym zakresie wyjaśniono, że były to wnioski dotyczące wydania zaświadczeń o skróceniu

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



okresu wnoszenia opłat rocznych z tytułu przekształcenia w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności gospodarczej. Ich rozpatrzenie wymagało przeprowadzenia postępowania, wyjaśnienia przestąnek skrócenia okresu wnoszenia tych opłat, a także dokonania wykładni przepisów w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia oraz fakt, że w pozostałych 11 sprawach termin był dochowywany, kontrolujący nie sformułowali nieprawidłowości w tym przedmiocie. Niemniej należy podkreślić konieczność podjęcia przez organ starań ukierunkowanych na realizację wniosków w ustawowym terminie.

(dowód: akta kontroli str. 150-153)

- zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej wydawane były w terminie, o którym mowa w art. 7 ust. 9 wskazanej ustawy, tj. w okresie nie przekraczającym 30 dni liczonych od dnia wniesienia tej opłaty.

Niemniej stwierdzono, że:

- pisma przesłane przez organ do właściciela gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (poz. 5-11 w Tabeli Nr 3) zawierały jedynie informację o wysokości kwoty należnej do zapłaty, brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej<sup>11</sup>, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

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

#### **ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEJ NIEPRAWIDŁOWOŚCI**

- w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie (sygn. GN.6825.12.2024.AZ) nie ujęto pouczenia o treści art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, co stanowiło naruszenie zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 155)

We wskazanym zakresie Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśniła, że wniosek o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie *zawierał również wniosek o naliczenie opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty 80% stąd nie było konieczności informowania wnioskodawcy o możliwości wniesienia opłaty jednorazowej.*

(dowód: akta kontroli str. 166-167)

W wydanym przez organ zaświadczeniu wskazano wysokość rocznej opłaty za przekształcenie. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe zaświadczenie to winno obligatoryjnie zawierać określone elementy, w tym pouczenie o zasadach i możliwości wniesienia opłaty jednorazowej. Ustawodawca nie przewidział wyjątków od tej zasady. Należy podkreślić, że jedynie wypełnienie w całości zapisów ww. artykułu gwarantuje stronie pełną realizację jej praw.

---

<sup>11</sup> art. 7 ust. 7 zdanie drugie ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe: *Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a.*

## ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEGO UCHYBIENIA

- w 7 pismach przesłanych przez organ do właścicieli gruntów na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (poz. 5-11 w tabeli nr 3) wskazano jedynie *wysokość jednorazowej opłaty za przekształcenie (...) z uwzględnieniem bonifikaty (...)*, czyli kwoty należnej do zapłaty; brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej (przed naliczeniem bonifikaty), co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

(dowód: akta kontroli str. 157-161)

W wyjaśnieniach wskazano, że *poinformowano wnioskodawców o wysokości opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty(...)*, a następnie *potwierdzono, iż wysokość opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty stanowi kwotę należną do zapłaty. Kwota do zapłaty była więc w tych sprawach tożsama z wysokością opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty.*

(dowód: akta kontroli str. 166-167)

Z wykładni językowej art. 7 ust. 8 ww. ustawy wprost wynika, że organ winien poinformować właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej (czyli przed naliczeniem bonifikaty) oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty po uwzględnieniu/udzieleniu należnej bonifikaty. Jak wskazano w wyroku NSA z 17.04.2023 r. sygn. I OSK 2280/22: *Udzielenie informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8 powoływanej ustawy otwiera też drogę właścicielowi nieruchomości do ewentualnego zakwestionowania w zakresie wysokości opłaty jednorazowej lub wysokości kwoty należnej do zapłaty również w zakresie uwzględnionych lub pominiętych przez organ bonifikat. Następuje to w drugim etapie, w którym ustalenie wysokości opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty następuje w drodze decyzji wydanej na wniosek właściciela nieruchomości.* Brak informacji o wysokości opłaty jednorazowej przed udzieleniem bonifikaty pozbawia stronę wiedzy co do wysokości tej kwoty, a tym samym uniemożliwia ewentualne jej zakwestionowanie.

|   |   |
|---|---|
| Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia  | Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 168-169)   |
| Ocena obszaru kontroli  | <b>Pozytywna z nieprawidłowością</b>  |
| <b>Obszar kontroli Nr 5: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.</b> |   |
| Podstawy prawne realizacji zadania  | <p><b>Art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.</i></p> <p><b>Art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać</i></p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p><i>się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</i></p> <p><b>Art. 82 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Za nieruchomość oddaną w trwałą zarząd pobiera się opłaty roczne.</i></p> <p><b>Art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami:</b> <i>Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty</i></p> |
|--|--|

### USTALENIA KONTROLI

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał ustalenia 1 opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (sygn. GN.6843.2.2023.JG). Ustalono, że:

- postępowanie administracyjne prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa,
- przyjęta stawka procentowa została ustalona na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 oraz 73 ust. 2f ustawy,
- organ zajął stanowisko w sprawie w terminie 2 miesięcy (art. 73 ust. 2e ustawy).

(dowód: akta kontroli str. 162-165)

***Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.***

|  |   |
|--|---|
| <b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</b>  | Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 168-169)   |
| <b>Ocena obszaru kontroli</b>  | <b><i>Pozytywna</i></b>   |
| <b>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> |   |
| <b>Podstawy prawne realizacji zadania</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</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.).

|  |   |
|--|---|
|  | <p><i>właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa. Jeżeli nie ma praw obciążających użytkowanie wieczyste lub prawa takie wygasty ani nie zostało wszczęte postępowanie w celu dochodzenia lub zaspokojenia roszczeń określonych w ust. 2c, Skarb Państwa może złożyć wniosek o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie starosty o wygaśnięciu lub nieistnieniu praw obciążających użytkowanie wieczyste oraz o nieistnieniu lub wygaśnięciu roszczeń określonych w ust. 2c. Użytkowanie wieczyste wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu o wykreśleniu.</i></p> |
|--|---|

### USTALENIA KONTROLI

W związku z zadaniami nałożonymi na Starostę zgodnie z art. 9 ust. 2b i 2i Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, w trakcie kontroli zwrócono się o przedłożenie informacji dotyczących ilości prowadzonych postępowań stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego (tj. wskazania liczby wydanych decyzji i liczby spraw będących w toku postępowania) oraz wskazanie, czy i w jaki sposób podmiot kontrolowany poszukuje i inwentaryzuje majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ww. ustawy.

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

Jednocześnie pismem z 17 września 2024 r. naczelnik Wydziału poinformowała: *Starosta Koszaliński zinwentaryzował i objął odpowiednimi postępowaniami majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym w oparciu o informacje przekazywane przez Sądy. Własne poszukiwania nie są prowadzone a uzupełnienie inwentaryzacji tego majątku może nastąpić w przypadku ujawnienia mienia w toku czynności bieżących Starostwa Powiatowego w Koszalinie.*

(dowód: akta kontroli str. 168)

|   |   |
|---|---|
| <b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</b>           | Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r.<br>(dowód: akta kontroli str. 168-169)   |
| <b>Ocena obszaru kontroli</b>                         | <b>Pozytywna</b>  |
| <b>Wpis do książki kontroli</b>                       | Nr 5/2024   |
| <b>Podsumowanie ustaleń w kontrolowanym podmiocie</b> | <p>Obszar kontroli:</p> <p><b>Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.</b></p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p><b>Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.</b></p> <p><b>nieprawidłowość:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 1 decyzja została wydana przed uzyskaniem przez organ informacji o możliwości zagospodarowania nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 47 ust. 2 ustawy.</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
|   | <p><b>Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.</b><br/> <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p><b>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.</b><br/> <u>nieprawidłowość:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie nie ujęto pouczenia o treści art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, co stanowiło naruszenie zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy;</li> </ul> <p><u>uchybiecie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– w 7 pismach przesłanych przez organ do właścicieli gruntów na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe brak było informacji o wysokości opłaty jednorazowej.</li> </ul> <p><b>Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.</b><br/> <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <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><br/> <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> |
| <p><b>Zalecenia</b></p>                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>– zawierać w zaświadczeniach potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 4 ww. ustawy;</li> <li>– informować każdorazowo właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, do czego zobowiązuje art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.</li> </ul>  |
| <p><b>Pouczenie</b></p>                                 | <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>   |
| <p><b>Podpis kierownika jednostki kontrolującej</b></p> | <p style="text-align: center;">Z upoważnienia<br/> Wojewody Zachodniopomorskiego<br/> Bartosz Brożyński<br/> I Wicewojewoda Zachodniopomorski</p>  |

