



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 6 czerwca 2022 r.

K-2.431.1.13.2022.7.ML-J/SR/TP/JP

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Realizacja zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ¹ .
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.
Nazwa i adres podmiotu kontrolowanego	Starosta Szczecinecki, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Warcisława IV 16, 78 – 400 Szczecinek.
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pan Krzysztof Lis
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2020 r. do dnia 4 marca 2022 r.
Kontrolujący	Pani Sylwia Rzymska, główny specjalista - <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> , Pan Tomasz Pawnuke, starszy inspektor wojewódzki, Pani Monika Leńczuk-Janus, inspektor wojewódzki, Pani Justyna Pintowska, starszy inspektor.
Nr upoważnienia	Nr 19/22 z dnia 7 marca 2022 r.
Podstawy prawne przeprowadzenia kontroli	– art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej ² , – art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie ³ , – art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
Kryteria prowadzenia kontroli	legalność, rzetelność
Rodzaj kontroli	kontrola planowa, tryb zwykły ⁴
Termin kontroli	7-15 marca 2022 r.

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 z późn. zm.).

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

³ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2022 r. poz. 135).

⁴ Mając na względzie obowiązujący na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii (rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r., Dz. U. z 2022 r., poz. 340), przedmiotowe czynności na podstawie art. 21 ustawy o kontroli w administracji rządowej zrealizowane zostały w siedzibie podmiotu kontrolującego, o czym Starosta został poinformowany w zawiadomieniu o kontroli z dnia 7 marca 2022 r., znak: K-431.1.13.2022.TP. (dowód: akta kontroli str. 1-5)

<p>Organizacja wewnętrzna</p>	<p>Zakres działania i zadania Starostwa Powiatowego w Szczecinku, zwanego dalej <i>Starostwem</i>, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny stanowiący załącznik do uchwały nr 35/2022 Zarządu Powiatu Szczecineckiego z dnia 17 lutego 2022 r.⁵</p> <p>Zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli przypisane zostały w § 47 niniejszego dokumentu do kompetencji Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami, zwanego dalej <i>Wydziałem</i>.</p> <p>Pracownicy Wydziału posiadali szczegółowo opracowane zakresy czynności, w których przedstawiono realizowane przez nich zadania. Ponadto, w trakcie kontroli przedłożono pełnomocnictwo Starosty dla Pana Macieja Łozińskiego, Dyrektora Wydziału w przedmiocie załatwiania spraw dotyczących zakresu kontroli. (dowód: akta kontroli str. 56-77)</p>
<p>Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli</p>	<p>Pani Eliza Markiewicz – inspektor w Wydziale, Pani Beata Markiewicz – inspektor w Wydziale.</p>
<p><u>Obszar kontroli Nr 1:</u> Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.</p>	
<p>Podstawa prawna realizacji zadania</p>	<p>Art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.</i></p> <p>Art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i></p>
<p>Ustalenia kontroli:</p> <p>Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania, który obejmuje:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;</i> 2) <i>powierzchnie nieruchomości;</i> 3) <i>wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;</i> 4) <i>przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;</i> 5) <i>wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;</i> 6) <i>informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;</i> 7) <i>informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.</i> 	

⁵ Do dnia 17 lutego 2022 r. obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Szczecinku stanowiący załącznik do uchwały nr 138/2020 Zarządu Powiatu Szczecineckiego z dnia 20 sierpnia 2020 r.

Ustalono, że Starosta realizując powyższy obowiązek ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa w formie elektronicznej w postaci:

- rejestru zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (stan na dzień 3.03.2022 r.),
- wykazu nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym (stan na dzień 7.03.2022 r.),
- Bazy Danych Nieruchomości Skarbu Państwa (program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego), zwanej dalej *BDNSP*.

Na dzień kontroli liczba działek Skarbu Państwa ujętych w powyższych rejestrach/bazach wynosiła 1 660 o łącznej powierzchni 12 664 267 m², z czego:

- liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 851 o łącznej powierzchni 2 353 611 m²,
- liczba działek oddanych w trwały zarząd wynosiła 453 o łącznej powierzchni 3 725 267 m²,
- liczba działek posiadających wpis odnoszący się do innych form władania wynosiła 356 o łącznej powierzchni 6 585 389 m².

(dowód: akta kontroli str. 9)

Przedmiotowe rejestry oraz *BDNSP* skontrolowano pod względem kompletności zawartych w nich informacji (art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami) oraz ich aktualności. Kontroli poddano ewidencjonowanie **66** działek stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa.

Ustalono, że informacje zawarte w rejestrze zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jak również w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym gwarantują pozyskanie przez organ nadzoru aktualnych danych oraz odzwierciedlają aktualny stan zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Niemniej jednak w trakcie czynności kontrolnych zwrócono uwagę, iż w przypadku *BDNSP* nie wszystkie dane wynikające z przedłożonych do kontroli dokumentów aktualizowane były na bieżąco.

Pismem z dnia 21 marca 2022 r. Starosta poinformował, że dane w *Bazie Danych Nieruchomości Skarbu Państwa* dotyczące aktualizacji opłat rocznych w przypadku spraw ujętych w tabeli (Sygnatura z inicjałami *EM*) zostały zaktualizowane dnia 18.03.2022 r., sprawy – sygnatura z inicjałami *BM* zostaną zaktualizowane niezwłocznie po uzyskaniu dostępu do Bazy. Bieżąca aktualizacja danych uniemożliwiona jest z uwagi na problemy techniczne z dostępem do komputerowej bazy danych. Zapewniamy, że będziemy dążyć do jak najdalej idącej aktualności danych nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 88)

Mając na uwadze powyższe działania podjęte przez Starostę, zespół kontrolny uwzględnił wniesione wyjaśnienia. Niemniej, rekomenduje się dochowywanie należytej staranności w realizowaniu zadania dotyczącego ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa z dnia 17 lutego 2022 r., znak GG.680.2.16.2022.BM. (dowód: akta kontroli str. 9) Pismem z dnia 21 marca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w przedmiocie dokonywania aktualizacji danych w <i>BDNSP</i> . (dowód: akta kontroli str. 88)
Ocena obszaru kontroli Nr 1	<i>Pozytywna</i>
Obszar kontroli Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.	
Podstawa prawna realizacji zadania	Art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Trwały zarząd na rzecz jednostki organizacyjnej ustanawia właściwy organ, w drodze decyzji, z zastrzeżeniem art. 60 ust. 3.</i>

Art. 46 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.*

Art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w ust. 1.*

Ustalenia kontroli:

Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 2 decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu oraz 5 decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu. Szczegółowej analizie poddano wszystkie sprawy, których sygnatury zostały ujęte w Tabeli Nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GG.6844.2.1.2021.BM	5.	GG.6844.2.2.2020.BM
2.	GG.6844.2.8.2021.BM	6.	GG.6844.2.1.2020.BM
3.	GG.6844.2.5.2021.BM	7.	GG.6844.2.3.2020.BM
4.	GG.6844.2.4.2020.BM		

1) Ustanowienie trwałego zarządu (poz. 1, 2 w Tabeli).

Ustalono, iż:

- trwały zarząd ustanowiony został każdorazowo w formie decyzji administracyjnej w myśl art. 45 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przedmiotowe rozstrzygnięcia zawierały wszystkie elementy określone w art. 45 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przekazanie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło nieodpłatnie, w myśl art. 83 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na czas nieoznaczony z przeznaczeniem pod pas drogi publicznej – krajowej,
- postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa⁶,
- w ww. decyzjach zawarto wszystkie elementy wymagane przepisem art. 107 Kpa oraz wskazano właściwe podstawy prawne,
- przejęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, co stanowiło realizację dyspozycji treści art. 45 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W toku czynności kontrolnych ustalono, iż w ww. sprawach zrealizowano obowiązek polegający na przesłaniu do Wojewody Zachodniopomorskiego, w myśl art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, informacji dotyczących ustanowienia trwałego zarządu. Niemniej jednak, w przypadku sprawy ujętej w poz. 1 w Tabeli, informację tą przekazano dopiero po upływie 346 dni od daty oddania nieruchomości w trwały zarząd. (dowód: akta kontroli str. 99-101)

Wskazać należy, iż przesłanie przez Starostę do Wojewody ww. informacji po upływie tak długiego czasu, ogranicza organowi nadzoru dostęp do aktualnych danych o stanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Tym samym rekomenduje się przekazywanie Wojewodzie Zachodniopomorskiemu przedmiotowych informacji niezwłocznie po dokonaniu określonych w ustawie czynności.

⁶ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), zwana dalej Kpa.

2) Wygaśnięcie trwałego zarządu (poz. 3 - 7 w Tabeli).

Stwierdzono, iż:

- wnioski o wygaszenie zostały złożone przez Generalną Dyрекcyję Dróg Krajowych i Autostrad. Zgodnie z pismem Ministerstwa Infrastruktury z dnia 25 listopada 2010 r. dla ww. podmiotu nie został ustanowiony organ nadzorujący. Tym samym w powyższej sprawie nie znajduje zastosowania art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowiący, iż *jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu tego zarządu dla całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną,*
- postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa,
- trwały zarząd wygaszony został w formie decyzji administracyjnych w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, zgodnie z dyspozycją art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- w decyzjach zawarto wszystkie elementy wymagane przepisem art. 107 Kpa oraz wskazano właściwe podstawy prawne,
- wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych, co stanowiło realizację dyspozycji treści art. 47 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia

-

Ocena obszaru kontroli Nr 2

Pozytywna

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

Podstawa prawna realizacji zadania

Art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.*

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

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

7a) wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Ustalenia kontroli:

Starosta w okresie objętym kontrolą, spośród działek wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonał:

- 6 sprzedaży,
- 12 dzierżaw,
- 3 użyczeń.

Szczegółowej kontroli poddano 12 spośród ww. postępowań prowadzonych przez Starostę.

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

Analizie poddano 4 postępowania w sprawie zbycia nieruchomości wchodzących w skład ww. zasobu, ujęte w poniższej Tabeli.

Tabela Nr 2

Lp.	Nr umowy sprzedaży	Lp.	Nr umowy sprzedaży
1.	GG.6840.2.1.2020	3.	GG.6840.2.1.2021
2.	GG.6840.2.2.2020	4.	GG.6840.2.1.2021

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy sprzedaży zostały sporządzone w formie aktu notarialnego,
- zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami każdorazowa sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego,
- sprzedaży nieruchomości dokonano:
 - w sprawie ujętej w poz. 4 w Tabeli w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z powyższej czynności zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzony został protokół rokowań,
 - w sprawach ujętych pod poz. 1-3 w Tabeli w drodze przetargowej na podstawie art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowe postępowania zostały przeprowadzone zgodnie z zapisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁷,
- skontrolowane nieruchomości będące przedmiotem obrotu ujęte zostały w wykazie, o którym mowa w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przedmiotowy wykaz wywieszany był na okres 21 dni w siedzibie Starostwa oraz publikowany na stronie internetowej, a informacja o jego wywieszeniu ogłaszana była w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym. Każdy sporządzony wykaz zawierał wszystkie elementy, o których mowa w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- o zawartych umowach sprzedaży poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Analizie poddano 5 niżej wymienionych postępowań w sprawie dzierżawy nieruchomości wchodzących

⁷ 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).

w skład ww. zasobu.

Tabela Nr 3

Lp.	Nr umowy dzierżawy	Lp.	Nr umowy dzierżawy
1.	GG/11/2021	4.	GG/238/2021
2.	GG/260/2021	5.	GG/243/2021
3.	GG/246/2021		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, iż:

- umowy dzierżawy zostały zawarte każdorazowo na okres do lat 3 lat pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą,
- dzierżawione nieruchomości zostały ujęte w wykazach nieruchomości, które wywieszone zostały do publicznej wiadomości, jak również ogłoszone w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym. Przedmiotowe wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zostały przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu,
- dzierżawy nieruchomości dokonano w drodze bezprzetargowej,
- o umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Analizie poddano 2 postępowania w sprawie użyczenia nieruchomości wchodzących w skład ww. zasobu.

Tabela Nr 4

Lp.	Nr umowy użyczenia	Lp.	Nr umowy użyczenia
1.	GG/154/2020	2.	GG/43/2022

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowy użyczenia zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a użyczającym na okres do 3 lat,
- użyczone nieruchomości w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujęte zostały w wykazach nieruchomości, które wywieszone zostały do publicznej wiadomości, ogłoszone w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, jak również przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu. Przedmiotowe wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- o zawartych umowach użyczenia poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia

-

Ocena obszaru kontroli Nr 3

Pozytywna

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

Podstawa prawna

Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁸: *Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne.*

Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁹: *Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez: starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa; (...).*

Ustalenia kontroli:

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

- *ustawy o przekształceniu* – przeprowadził 1 postępowanie w zakresie wydania decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości;
- *ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe:*
 - wydał 4 zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów,
 - rozpatrzył 57 wniosków dotyczących zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej.

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

Na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji ustalono, iż sprawa oznaczona sygnaturą GG.6825.2.2021.EM zakończyła się wydaniem decyzji, zaś analiza akt wykazała, iż:

- wnioskodawca spełniał wymogi określone w art. 1 ust. 1 ustawy o przekształceniu,
- Starosta prowadził postępowanie zgodnie z przypisanymi kompetencjami,
- wydane rozstrzygnięcie zawierało wszystkie elementy wskazane w art. 107 Kpa,
- postępowanie prowadzone było terminowo, zgodnie z dyspozycją art. 35 Kpa oraz z zasadami ogólnymi Kpa,
- w podjętej decyzji, w myśl art. 4 ust. 1, ust. 2 i ust. 6 ustawy o przekształceniu, ustalona została opłata z tytułu przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności.

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

2) Zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego.

Na podstawie art. 4 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Starosta wydał 4 zaświadczenia potwierdzające przedmiotowe przekształcenie. Szczegółowej kontroli poddano 3

⁸ Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019r., poz. 1314), zwana dalej *ustawą o przekształceniu*.

⁹ 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 2020 r., poz. 2040), zwana dalej *ustawą o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe*.

ww. rozstrzygnięcia, których sygnatury zostały ujęte w poniższej tabeli.

Tabela Nr 5

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GG.6825.3.2020.EM	2.	GG.6825.4.2020.EM	3.	GG.6825.1.2021.EM

Na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji ustalono, iż:

- organ prowadził postępowania zgodnie z przypisanymi kompetencjami,
- wydane zaświadczenia zawierały wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe,
- do ustalania opłaty z tytułu przekształcenia zastosowano odpowiednio przepisy art. 7 ww. ustawy,
- nie odnotowano wpływu wniosków właścicieli w zakresie niewyrażenia zgody na zawartą w zaświadczeniu informację o wysokości i okresie wnoszenia opłat,
- zaświadczenia doręczono zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe stanowiącego, iż *właściwy organ doręcza zaświadczenie dotychczasowym użytkownikom wieczystym na adresy wskazane w ewidencji gruntów i budynków lub inne adresy, na które przed dniem przekształcenia doręczano korespondencję dotyczącą użytkowania wieczystego. Doręczenie zaświadczenia na takie adresy uważa się za dokonane,*
- wnioski o wydanie zaświadczenia rozpatrzone zostały z zachowaniem terminu wynikającego z art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe,
- podmiot kontrolowany każdorazowo w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ustawy przekazał zaświadczenia do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej.

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

3) Wnioski wniesione w sprawie zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej.

W myśl art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, w okresie objętym kontrolą do Starosty wpłynęło 57 wniosków dotyczących zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej. Szczegółowej kontroli poddano 23 spośród załatwionych spraw, których sygnatury ujęte zostały w Tabeli Nr 6.

Tabela Nr 6

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GG.6843.1.2020.EM	9.	GG.6843.97.2020.EM	17.	GG.6843.151.2020.EM
2.	GG.6843.4.2020.EM	10.	GG.6843.99.2020.EM	18.	GG.6843.21.2021.EM
3.	GG.6843.5.2020.EM	11.	GG.6843.100.2020.EM	19.	GG.6843.25.2021.EM
4.	GG.6843.8.2020.EM	12.	GG.6843.118.2020.EM	20.	GG.6843.56.2021.EM
5.	GG.6843.9.2020.EM	13.	GG.6843.123.2020.EM	21.	GG.6843.67.2021.EM
6.	GG.6843.79.2020.EM	14.	GG.6843.129.2020.EM	22.	GG.6843.9.2022.EM
7.	GG.6843.80.2020.EM	15.	GG.6843.134.2020.EM	23.	GG.6843.12.2022.EM
8.	GG.6843.94.2020.EM	16.	GG.6843.144.2020.EM		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, iż podmiot kontrolowany wszystkie ww. wnioski zrealizował w terminie określonym w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.

Niemniej, w wystosowanych do stron na podstawie przywołanego przepisu pismach, Starosta informował właściciela gruntu jedynie o wysokości kwoty należnej do zapłaty, co stanowiło częściową realizację

dyspozycji wskazanej w art. 7 ust. 8 przedmiotowej ustawy.

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

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonego uchybienia:

W toku czynności kontrolnych stwierdzono, iż w we wszystkich pismach (sprawy ujęte od poz. 1 do poz. 23 w Tabeli Nr 6) wystosowanych do właścicieli gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Starosta informował o wysokości kwoty należnej do zapłaty, bez wskazania wysokości pełnej opłaty jednorazowej.

Starosta w piśmie z dnia 21 marca 2022 r. wyjaśnił, że *strony przed zgłoszeniem oraz wraz z pobraniem druku zgłoszenia wniesienia opłaty jednorazowej były informowane o wysokości opłaty jednorazowej oraz o wysokości kwoty należnej do zapłaty po uwzględnieniu bonifikaty w celu przedstawienia różnicy wysokości tych opłat oraz do zachęcania do skorzystania z uprawnienia ustawowego wniesienia opłaty jednorazowej z bonifikatą.*

Powyższe wyjaśnienie nie zostało uwzględnione przez kontrolujących z uwagi na fakt, że zgodnie z dyspozycją art. 7 ust. 8 ww. ustawy: 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 - w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia, o którym mowa w ust. 7. (dowód: akta kontroli str. 89-93)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia

Pismem z dnia 21 marca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w przedmiocie informowania właścicieli o wysokości opłaty jednorazowej. (dowód: akta kontroli str. 87)

Ocena obszaru kontroli Nr 4

Pozytywna z uchybieniem

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

Podstawa prawna

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

Art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.*

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

Art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *Wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty.*

Ustalenia kontroli:

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 39 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz prowadził 1 postępowanie ws. ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

1) Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Szczegółowej kontroli poddano 20 postępowań, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 7.

Tabela Nr 7

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6843.152.2020.EM	8.	GN.6843.153.2020.EM	15.	GN.6843.154.2020.EM
2.	GN.6843.155.2020.EM	9.	GN.6843.156.2020.EM	16.	GN.6843.157.2020.EM
3.	GN.6843.161.2020.EM	10.	GN.6843.162.2020.EM	17.	GN.6843.168.2020.EM
4.	GN.6843.170.2020.EM	11.	GN.6843.92.2021.EM	18.	GN.6843.93.2021.EM
5.	GN.6843.97.2021.EM	12.	GN.6843.98.2021.EM	19.	GN.6843.102.2021.EM
6.	GN.6843.103.2021.EM	13.	GN.6843.107.2021.EM	20.	GN.6843.108.2021.EM
7.	GN.6843.112.2021.EM	14.	GN.6843.138.2021.EM		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji stwierdzono, że:

- zawiadomienia strony o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty Starosta dokonał każdorazowo na piśmie w terminie, o którym mowa w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego,
- aktualizacja wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła zgodnie z przepisami art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- pismo wypowiadające wysokość dotychczasowej opłaty za użytkowanie wieczyste zawierało:
 - ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty,
 - sposób obliczenia nowej wysokości opłaty,
 - pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia,
 - informację o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę,
 - wskazanie miejsca, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym,
 - pouczenie o możliwości złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

W piśmie z dnia 14 marca 2022 r. Starosta poinformował, że w okresie objętym kontrolą użytkownicy wieczystości nie złożyli do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (zwanego dalej SKO) wniosków o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (art. 78 ust. 2 ustawy). (dowód: akta kontroli str. 81)

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

2) Ustalenie wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji (sprawa znak: GG.6843.2.2022.EM) ustalono, że:

- zgodnie z art. 84 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami przedmiotową opłatę roczną Starosta ustalił w drodze decyzji administracyjnej,

- przedmiotowe postępowanie administracyjne prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa.

Niemniej w toku kontroli zwrócono uwagę, że podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej w dniu 31 stycznia 2022 r. stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 7 września 2015 r., co było niezgodne z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonej nieprawidłowości:

Na podstawie analizy dokumentów dotyczących sprawy GG.6843.2.2022.EM ustalono, że Starosta w dniu 31 stycznia 2022 r. wydał decyzję administracyjną na podstawie art. 82, art. 83 ust. 2 pkt 2 i art. 87¹⁰ ustawy o gospodarce nieruchomościami w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu. Przedmiotowa decyzja została wydana w oparciu o operat szacunkowy sporządzony w dniu 7 września 2015 r. Powyższe było niezgodne z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W dniu 21 marca 2022 r. Starosta wyjaśnił, że: *przy tej sprawie nie zlecono operatu szacunkowego z uwagi na to, że koszty wykonania operatu byłyby dużo większe od opłaty z tytułu trwałego zarządu.*

(dowód: akta kontroli str. 94-98)

Wniesione wyjaśnienie nie zostało uwzględnione przez kontrolujących z uwagi na fakt, że zgodnie z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami: *operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego (...). Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach (...).*

Jednoznaczna treść niniejszego przepisu dowodzi, że ustawodawca nie pozostawił Staroście możliwości stanowienia dla jakiej wartości gruntu/nieruchomości należy sporządzać operat szacunkowy. Obowiązku dokonywania ustalenia lub aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego bądź trwałego zarządu na podstawie aktualnego operatu szacunkowego, należy dochowywać obligatoryjnie.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	<p>Pismem z dnia 14 marca 2022 r. Starosta:</p> <ul style="list-style-type: none"> – oświadczył, że użytkownicy wieczystości nie występowali do SKO z wnioskami dotyczącymi wysokości opłaty rocznej, – poinformował według jakich zasad dobierane są nieruchomości, których opłaty roczne są w pierwszej kolejności aktualizowane. <p>(dowód: akta kontroli str. 81)</p> <p>Pismem z dnia 21 marca 2022 r. Starosta złożył wyjaśnienia w przedmiocie wydania decyzji administracyjnej w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy.</p> <p>(dowód: akta kontroli str. 88)</p>
---	---

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

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

¹⁰ Przywołany art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, podczas gdy Starosta wydał niniejszą decyzję w przedmiocie ustalenia tej opłaty. W dniu 21 marca 2022 r. Starosta poinformował, że przywołany w podstawie prawnej przedmiotowej decyzji art. 87, *wskazano omyłkowo.*

(dowód: akta kontroli str. 88)

<p>Podstawa prawna</p>	<p>Art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym¹¹: <i>Z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Prawa wspólników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasają z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru.</i></p> <p><i>2i. Nabycie przez Skarb Państwa zgodnie z ust. 2b własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego stwierdza, w drodze decyzji, starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości, której właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa. Jeżeli nie ma praw obciążających użytkowanie wieczyste lub prawa takie wygasły ani nie zostało wszczęte postępowanie w celu dochodzenia lub zaspokojenia roszczeń określonych w ust. 2c, Skarb Państwa może złożyć wniosek o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie starosty o wygaśnięciu lub nieistnieniu praw obciążających użytkowanie wieczyste oraz o nieistnieniu lub wygaśnięciu roszczeń określonych w ust. 2c. Użytkowanie wieczyste wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu o wykreśleniu.</i></p>
<p>Ustalenia kontroli:</p> <p>W związku z zadaniami nałożonymi na Starostę zgodnie z art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, w trakcie kontroli zwrócono się o przedłożenie informacji dotyczących ilości prowadzonych postępowań stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego (tj.: wskazania liczby wydanych decyzji i liczby spraw będących w toku postępowania) oraz wskazania, czy i w jaki sposób podmiot kontrolowany poszukuje i inwentaryzuje majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ww. ustawy.</p> <p>Pismem z dnia 14 marca 2022 r. Starosta poinformował: <i>Dane o podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, pozyskiwane są m.in.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – z bazy danych ewidencji gruntów i budynków Starostwa Powiatowego w Szczecinku, – po zgłoszeniu wierzycieli np. organy gminy. – zawiadomieniu Sądu rejestrowego. <p><i>W każdym przypadku odnośnie podmiotu, co do którego Starosta Szczecinecki podjął informację o możliwości jego wykreślenia z rejestru, podejmowane są czynności w celu jego weryfikacji poprzez m.in.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – uzyskanie informacji z ewidencji gruntów i budynków w zakresie posiadanych danych o właścicielu bądź użytkowniku wieczystym oraz o nieruchomościach, – badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Szczecinku, – sprawdzanie podmiotu w KRS, – występowanie do właściwych terytorialnie sądów rejestrowych z zapytaniem o weryfikowany podmiot. Dla nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, w tym również tych przejętych po wykreślonych podmiotach z rejestrów handlowych corocznie prowadzona jest inwentaryzacja w formie weryfikacji z dokumentami źródłowymi. <p>pozytywnie oceniono podejmowane przez Starostę działania mające na celu poszukiwanie majątku po</p>	

¹¹ Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.).

<p>podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ww. ustawy. Na podstawie informacji i oświadczeń uzyskanych w trakcie kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą Starosta nie prowadził postępowań dotyczących przejęcia przez Skarb Państwa z mocy prawa mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem.</p> <p>Do realizacji omawianego obszaru uwag nie wniesiono.</p>	
<p>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia</p>	<p>Pismo Starosty z dnia 14 marca 2022 r. dotyczące braku przejęcia przez Skarb Państwa z mocy prawa mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem. (dowód: akta kontroli str. 81)</p>
<p>Ocena obszaru kontroli Nr 6</p>	<p><i>Pozytywna</i></p>
<p>Wpis do książki kontroli</p>	<p>Nr 1/2022</p>
<p>Podsumowanie ustaleń dokonanych w skontrolowanych obszarach</p>	<p>Obszar kontroli:</p> <p>Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - w pismach wystosowanych do właścicieli gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, Starosta nie informował o wysokości pełnej opłaty jednorazowej.</p> <p>Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu - podstawę ustalenia wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w dniu 31 stycznia 2022 r. stanowił operat szacunkowy sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 7 września 2015 r., co było niezgodne z art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p>

<p>Wnioski dotyczące uzyskanych efektów zrealizowanego zadania</p>	<p>W ocenie zespołu kontrolującego w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 4 marca 2022 r. Starosta podjął skuteczne i zgodne z obowiązującymi przepisami prawa działania dotyczące gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu Skarbu Państwa w zakresie obejmującym przedmiot niniejszej kontroli.</p> <p>Zespół kontrolujący pozytywnie ocenił sposób zaewidencjonowania nieruchomości w prowadzonych przez Starostę rejestrach/wykazach. Niemniej jednak mając na uwadze, że zapisy w BDNSP (program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego) nie były na bieżąco aktualizowane zarekomendowano dochowanie należytej staranności w realizowaniu zadania wynikającego z treści art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>W oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Starosta w kontrolowanym okresie dokonał 6 sprzedaży, 12 dzierżaw oraz 3 użyczeń nieruchomości Skarbu Państwa. Do powyższych postępowań uwag nie wniesiono.</p> <p>Ponadto Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 2 decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu oraz 5 decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu. Do powyższego uwag nie wniesiono. Niemniej jednak mając na względzie, iż w 1 przypadku informacja o ustanowieniu trwałego zarządu została przesłana do Wojewody Zachodniopomorskiego po upływie 346 dni liczonych od dnia wydania decyzji w ww. zakresie, w toku kontroli pouczone o konieczności realizacji dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy niezwłocznie po dokonaniu określonych w ustawie czynności.</p> <p>Realizując kolejne zadanie z zakresu administracji rządowej oraz stosując się przy tym do obowiązujących przepisów prawa, Starosta wydał 1 decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oraz 4 zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz przekazał je w ustawowym terminie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Niemniej w przypadku zgłoszenia przez wnioskodawców zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów, Starosta nie informował na piśmie o pełnej wysokości tej opłaty.</p> <p>Dla 39 użytkowników wieczystych Starosta dokonał aktualizacji opłaty rocznej, wypowiadając im jednocześnie w formie pisemnej wysokość dotychczasowej stawki. W wypowiedzeniach każdorazowo został wskazany sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do każdego wypowiedzenia dołączona została także informacja o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, na podstawie którego wartość nieruchomości została określona. W toku kontroli stwierdzona została nieprawidłowość polegająca na ustaleniu wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy.</p>
<p>Zalecenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 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 gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, ➤ podejmować czynności związane z obrotem nieruchomościami Skarbu

	Państwa na podstawie aktualnych operatów szacunkowych, zgodnie z dyspozycją art. 156 ust. 3 i 4 ustawy.
Pouczenie	<ul style="list-style-type: none">– od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze,– o podjętych działaniach, mających na celu realizację zaleceń pokontrolnych, proszę poinformować mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.
Podpis kierownika jednostki kontrolującej	<p>wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO</p> <p><i>Tomasz Wójcik</i></p> <p>I WICEWOJEWODA ZACHODNIOPOMORSKI</p>