



Znak: K-2.431.1.61.2025.6.TP

Szczecin, 15 kwietnia 2026 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Wykonywanie 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 organu kontrolowanego	Starosta Pyrzycki, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Lipiańska 4, 74-200 Pyrzyce
Osoby pełniące funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą	Pan Stanisław Stępień, Pani Ewa Gąsiorowska-Nawój – od 7 maja 2024 r.
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie prowadzenia kontroli	Pani Ewa Gąsiorowska-Nawój
Okres objęty kontrolą	od 2 stycznia 2024 r. do 5 grudnia 2025 r.
Kontrolerzy	Czynności kontrolne przeprowadzili pracownicy Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie: 1. Pan Tomasz Pawnuk – główny specjalista, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> , 2. Pani Monika Leńczuk-Janus – starszy inspektor wojewódzki, 3. Pan Łukasz T. Kokoszko – starszy inspektor, 4. Pan Grzegorz Dzik – starszy inspektor ² , 5. Pani Emilia Glanert-Kolczyńska – młodszy specjalista.
Nr upoważnienia	Nr 120/25 z 5 grudnia 2025 r.
Podstawy prawne do przeprowadzenia kontroli	– art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej ³ , – art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie ⁴ , – art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
Kryteria prowadzenia kontroli	legalność, rzetelność

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r., poz. 399), zwana dalej *ustawą*.

² Kontroler od dnia 2 marca 2026 r. przestał być pracownikiem Wydziału Kontroli.

³ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r., poz. 158).

⁴ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2025 r., poz. 428).

Rodzaj kontroli i tryb kontroli	planowa, tryb zwykły
Termin kontroli	8-12 grudnia 2025 r.

USTALENIA KONTROLI

Zakres działania Starostwa Powiatowego w Pyrzycach, zwanego dalej *Starostwem*, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny wprowadzony uchwałą nr 72/2024 Zarządu Powiatu Pyrzyckiego z dnia 1 sierpnia 2024 r.⁵ w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Pyrzycach (dalej: *Regulamin*).

(dowód: akta kontroli str. 30-36)

Zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli w myśl § 44 regulaminu wykonuje Wydział Gospodarki Nieruchomościami (dalej: *Wydział*). Zakresy czynności pracowników Wydziału uwzględniały kontrolowane zadanie. Pracownicy posiadali upoważnienia organu do załatwiania spraw w jego imieniu.

(dowód: akta kontroli str. 31-32, 37-61)

Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne realizacji zadania	<p>Art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy: <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: <i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i></p>

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa obejmuje w szczególności:

- 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 Rejestrze Mienia Skarbu Państwa (dalej: *Rejestr*).

(dowód: akta kontroli str. 120)

⁵ Wcześniej obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Pyrzycach wprowadzony uchwałą nr 36/2023 Zarządu Powiatu Pyrzyckiego z dnia 26 kwietnia 2023 r.

Na dzień kontroli w Rejestrze ujęte były 644 działki o łącznej powierzchni 4 988 699 m², z czego liczba działek oddanych:

- w użytkowanie wieczyste wynosiła 247 o łącznej powierzchni 1 269 696 m²,
- w trwały zarząd wynosiła 163 o łącznej powierzchni 2 498 296 m².

(dowód: akta kontroli str. 9)

Skontrolowano ewidencjonowanie 25 działek. **Rejestr zawierał kompletne i aktualne dane.**

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z 26 listopada 2025 r. (dowód: akta kontroli str. 9)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna

Obszar kontroli Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.

Podstawy prawne 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: <i>Trwały zarząd wygasa z upływem okresu, na który został ustanowiony, albo na skutek wydania decyzji właściwego organu o jego wygaśnięciu.</i> Art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <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>
-------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 1 decyzję o ustanowieniu trwałego zarządu oraz 1 decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu. Analizie poddano obydwie sprawy.

Tabela 1

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6844.1.1.024.MO	2.	GGN/GN.6844.1.4.2012.MO

1. Ustanowienie trwałego zarządu (poz. 1).

Ustalono, że:

1.1. Trwały zarząd ustanowiony został:

- na wniosek złożony przez jednostkę organizacyjną,
- w formie decyzji administracyjnej, która zawierała niezbędne elementy⁶.

1.2. Postępowanie prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa⁷. W decyzji administracyjnej zawarto wszystkie elementy wymagane przepisem art. 107 Kpa oraz wskazano właściwe podstawy prawne.

1.3. Opłatę za nieruchomość oddaną w trwały zarząd ustanowiono zgodnie z art. 83 ustawy.

⁶ Art. 45 ust. 1 i 2 ustawy.

⁷ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691), zwana dalej *Kpa*.

1.4. Przejęcie nieruchomości w trwałe zarząd nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego⁸.

1.5. Zrealizowano obowiązki polegający na przesłaniu do Wojewody Zachodniopomorskiego informacji dotyczącej ustanowienia trwałego zarządu⁹.

(dowód: akta kontroli str. 121-136)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

2. Wygaśnięcie trwałego zarządu (poz. 2).

Stwierdzono, że:

2.1. Trwały zarząd wygaszony został na wniosek jednostki organizacyjnej sprawującej ten zarząd. Złożenie wniosku było poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną¹⁰.

2.2. Trwały zarząd wygaszony został w formie decyzji administracyjnej w terminie określonym w art. 47 ust. 2 ustawy.

2.3. Postępowanie prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa. Wydana decyzja zawierała elementy wskazane w art. 107 Kpa, a powołane podstawy prawne były właściwe.

2.4. Organ sporządził protokół zdawczo-odbiorczy¹¹.

(dowód: akta kontroli str. 137-168)

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	-
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna

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

Podstawy prawne realizacji zadania	<p>Art. 13 ust. 1 ustawy: <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 trwałe zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.</i></p> <p>Art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy: <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności:</i></p> <p><i>7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;</i></p> <p><i>7a) wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na</i></p>
------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

⁸ Art. 45 ust. 3 ustawy.

⁹ Art. 23 ust. 4 ustawy.

¹⁰ Art. 47 ust. 1 ustawy.

¹¹ Art. 47 ust. 4 ustawy.

	<i>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>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

W kontrolowanym okresie Starosta sprzedał 10 nieruchomości, 12 nieruchomości wdzierżawił i 1 użyczył. Skontrolowano wszystkie 23 postępowania.

1. Sprzedaż nieruchomości.

Skontrolowano 10 spraw.

Tabela 2

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6840.1.13.2022	2.	GN.6840.1.3.2023
3.	GN.6840.1.7.2023	4.	GN.6840.1.8.2023
5.	GN.6840.1.9.2023	6.	GN.6840.1.1.2024
7.	GN.6840.1.2.2024	8.	GN.6840.1.4.2024
9.	GN.6840.1.7.2024	10.	GN.6840.1.8.2024

Ustalono, że:

1.1. Cztery nieruchomości zostały sprzedane w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (poz. 4-7). Pozostałe zbyto w drodze bezprzetargowej: użytkownikowi wieczystemu¹² (poz. 9 i 10) albo ze względu na to, że sprzedawane nieruchomości mogły poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierzała tę nieruchomość nabyć¹³ (poz. 1-3 i 8).

(dowód: akta kontroli str. 209-211, 220-221, 250-251, 279-280, 288-289, 305-306, 307, 314)

Sprzedaż nieruchomości z poz. 9 i 10 nie wymagała uzyskania zgody wojewody, gdyż nastąpiła w ramach roszczeń o nabycie gruntu wynikających z działu VIa ustawy (art. 198g i nast.). Dla zawarcia umowy sprzedaży w tym trybie nie wprowadzono ustawowego warunku udzielenia zgody przez radę, sejmik lub wojewodę. Starosta był związany żądaniem sprzedaży nieruchomości złożonym przez użytkowników wieczystych¹⁴.

Sprzedaż pozostałych nieruchomości (poz. 1-8) nastąpiła za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego¹⁵. Wnioski Starosty o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, zawierały stosowne informacje i zostały do nich dołączone wymagane dokumenty¹⁶.

(dowód: akta kontroli str. 199-200, 236-237, 259-260, 284, 307)

1.2. Umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktu notarialnego¹⁷ pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a kupującym.

¹² Art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy.

¹³ Art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy.

¹⁴ Stanowisko Ministerstwa Rozwoju i Technologii z dnia 29 grudnia 2023 r. w sprawie zasadniczych aspektów nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami (znak pisma: DN-I.750166.2023).

¹⁵ Art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy – Zarządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego nr 285/2023, 309/2023, 28/2024, 66/2024, 73/2024, 99/2024, 103/2024, 221/24.

¹⁶ Art. 23a ust. 1 i 2 ustawy.

¹⁷ Art. 27 ustawy.

1.3. Wartości nieruchomości ustalono na zlecenie Starosty przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych. Operaty wykorzystano do celu, dla którego zostały sporządzone (wszystkie) oraz przed upływem 12 miesięcy od ich sporządzenia¹⁸ (oprócz poz. 4).

(dowód: akta kontroli str. 198, 214, 225, 259, 284, 307, 308)

1.4. Starosta sporządził wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy zawierały wymagane informacje¹⁹. Każdy z wykazów był wywieszony przez okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu i zamieszczony na stronie podmiotowej urzędu w BIP²⁰. Starosta przekazał wykazy wojewodzie w celu ich zamieszczenia na stronie wojewody w BIP przez okres 21 dni. W prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (Głos Dziennik Pomorza) ogłoszono informację o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu oraz zamieszczeniu go na stronie internetowej starostwa. Ogłoszenia wskazywały, o jaki wykaz chodzi. Wykazy nie były publikowane na stronie internetowej urzędu www.pyrzyce.pl.

(dowód: akta kontroli str. 205-207, 217-219, 238-240, 261-263, 290-292, 309-313)

1.5. Ceny wywoławcze w pierwszym przetargu zostały ustalone na podstawie wartości nieruchomości w wysokości nie niższej niż jej wartość²¹. W przypadkach konieczności przeprowadzenia drugiego przetargu (poz. 4 i 5) Starosta ustalił ceny wywoławcze w takiej samej wysokości jak w pierwszych przetargach. Drugie przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym i Starosta zorganizował kolejne przetargi, w których obniżył cenę wywoławczą (w wysokości niższej niż wartość nieruchomości, jednak nie niższej niż 50 % tej wartości²²).

(dowód: akta kontroli str. 236, 241, 245-246, 250, 253-258, 259, 266, 269, 279, 284-288, 293)

1.6. Ceny nieruchomości, które byli obowiązani zapłacić nabywcy, ustalono w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 252, 281, 289, 306)

1.7. Ceny nieruchomości sprzedanych użytkownikom wieczystym (poz. 9 i 10) zostały ustalone jako dwudziestokrotność kwoty stanowiącej iloczyn dotychczasowej stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego oraz wartości nieruchomości gruntowej określonej na dzień zawarcia umowy sprzedaży²³.

(dowód: akta kontroli str. 314)

Ceny nieruchomości sprzedanych bezprzetargowo na podstawie art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy (poz. 1-3 i 8) ustalane były w wyniku rokowań w wysokości nie niższej niż ich wartość²⁴. Rokowania przeprowadzane były przez powołaną przez Starostę komisję do przeprowadzania rokowań²⁵ i udokumentowane w formie protokołu podpisanego przez członków komisji i nabywcę oraz zatwierdzonego przez Starostę.

¹⁸ Art. 156 ust. 3 ustawy.

¹⁹ Art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 11 i 12 ustawy.

²⁰ Biuletyn Informacji Publicznej.

²¹ Art. 67 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2 ustawy.

²² Art. 39 ust. 1 i art. 67 ust. 2 pkt 2 ustawy.

²³ Art. 198h ust. 1 pkt 1 ustawy.

²⁴ Art. 67 ust. 3 ustawy.

²⁵ Zarządzenie nr 7/GN/2023 Starosty Pyrzyckiego z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie powołania komisji do przeprowadzania rokowań przy sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 198, 216, 307)

1.8. Przetargi na zbycie nieruchomości poprzedzone były sporządzeniem ogłoszenia o przetargu, które podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w urzędzie²⁶ oraz zamieszczenie na stronie internetowej www.pyrzyce.pl (poza jednym przypadkiem) oraz stronie podmiotowej urzędu w BIP²⁷. Zwyczajowo ogłoszenia przesyłano do sołectwa, na terenie którego zlokalizowana była nieruchomość, w celu wywieszenia ich na tablicy ogłoszeń. Ogłoszenia – poza wskazanymi dalej przypadkami – zawierały niezbędne dane²⁸ i zostały podane do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu²⁹.

(dowód: akta kontroli str. 241-244, 253-258, 266-268, 270-272, 276-278, 285-286, 293 - 295, 297-300)

1.9. W dwóch przypadkach (poz. 4 i 5), w których cena wywoławcza nieruchomości zbywanej w drodze przetargu była wyższa niż równowartość 10 000 euro, wyciąg z ogłoszenia o przetargu został zamieszczony w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat i ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu (Głos Dziennik Pomorza), co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu³⁰.

1.10. Postępowania przetargowe zostały udokumentowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

(dowód: akta kontroli str. 250-251, 279-280, 288-289, 305-306)

1.11. Starosta – najpóźniej w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu – zawiadomił osobę ustaloną jako nabywca nieruchomości o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży. Wyznaczony termin nie był krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia³¹.

(dowód: akta kontroli str. 281)

1.12. Ceny nieruchomości sprzedanych w drodze przetargu zostały zapłacone nie później niż do dnia zawarcia umów sprzedaży³².

1.13. Starosta przekazał do wojewody informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości³³.

(dowód: akta kontroli str. 252, 314)

Kontrolujący zwrócili uwagę, że:

- 1) Operat szacunkowy w sprawie z poz. 4 został wykorzystany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Rzecznawca, który sporządził operat, potwierdził jego aktualność i dołączył do niego stosowną analizę. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy został wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach³⁴.

²⁶ Art. 38 ust. 2 ustawy.

²⁷ § 6 ust. 7 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2213) – dalej: *rozporządzenie w sprawie przetargów*.

²⁸ Art. 38 ust. 2 ustawy.

²⁹ § 2 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów.

³⁰ § 6 ust. 2 rozporządzenia w sprawie przetargów.

³¹ Art. 41 ust. 1 ustawy.

³² Art. 67 ust. 2 pkt 3 oraz art. 70 ust. 1 ustawy.

³³ Art. 23 ust. 4 ustawy.

³⁴ Art. 156 ust. 4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 247-249)

W zaktualizowanym przez rzeczoznawcę operacie szacunkowym nie umieszczono stosownej klauzuli³⁵.

Organ wyjaśnił, że rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność dotychczasowego operatu szacunkowego z dnia 30 listopada 2023 r., oświadczając w aktualizacji operatu z dnia 20 listopada 2024 r., że „Opracowana aktualizacja jest integralną częścią Operatu wyceny nieruchomości gruntowej z 30.11.2023 r.” i potwierdził to swoją pieczęcią oraz własnoręcznym podpisem. Powyższe oświadczenie stanowi w ocenie Starosty klauzulę w rozumieniu art. 156 ust. 4 ustawy ugn.

(dowód: akta kontroli str. 83)

Przyjęto złożone wyjaśnienia.

Niemniej należy mieć na względzie wagę klauzuli, która ma służyć rozstrzygnięciu, czy dane stanowiące podstawę wyceny i w efekcie oparta na nich wycena jest zgodna z rzeczywistym stanem rzeczy³⁶. Kontrolujący wskazują, że w procesie aktualizacji klauzula winna być osobnym (od operatu, jego uzupełnień i aktualizacji) dokumentem stanowiącym potwierdzenie aktualności dokumentu, którego dokonuje rzeczoznawca majątkowy³⁷.

- 2) W sprawach z poz. 4-6 i 8 brak było pełnego uzasadnienia gospodarczego sprzedaży nieruchomości we wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 236-237, 259-260, 284, 307)

Dyrektor Wydziału wyjaśniła, że wskazane wnioski [...] zawierają informacje o przeznaczeniu w planie miejscowym oraz planie wykorzystania zasobu [...]. W powyższych sprawach przekazane we wniosku informacje były wystarczające dla wojewody w celu wydania stosownego zarządzenia.

(dowód: akta kontroli str. 83)

Zespół kontrolny uwzględnił wyjaśnienia, niemniej wskazał, że zgodnie z art. 23a ust. 1 pkt 4 ustawy, wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości powinien zawierać uzasadnienie gospodarcze czynności prawnej, z uwzględnieniem przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym oraz planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Starosta powinien wskazać jednoznacznie, czy sprzedaż nieruchomości będzie korzystna ekonomicznie z punktu widzenia Skarbu Państwa lub przyniesie korzyści publiczne.

- 3) Przeprowadzenia przetargu (poz. 4-7) nie dokonali wszyscy członkowie komisji. Starosta powołał³⁸ stałą komisję przetargową w pięcioosobowym składzie (przewodnicząca i czterech członków), którą upoważnił do przeprowadzania przetargów zgodnie z przepisami ustawy oraz rozporządzenia w sprawie przeprowadzania przetargów.

(dowód: akta kontroli str. 66-69)

³⁵ Art. 153 ust. 4 zdanie drugie ustawy.

³⁶ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 20 lipca 2017 r., IV SA/Po 247/17.

³⁷ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 11 marca 2021 r., II SA/Sz 704/20.

³⁸ Zarządzenie nr 12/GN/2022 Starosty Pyrzyckiego z dnia 14 czerwca 2022 r. w sprawie powołania komisji przetargowej do przeprowadzania przetargów na zbycie, dzierżawę, najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Dyrektor Wydziału wyjaśniła, że „w protokole wymieniani są wszyscy członkowie komisji, którzy są powołani na mocy zarządzenia Starosty, natomiast protokół podpisują tylko ci członkowie, którzy uczestniczą w dniu przetargu w komisji”.

(dowód: akta kontroli str. 83)

Przyjęto złożone wyjaśnienia.

Niemniej kontrolujący wskazują, aby doprecyzować zapisy zarządzenia poprzez wskazanie minimalnej liczby członków komisji do przeprowadzenia postępowania przetargowego oraz sugerują stosowanie formularzy protokołu pozbawionych nazwisk i miejsc na podpisy osób, które nie uczestniczą w danym postępowaniu.

Stwierdzono nieprawidłowości dotyczące:

- 1) niezamieszczania wykazów nieruchomości na stronie internetowej urzędu oraz nieinformowania w prasie lokalnej o zamieszczeniu wykazu na stronach podmiotowych starostwa i wojewody w BIP;
- 2) niepodania na stronie internetowej urzędu informacji o ogłoszeniu pierwszego przetargu w sprawie z poz. 5.

Szczegółowy opis stwierdzonych nieprawidłowości znajduje się w części *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości*.

2. Dzierżawa nieruchomości.

Skontrolowano 12 spraw.

Tabela 3

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6840.1.1.2024.KD	2.	GN.6840.1.2.2024.BM
3.	GN.6840.1.10.2024.BM	4.	GN.6845.1.4.2024.BM
5.	GN.6845.1.4.2017.KD	6.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (LS) ³⁹
7.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (ZB)	8.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (MM)
9.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (RS)	10.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (GS)
11.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (EG)	12.	GGN/GN.6845.1.2.2015.KD (RD)

Ustalono, że:

2.1. Nieruchomości zostały oddane w dzierżawę w drodze bezprzetargowej.

2.2. Zgoda wojewody na oddanie nieruchomości w dzierżawę nie była wymagana w sprawach z poz. 1, 2, 4. Wskazane umowy dzierżawy zawarte zostały z nowymi dzierżawcami na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata⁴⁰.

(dowód: akta kontroli str. 315-318, 341-356)

W przypadku sprawy ujętej w poz. 3 Starosta zawarł z jednym dzierżawcą dwie umowy dzierżawy tej samej nieruchomości (działka numer 2/4, obręb Jesionowo, gmina Przelewice) - pierwsza z dnia 31 grudnia 2024 r. na okres 3 miesięcy i kolejna z dnia 24 marca 2025 r. na okres 2 lat i 9 miesięcy. Niemniej Starosta nie wystąpił do wojewody o wyrażenie zgody na zawarcie drugiej (tj. kolejnej) umowy dzierżawy.

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

³⁹ Sprawy ujęte w tabeli w poz. od 6 do 12 mają nadaną taką samą sygnaturę, dla rozróżnienia spraw w nawiasach dodano inicjały dzierżawców.

⁴⁰ Art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy.

W sprawach poz. 5-12 Starosta uzyskał zgodę wojewody wydaną na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy, tj. *na zawarcie w trybie bezprzetargowym na okres 3 lat kolejnej umowy dzierżawy.*

(dowód: akta kontroli str. 357-380)

2.3. Starosta sporządził wykazy nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, które podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu na okres 21 dni oraz zamieszczenie na stronie podmiotowej urzędu w BIP. Wykazy zostały przekazane wojewodzie w celu ich zamieszczenia na stronie wojewody w BIP. W prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (Głos Szczeciński) ogłoszono informację o zamieszczeniu wykazu na tablicy ogłoszeń urzędu oraz stronie internetowej www.pyrzyce.pl. Wykazy zawierały niezbędne informacje⁴¹.

2.4. Umowy dzierżawy zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą.

2.5. Stawki za dzierżawę gruntów zostały ustalone na podstawie przeprowadzonych negocjacji warunków umów dzierżawy⁴².

2.6. Wojewoda był informowany o zawartych umowach dzierżawy⁴³.

(dowód: akta kontroli str. 315-380)

3. Użyczenie nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą Starosta zawarł jedną umowę użyczenia w sprawie GN.6850.1.2.2025.BM.

Ustalono, że:

3.1. Umowa została zawarta na 3 m-ce pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a biorącym w użyczenie.

3.2. Z uwagi na czas trwania umowy nie była wymagana zgoda wojewody na jej zawarcie⁴⁴, a Starosta nie miał obowiązku sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w użyczenie⁴⁵.

3.3. Starosta przekazał Wojewodzie Zachodniopomorskiemu odpowiednią informację o zawartej umowie.

(dowód: akta kontroli str. 381-385)

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

1. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu nie były zamieszczane na stronie internetowej urzędu (www.pyrzyce.pl), a ogłoszenia w prasie błędnie informowały o zamieszczeniu wykazu na tej stronie, a nie informowały o zamieszczeniu wykazu na stronach podmiotowych starostwa i wojewody w BIP – było to niezgodne z art. 35 ust. 1 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 207, 219, 240, 263, 292, 313)

⁴¹ Art. 35 ust. 2 pkt 1-5, 8-11 ustawy.

⁴² Minimalne stawki za dzierżawę ustalone zostały w Zarządzeniu Starosty Pyrzyckiego Nr 24/GN/2020 z dnia 8 czerwca 2020 r. w sprawie ustalenia minimalnych stawek czynszu za najem lokali i budynków użytkowych oraz dzierżawę gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu pyrzyckiego, natomiast warunki przeprowadzania negocjacji m.in. stawek dzierżawy określono w Zarządzeniu Starosty Pyrzyckiego Nr 20/GN/2023 z dnia 5 września 2023 r. w sprawie powołania komisji do przeprowadzania negocjacji warunków umów dzierżawy oraz najmu nieruchomości Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 62-63, 70)

⁴³ Art. 23 ust. 4 ustawy.

⁴⁴ Art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy.

⁴⁵ Art. 35 ust. 1b ustawy.

Dyrektor Wydziału wyjaśniła, że jedynym sposobem, aby z poziomu strony www.pyrzyce.pl dotrzeć do treści wykazów nieruchomości, jest użycie znajdującego się tam linka do strony podmiotowej starostwa w BIP, gdzie można wyszukać publikowane wykazy. W urzędzie przyjęła się praktyka, że w ogłoszeniach prasowych podawana jest informacja o wywieszeniu wykazu na tablicy ogłoszeń w starostwie oraz dostępności wykazu na stronie www.pyrzyce.pl.

(dowód: akta kontroli str. 71-73)

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Przepisy dotyczące publikowania wykazów nieruchomości mają na celu zapewnienie jawności obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. Skoro starostwo posiada własną stronę internetową, to organ powinien również tam publikować wykazy. Umieszczenie na stronie głównej linku zawierającego logo BIP, umożliwiającego bezpośredni dostęp do podmiotowej strony BIP, jest obowiązkiem wynikającym z innych przepisów⁴⁶. Nie spełnia jednak założeń ustawy w kwestii podawania wykazów nieruchomości do publicznej wiadomości. Poza tym treść ogłoszeń w prasie powinna wskazywać, że wykaz został zamieszczony na stronach internetowych urzędu (www.pyrzyce.pl i podmiotowej w BIP) oraz na stronie wojewody w BIP.

2. Ogłoszenie o pierwszym przetargu w sprawie z poz. 5 w Tabeli 2 nie zostało opublikowane na stronie WWW starostwa, co było niezgodne z § 6 ust. 7 rozporządzenia w sprawie przetargów.

Nieprawidłowość była wynikiem przeoczenia.

(dowód: akta kontroli str. 73)

Należy wskazać, że organ winien dochować najwyższej staranności dla zapewnienia przestrzegania zasad: jawności, jednolitości i równego dostępu do udziału w przetargu, które to zasady określa art. 42 ust. 1 ustawy.

3. Starosta podpisał kolejną umowę dzierżawy (poz. 3 w Tabeli 3) bez uzyskania zgody wojewody, co było niezgodne z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 319-340)

Pismem z dnia 16 grudnia 2025 r. Starosta wyjaśnił, że: (...) Łącznie z jednym podmiotem umowa dzierżawy zawarta była na okres do 3 lat. W ocenie Starosty w takim przypadku nie było wymagane uzyskanie zgody Wojewody na zawarcie drugiej umowy. Interpretacja art. 23 ust. 1 pkt 7a – uzyskanie zgody Wojewody wymagane by było, kiedy z tym samym podmiotem chcielibyśmy zawrzeć kolejną tj. trzecią umowę dzierżawy – wówczas okres dzierżawy tej samej nieruchomości z tą samą stroną byłby powyżej 3 lat. Wtedy należałoby wystąpić do Wojewody o uzyskanie zgody na zawarcie umowy dzierżawy na okres powyżej 3 lat.

(dowód: akta kontroli str. 82)

Wyjaśnienia nie uwzględniono. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy: Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...), starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony

⁴⁶ § 9 ust. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 stycznia 2007 r. w sprawie Biuletynu Informacji Publicznej (Dz.U. z 2007 r., poz. 10 nr 68).

wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

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

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia: – Dyrektora Wydziału z dnia 11 grudnia 2025 r.; – Starosty z dnia 17 grudnia 2025 r., 5 stycznia 2026 r. (dowód: akta kontroli str. 71-74, 81-84)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowościami

Obszar kontroli Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.	
Podstawy prawne realizacji zadania	<p>Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁴⁷: 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.</p> <p>Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów⁴⁸: 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; (...).</p>

USTALENIA KONTROLI

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

- *ustawy o przekształceniu* – nie prowadził postępowań w zakresie wydania decyzji potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości;
- *ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe*:
 - ✓ rozpatrzył 1 wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości,
 - ✓ rozpatrzył 6 wniosków dotyczących zamiaru jednorazowego wniesienia opłaty przekształceniowej.

⁴⁷ 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.), zwana dalej *ustawą o przekształceniu*.

⁴⁸ 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 2025 r., poz. 6), zwana dalej *ustawą o przekształceniu na cele mieszkaniowe*.

1. Wniosek o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Analiza sprawy (sygnatura: GN.6621.4.34.2025.MO) wykazała, że:

1.1. Wniosek złożyła spółka Evergreen Solutions sp. z o.o. z siedzibą w Pyrzycach, będąca użytkownikiem wieczystym działki.

1.2. Pismem z dnia 30 września 2025 r. Starosta poinformował wnioskodawcę, że:

- a) ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ani ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie dają możliwości przekształcenia przedmiotowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;
- b) nieruchomość nie spełnia warunków opisanych w § 2 pkt 2 zarządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego nr 334/2023 z dnia 12 grudnia 2023 r., przez co nie będzie możliwe uzyskanie zgody na sprzedaż przedmiotowej nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 386-389)

Postępowanie kontrolowanego organu oceniono jako prawidłowe.

2. Wnioski o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej.

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

Ustalono, że 6 właścicieli gruntów zgłosiło Staroście zamiar wniesienia opłaty jednorazowej. Sygnatury spraw zostały ujęte w Tabeli 4.

Tabela 4

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	F.3142.1.2024.MN	2.	F.3142.2.2024.MN	3.	F.3142.3.2024.MN
4.	F.3142.6.2024.MN	5.	F.3142.5.2024.MN	6.	F.3142.4.2024.MN

Stwierdzono, że

2.1. Starosta, w terminie określonym w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, poinformował właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz kwoty należnej do zapłaty (po uwzględnieniu przysługujących bonifikat).

Kontrolujący zwrócili uwagę, że Starosta nie poinformował stron o treści art. 7 ust. 8a ww. ustawy, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonej opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty.

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

2.2. Po wniesieniu opłaty jednorazowej, Starosta wydał stosowne zaświadczenie w oparciu i w terminie określonym w art. 7 ust. 9 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (poza sprawą z poz. 3).

Nieprawidłowość dotycząca wydania zaświadczenia o jej wniesieniu po terminie wskazanym w przepisach (poz. 3) ujęta została w części: *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.*

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

1. W piśmie wskazującym wysokość opłaty jednorazowej oraz kwoty należnej do zapłaty Starosta nie informował stron o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, tj. o możliwości odwołania się od naliczonych należności.

Kontrolowany organ wyjaśnił, że *omyłkowo nie poinformowano o treści wskazanego przepisu.*

(dowód: akta kontroli str. 82, 390, 400, 407, 412, 420, 424)

2. Starosta w sprawie z poz. 3 w Tabeli 4 wydał zaświadczenie o wniesieniu opłaty jednorazowej po terminie wskazanym w art. 7 ust. 9 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe.

Organ wyjaśnił, że powyższe wynikało z faktu, iż Starosta wydał jedno wspólne zaświadczenie o uiszczeniu opłaty jednorazowej dla dwóch współwłaścicieli nieruchomości dopiero po tym, jak drugi współwłaściciel wniósł przedmiotową opłatę (współwłaścicielami jest rodzeństwo, z którego każdy posiada połowę udziału w nieruchomości).

(dowód: akta kontroli str. 82, 410, 414)

Przyjęty przez organ tryb postępowania nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach. Każde z rodzeństwa złożyło w różnych terminach odrębny wniosek o wniesienie opłaty jednorazowej (odpowiednio 10 maja oraz 14 listopada 2024 r.). Starosta winien te wnioski rozpatrzyć niezależnie i wydać dwa odrębne zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Starosty z dnia 17 grudnia 2025 r. (dowód: akta kontroli str. 82)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowościami

Obszar kontroli Nr 5: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.	
Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 71 ustawy: <i>Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.</i> Art. 78 ustawy: <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 się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</i>

	<p>Art. 82 ustawy: <i>Za nieruchomość oddaną w trwałe zarząd pobiera się opłaty roczne.</i></p> <p>Art. 87 ustawy: <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 nie ustalał opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz nie aktualizował opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Starosta aktualizacji opłat rocznych dokonał z urzędu. Aktualizacja objęła 5 nieruchomości. Skontrolowano wszystkie postępowania.

Tabela 5

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6843.2.1.2024.BM	2.	GN.6843.2.2.2024.BM	3.	GN.6843.2.3.2024.BM
4.	GN.6843.2.4.2024.BM	5.	GN.6843.2.5.2024.BM		

Stwierdzono, że:

1. Aktualizacja wysokości opłat rocznych została przeprowadzona zgodnie z zasadami wskazanymi w art. 77 ustawy.
2. Aktualizacji dokonano wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej, co było zgodne z treścią art. 78 ust. 1 ustawy.
3. W wypowiedzeniach wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia, a także informowano o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego oraz o miejscu, w którym można było zapoznać się z operatem szacunkowym, do czego zobowiązywał art. 78 ust. 1 ustawy.
4. Nie udzielono bonifikaty od opłat rocznych, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy.
5. Operaty szacunkowe zostały sporządzone w celu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste i wykorzystane przed upływem 12 miesięcy od daty ich sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy);
6. Zleceniodawcą wyceny nieruchomości każdorazowo był Starosta (art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy).
7. Przyjęte wysokości stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego odpowiadały określonymu w umowie celowi, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 425-473)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

Ocena obszaru kontroli	Pozytywna
-------------------------------	------------------

Wpis do książki kontroli	Nr 17/2025
Podsumowanie ustaleń w kontrolowanym podmiocie	<p>Obszar kontroli:</p> <p>Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono.</p> <p>Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono.</p> <p>Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.</p> <p>Nieprawidłowości:</p> <p>1) wykazy nieruchomości przeznaczonych do obrotu nie były zamieszczane na stronie internetowej urzędu (www.pyrzyce.pl);</p> <p>2) ogłoszenia w prasie błędnie informowały o zamieszczeniu wykazu na stronie internetowej urzędu, a nie informowały o zamieszczeniu wykazu na stronach podmiotowych starostwa i wojewody w BIP;</p> <p>3) 1 ogłoszenie o pierwszym przetargu nie zostało opublikowane na stronie WWW starostwa;</p> <p>4) Starosta nie wystąpił o zgodę wojewody w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawarły kolejną umowę dzierżawy, której przedmiotem była ta sama nieruchomość.</p> <p>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.</p> <p>Nieprawidłowości:</p> <p>1) nieinformowanie stron o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonej opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty,</p> <p>2) wydanie w jednym przypadku zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej po terminie określonym w art. 7 ust. 9 ww. ustawy;</p> <p>Nr 5: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu – nieprawidłowości nie stwierdzono.</p>
Zalecenia	<p>Obszar kontroli Nr 3:</p> <p>1) przestrzegać ustaleń art. 35 ust. 1 ustawy w zakresie:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> – zamieszczania wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu na stronie internetowej starostwa; – informowania w ogłoszeniu prasowym o zamieszczeniu wykazu na stronach internetowych urzędu oraz na stronie podmiotowej wojewody w BIP; <p>2) zamieszczać ogłoszenia o przetargu na stronie internetowej starostwa, do czego zobowiązuje § 6 ust. 7 rozporządzenia w sprawie przetargów;</p> <p>3) zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy uzyskiwać zgodę wojewody w przypadkach, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy dzierżawy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość,</p> <p><u>Obszar kontroli Nr 4:</u></p> <p>1) informować strony o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonej opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty;</p> <p>2) wydawać zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej w terminie określonym w art. 7 ust. 9 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe.</p>
<p>Pouczenia</p>	<p>Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r., poz. 158) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.</p>
<p>Podpis kierownika jednostki kontrolującej</p>	<p>W zastępstwie Wojewody Zachodniopomorskiego Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski <i>/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/</i></p>