



Znak: K-2.431.1.4.2026.ML-J
Szczecin, 29 lipca 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	Prezydent Miasta Świnoujście, zwany dalej <i>Prezydentem</i> , ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście
Osoby pełniące funkcję Prezydenta w okresie objętym kontrolą	Pan Janusz Żmurkiewicz, Pani Joanna Agatowska – od 7 maja 2024 r.
Osoba pełniąca funkcję Prezydenta w okresie prowadzenia kontroli	Pani Joanna Agatowska
Okres objęty kontrolą	od 2 stycznia 2024 r. do 16 stycznia 2026 r.
Kontrolerzy	Czynności kontrolne przeprowadzili pracownicy Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie: 1. Pani Monika Leńczuk-Janus – starszy inspektor wojewódzki, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> , 2. Pan Tomasz Pawnuk – główny specjalista, 3. Pan Łukasz Kokoszko – starszy inspektor.
Nr upoważnienia	Nr 6/26 z 14 stycznia 2026 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 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

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

² Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2026 r., poz. 158).

³ 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	19-23 stycznia 2026 r.

USTALENIA KONTROLI

Zakres działania Urzędu Miasta Świnoujście, zwanego dalej *Urzędem*, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny wprowadzony Zarządzeniem Prezydenta Miasta Świnoujście Nr 425/2013 z dnia 1 sierpnia 2013 r. z późn. zm.
(dowód: akta kontroli str. 97-106)

Zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli w myśl § 38 regulaminu wykonuje Wydział Ewidencji i Obrotu Nieruchomościami (dalej: *Wydział*). Zakresy czynności pracowników Wydziału uwzględniały kontrolowane zadania. Pracownicy posiadali upoważnienia organu do załatwiania spraw w jego imieniu.
(dowód: akta kontroli str. 104-106, 124-191)

Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne realizacji zadania	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> 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>

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.

Prezydent ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa i oddane w użytkowanie wieczyste w *Bazie Danych Nieruchomości Województwo Zachodniopomorskie* – program udostępniony przez Wojewodę Zachodniopomorskiego (dalej: *rejestr*).

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

(dowód: akta kontroli str. 213-216)

Na dzień kontroli w rejestrze ujęte były 872 działki o łącznej powierzchni 118 779 591 m², z czego liczba działek oddanych:

- w użytkowanie wieczyste, wynosiła 541 o łącznej powierzchni 29 558 856 m²,
- w trwałe zarząd, wynosiła 331 o łącznej powierzchni 89 190 735 m².

(dowód: akta kontroli str. 54)

Skontrolowano ewidencję 35 działek. **Nieprawidłowości lub uchybień nie stwierdzono.**

Kontrolowany organ korzysta również z innych programów umożliwiających uzyskanie kompleksowej informacji dotyczącej nieruchomości Skarbu Państwa, tj.:

1. *Ratusz* firmy Rekord obsługujący aplikacje:

- Wieczyste użytkowanie,
- Dzierżawy,
- Przekształcenia.

2. Ewidencja mienia komunalnego.

(dowód: akta kontroli str. 217-219)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z dnia 13 stycznia 2026 r. (dowód: akta kontroli str. 54)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna

Obszar kontroli Nr 2: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

Podstawy prawne realizacji zadania	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> 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> <i>7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;</i> <i>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.</i>
------------------------------------	---

W kontrolowanym okresie Prezydent prowadził 6 postępowań w sprawie sprzedaży nieruchomości, a 9 nieruchomości wydierzał. Skontrolowano 100% spraw. Zgodnie z informacją Prezydenta, w analizowanym okresie nie zostały natomiast zawarte umowy w zakresie najmu, użyczenia, darowizny lub oddania w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.

(dowód: akta kontroli str. 28)

1. Sprzedaż nieruchomości.

Skontrolowano 6 spraw.

Tabela 1

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WEN.6840.3.2.2024.KJ	2.	WEN.6840.3.4.2024.KJ
3.	WEN.6840.3.10.2024.KJ	4.	WEN.6840.3.16.2024.KJ
5.	WEN.6840.21.2024.KJ	6.	WEN.6840.3.14.2023.KJ ⁴

1.1. Ustalono, że jedną nieruchomość sprzedano w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (poz. 1). Pozostałe zbyto w drodze bezprzetargowej:

- użytkownikowi wieczystemu⁵ (poz. 2 i 3),
- w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność osoby, która zamierzała tę nieruchomość nabyć⁶ (poz. 4),
- na rzecz Gminy Miasto Świnoujście⁷ (poz. 5 i 6).

(dowód: akta kontroli str. 246, 251, 276, 277, 279, 287)

1.2. Sprzedaż nieruchomości z poz. 2 i 3 nie wymagała uzyskania zgody wojewody, gdyż nastąpiła jako realizacja roszczeń o nabycie gruntu wynikających z działu VIa ustawy - art. 198g i nast.

(dowód: akta kontroli str. 250, 276)

Sprzedaż pozostałych nieruchomości nastąpiła za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego⁸. Wnioski Prezydenta o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, poza wskazanym niżej brakiem, zawierały stosowne informacje i zostały do nich dołączone wymagane dokumenty, o których mowa w art. 23a ust. 1 i ust. 2 ustawy.

W sprawie z poz. 5 wniosek podpisał Zastępca Prezydenta z upoważnienia Prezydenta, podczas gdy przedstawione podczas kontroli upoważnienia z dnia 15 maja 2024 r. nie umocowywały go do dokonywania tego rodzaju czynności.

(dowód: akta kontroli str. 117-118, 279-282, 287-290)

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

Nadto ustalono, że w sprawie z poz. 6 nie wskazano we wniosku ceny nieruchomości, co było niezgodne z art. 23a ust. 1 pkt 2 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 287)

⁴ Sprawa zarejestrowana początkowo pod znakiem WEN.6840.3.33.2022.KJ.

⁵ Art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy.

⁶ Art. 37 ust. 2 pkt 6 ustawy.

⁷ Art. 37 ust. 2 pkt 2 ustawy.

⁸ Art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy – Zarządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego nr 46/2024, 362/2024, 406/2024, 21/2024.

Organ wyjaśnił, że *cenę nieruchomości wskazano w wysokości 1% wartości rynkowej gruntu określonej w załączonym operacie szacunkowym. Operat stanowił podstawę ustalenia obniżonej ceny sprzedaży i został dołączony do wniosku.*

(dowód: akta kontroli str. 44)

Należy pouczyć, że wskazanie wysokości 1% wartości rynkowej gruntu określonej w załączonym operacie szacunkowym nie spełnia kryterium podania ceny, jako że winno to zostać uczynione wprost docelową wartością liczbową, a nie **sposobem wyliczenia ceny**.

1.3. Umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktu notarialnego pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezydenta, a kupującym⁹.

1.4. Wartości nieruchomości zostały ustalone przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych. Operaty zostały wykorzystane do celu, dla którego zostały sporządzone (wszystkie) oraz przed upływem 12 miesięcy od ich wykonania¹⁰ (oprócz poz. 6).

Operat szacunkowy w sprawie z poz. 6 został wykorzystany po upływie okresu, o którym mowa w art. 156 ust. 3 ustawy. Rzeczoznawca, który przygotował operat, potwierdził jego aktualność, jednak nie dołączył do niego stosownej analizy, co naruszało art. 156 ust. 4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 291-292)

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

1.5. Prezydent sporządził wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykazy zawierały wszystkie wymagane informacje. Każdy z wykazów był wywieszony przez okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu i zamieszczony na jego stronie internetowej¹¹. Prezydent przekazał wykazy wojewodzie w celu ich zamieszczenia na stronie BIP przez okres 21 dni¹². W prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (Głos Dziennik Pomorza) ogłoszono informację o wywieszeniu odpowiedniego wykazu na tablicy ogłoszeń w siedzibie urzędu. Niemniej, w żadnym ogłoszeniu nie zawarto informacji o zamieszczeniu wykazu na stronie internetowej jednostki, co było niezgodne z art. 35 ust. 1 zd. 4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 248, 249, 275, 278, 283, 294)

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

1.6. W sprawie z poz. 1, cena wywoławcza w pierwszym przetargu została ustalona na podstawie wartości nieruchomości w wysokości nie niższej niż jej wartość¹³. Nabywcę wyłoniono w pierwszym przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 229-230)

⁹ Art. 27 zd. 1 ustawy.

¹⁰ Art. 156 ust. 3 ustawy.

¹¹ www.swinoujście.pl.

¹² Art. 35 ust. 1 zd. 3 ustawy.

¹³ Art. 67 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy.

Ceny nieruchomości sprzedanych użytkownikom wieczystym (poz. 2 i 3) 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 sprzedaży¹⁴.

(dowód: akta kontroli str. 250-252, 276)

1.7. Przetarg na zbycie nieruchomości (poz. 1) poprzedzony był sporządzeniem ogłoszenia o przetargu, które podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w urzędzie oraz zamieszczenie na stronie internetowej www.swinoujscie.pl¹⁵. Ogłoszenie zostało podane do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.

(dowód: akta kontroli str. 239-245)

W powyższej sprawie, mimo że cena wywoławcza nieruchomości zbywanej w drodze przetargu była wyższa niż równowartość 10 000 euro, wyciągu z ogłoszenia o przetargu nie zamieszczono w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat i ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu (§ 6 ust. 4 rozporządzenia¹⁶).

Organ wyjaśnił, że ogłoszenie o przetargu zostało zamieszczone w internetowej prasie ogólnopolskiej www.monitorurzedowy.pl, wydanie nr 117/24 z dnia 24 kwietnia 2024 r., która to strona internetowa spełnia kryteria prasy w rozumieniu przepisów ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 47)

Przyjęto powyższe wyjaśnienia.

Dalsza analiza sprawy z poz. 1 wykazała, że nabywca nie został zawiadomiony w ciągu 21 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu - o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży, co było sprzeczne z art. 41 ust. 1 ustawy.

Prezydent wskazał, że *informacja została zawarta w protokole uzgodnień, który został sporządzony po rozstrzygnięciu przetargu [...] nabywca został skutecznie poinformowany o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży.*

(dowód: akta kontroli str. 48-49)

Wyjaśnienia uwzględniono.

Kontrolujący ustalili, że informację o wyniku przetargu podpisała Przewodnicząca Komisji Przetargowej bez wskazania, że działa z upoważnienia Prezydenta, co było niezgodne z § 12 ust. 1 rozporządzenia.

W złożonych wyjaśnieniach organ poinformował, że Przewodnicząca posiadała pełnomocnictwo notarialne do tego rodzaju czynności i działała z upoważnienia Prezydenta. Podmiot zadeklarował doprecyzowanie zasad oznaczania dokumentów na przyszłość.

(dowód: akta kontroli str. 48-49)

Przyjęto złożone wyjaśnienia.

¹⁴ Art. 198h ust. 1 pkt 1 ustawy.

¹⁵ Art. 38 ust. 2 ustawy.

¹⁶ 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, t.j.), dalej także *rozporządzenie*.

Zespół kontrolny zwrócił uwagę, że w toku postępowania przetargowego doszło do nieuprawnionego rozszerzenia kręgu nabywców nieruchomości, jako że w przetargu jedyną osobą, która dokonała wpłaty wadium była E.P., która dokonała wpłaty z rachunku przypisanego do działalności gospodarczej E.P., prowadzonej pod firmą „M.”.

Od małżonka E.P., pana Ł.P., uzyskano oświadczenie o wyrażeniu zgody na dokonanie przez E. P. zakupu nieruchomości, zaś:

- w protokole przeprowadzonego przetargu jako nabywców wskazano E.P. oraz Ł.P.,
- w informacji o wyniku przetargu jako nabywców wskazano E.P. oraz Ł.P.,
- umowę sprzedaży z 21 sierpnia 2024 r. zawarto z E.P. i Ł.P. jako nabywcami,
- zapłaty ceny dokonała z rachunku firmowego E.P.,
- w piśmie z 5 sierpnia 2024 r. do Wydziału Księgowości Przewodnicząca Komisji Przetargowej wskazuje, że to uczestnik przetargu „M.” E.P. wylicytowała nieruchomość.

(dowód: akta kontroli str. 221-238)

Takie postępowanie było sprzeczne z § 4 ust. 1 rozporządzenia oraz zasadą jawności, jednolitości i równego dostępu do udziału w przetargu, do czego zobowiązuje art. 42 ust. 1 ustawy.

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

1.8. Prezydent przekazał do wojewody informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości we wszystkich kontrolowanych sprawach¹⁷.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i uchybienia.

Nieprawidłowości:

1. Wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości w sprawie z poz. 5 podpisał Zastępca Prezydenta z upoważnienia Prezydenta, podczas gdy przedstawione podczas kontroli upoważnienia z dnia 15 maja 2024 r. nie umocowywały go do dokonania tego rodzaju czynności.

Organ wyjaśnił, że *Zastępca Prezydenta Miasta działał na podstawie ważnego upoważnienia Prezydenta Miasta WO-KP.0052.134.2024 z dnia 15 maja 2024 r., obejmującego samodzielne składanie oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem Gminy Miasta Świnoujście oraz Skarbu Państwa. Upoważnienie to zostało udzielone przez Prezydenta Miasta działającego jako organ wykonujący zadania starosty w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, na podstawie art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zw. z art. 92 ustawy o samorządzie powiatowym oraz art. 26a i art. 33 ust. 4 ustawy o samorządzie gminnym [...] a żadna z norm obowiązującego prawa nie wprowadza bezwzględnego obowiązku dokonania tej czynności przez prawidłowo ustanowionego pełnomocnika.*

(dowód: akta kontroli str. 51)

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

Należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie nieprawidłowością jest **brak** prawidłowego ustanowienia, bowiem upoważnienie WO-KP.0052.134.2024 z dnia 15

¹⁷ Art. 23 ust. 4 ustawy.

maja 2024 r., obejmujące samodzielne składanie oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem Gminy Miasta Świnoujście nie obejmuje złożenia przedmiotowego wniosku.

Złożenie wniosku do wojewody o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości:

- nie stanowi oświadczenia woli w rozumieniu czynności cywilnoprawnych w zakresie zarządu mieniem, lecz czynność o charakterze formalnoprawnym podejmowaną w toku realizacji ustawowej procedury nadzorczej wynikającej z ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- nie mieści się w zakresie umocowania do „składania oświadczeń woli w zakresie zarządu mieniem”, które dotyczy czynności materialnoprawnych, a nie czynności proceduralnych poprzedzających ewentualne rozporządzenie nieruchomością.

2. W sprawie z poz. 6 wykorzystano operat szacunkowy, do którego rzeczoznawca dokonujący jego aktualizacji nie dołączył stosownej analizy.

Prezydent poinformował, że *przy sporządzaniu klauzuli aktualizacyjnej zastosowano praktykę opartą na dotychczasowym sposobie wykonywania art. 156 ust. 4 ustawy [...], zgodnie z którą szczegółowa analiza uwarunkowań [...] stanowi element pierwotnego operatu szacunkowego [...]. W konsekwencji brak wyodrębnionej analizy nie miał wpływu na wynik wyceny ani prawidłowość ustalenia wartości nieruchomości.*

(dowód: akta kontroli str. 45)

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy tylko pod warunkiem potwierdzenia jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, **oraz** dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników. W tym zaś zakresie kluczowe jest nie to, czy potwierdzenie tej aktualności zostanie dokonane poprzez umieszczenie na operacie pieczęci z podpisem biegłego i stwierdzeniem "Potwierdzam aktualność operatu szacunkowego", lecz to, czy biegły przeprowadził analizę w zakresie cen nieruchomości, a następnie na jej podstawie uznał, że operat jest aktualny i na jaką datę¹⁸. Siłą rzeczy analiza stanowiąca element pierwotnego operatu nie mogła być użyteczna dla przedmiotowego przedłużenia jako sprzeczna z istotą aktualizacji.

3. W sprawie z poz. 1 doszło do nieuprawnionego rozszerzenia kręgu nabywców nieruchomości, jako że wadium wniosła wyłącznie E. P., zaś do przetargu dopuszczono również jej małżonka Ł. P.

Prezydent wyjaśnił, że *w przedmiotowym postępowaniu nie doszło do nieuprawnionego rozszerzenia kręgu nabywców, a wskazane w zarzucie okoliczności wynikają z prawidłowego zastosowania przepisów prawa cywilnego oraz z charakteru czynności dokonywanych na poszczególnych etapach postępowania. [...] Wpłata wadium została dokonana przez p. E. P., co zostało prawidłowo odnotowane w dokumentacji przetargowej. Wpłata ceny nabycia z rachunku prowadzonego dla działalności gospodarczej p. E.P. nie miała wpływu na ważność czynności [...] środki pieniężne pochodzące z rachunku jednego z małżonków mogły zostać przeznaczone na nabycie do majątku wspólnego.*

(dowód: akta kontroli str. 48)

¹⁸ Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 19 listopada 2025 r., sygn. II SA/Gd 528/25.

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

Należy zaznaczyć, że pozostawanie przez małżonków P. w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej nie przesądza o tym, że środki z konta osobistego użyte do wniesienia wadium i uregulowania ceny mogły posłużyć do nabycia składnika do majątku wspólnego, bowiem zgodnie z art. 33 pkt 10 Kro¹⁹, do majątku osobistego każdego z małżonków należą przedmioty majątkowe nabyte w zamian za składniki majątku osobistego, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej.

Kwestia ta ma jednak znaczenie poboczne, jako że z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy wynika, że organ uznał **wyłącznie** E.P. jako osobę wnoszącą wadium i odebrał od Ł.P. oświadczenie, w którym jako małżonek wyrażał zgodę na dokonanie czynności prawnej będącej przedmiotem postępowania. W takim przypadku jasnym jest, że organ nie traktował Ł.P. jako wnoszącego wadium (w niniejszym przypadku mogło zostać wpłacone jedno wadium, jeśli w tytule podano by imiona i nazwiska obu docelowych współwłaścicieli), a mimo to dopuścił go do przetargu i sprzedał mu nieruchomość, na tej tylko podstawie, że stawiał się on wraz z żoną do przetargu.

Zgodnie z § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów - w przetargu mogą brać udział osoby, które, z zastrzeżeniem § 5 wnoszą wadium w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o przetargu. Jeżeli zatem podmiot przystępujący do przetargu składa ofertę, a nie wnosi wymaganego wadium, to tym samym w sposób niedopuszczalny zmienia się warunki przetargu i narusza zasadę równego dostępu do udziału w przetargu²⁰.

Wszelkie dokonywane w przetargu czynności powinny być spójne, począwszy od złożenia oferty – powinna zostać złożona przez E.P. i Ł.P., przez wniesienie wadium - jeżeli wadium zostało przekazane z rachunku firmowego jednej z ww. osób z opisem przelewu, że dotyczy on postępowania przetargowego i dotyczy oferty złożonej przez obie ww. osoby. Następnie wszelkie podawane informacje o wynikach przetargu, o osobie która wylicytowała najwyższą cenę itp. nawet jeżeli te czynności wykonywała jedna osoba, ale działała również w imieniu innej osoby, winny wskazywać w sposób nie ulegający wątpliwości, kto jest uczestnikiem postępowania przetargowego.

Uchybienie:

1. Żadne z zamieszczonych w prasie ogłoszeń o wywieszeniu wykazu nie zawierało informacji o zamieszczeniu go również na stronie internetowej urzędu.

Organ wyjaśnił, że *brak tego sformułowania w ogłoszeniu prasowym miał charakter wyłącznie redakcyjny i nie wpłynął na jawność wykazu, przebieg dalszego postępowania, ani nie pozbawiał zainteresowanych możliwości zapoznania się z jego treścią w ustawowym terminie.*

(dowód: akta kontroli str. 52)

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

Przepis art. 35 ust. 1 ustawy nie daje możliwości redakcyjnego pominięcia w ogłoszeniu prasowym informacji o zamieszczeniu wykazu na stronach internetowych właściwego urzędu. Wbrew twierdzeniom organu takie pominięcie może pozbawić zainteresowanych możliwości zapoznania się z treścią wykazu w ustawowym terminie.

¹⁹ Ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. z 2023 r., poz. 2809).

²⁰ Padrak Rafał, Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Komentarz. Opublikowano: LEX, 2006.

2. Dzierżawa nieruchomości.

Skontrolowano 9 spraw.

Tabela 2

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WEN.6845.1.44.2023.RG	2.	WEN.6845.1.32.2024.RG
3.	WEN.6845.1.34.2025.RG	4.	WEN.6845.1.43.2024.RG
5.	WEN.6845.1.52.2024.RG	6.	WEN.6845.1.47.2024.RG
7.	WEN.6845.1.1.2025.RG WEN.6845.1.2.2025.RG	8.	WEN.6845.1.57.2023.RG
9.	WEN.6845.1.58.2023.RG WEN.6845.1.59.2023.RG		

Ustalono, że:

2.1. Umowy dzierżawy zostały każdorazowo zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezydenta a dzierżawcą. W przypadku spraw:

- poz. 1, 3 i 5 – umowy dzierżawy zostały zawarte na okres dłuższy niż 3 lata,
- poz. 4, 6-9 – umowy dzierżawy zostały zawarte na okres do 3 lat,
- poz. 2 – nieruchomość została wydzierżawiona na okres do 3 m-cy²¹.

(dowód: akta kontroli str. 296, 325, 355)

2.2. Dzierżawione nieruchomości, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy zostały ujęte w wykazach nieruchomości²², które wywieszono do publicznej wiadomości w siedzibie urzędu na okres 21 dni oraz opublikowano na stronach internetowych. Przedmiotowe wykazy zostały przekazane Wojewodzie Zachodniopomorskiemu w celu ich zamieszczenia na stronie BIP przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu opublikowano w prasie lokalnej o zasięgu co najmniej powiatowym (Głos Dziennik Pomorza). Wykazy zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 303, 304, 306-307, 321, 360, 361, 363-364, 375)

2.3. Oddanie w dzierżawę nieruchomości z poz. 1, 2, 4, 7-9 nastąpiło w porozumieniu z Urzędem Morskim w Szczecinie, do czego zobowiązywał art. 19 ust. 2 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 313-315, 344-347)

2.4. Wojewoda Zachodniopomorski, w myśl art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy wyraził zgodę na zawarcie w trybie bezprzetargowym:

- umowy dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata (poz. 1, 3 i 5),
- kolejnej umowy dzierżawy na okres do 3 m-cy (poz. 2) oraz do 3 lat (poz. 4, 6, 7).

Zgoda wojewody na oddanie nieruchomości w dzierżawę nie była wymagana w sprawach z poz. 8 i 9.

(dowód: akta kontroli str. 308, 342, 366)

2.5. O zawartych umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 319-320, 322, 359)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Prezydenta z dnia 29 stycznia 2026 r. (dowód: akta kontroli str. 37-39)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowościami

²¹ Wcześniej obowiązywała umowa dzierżawy zawarta z tym samym dzierżawcą na okres 5.06.2019 r. – 5.06.2024 r.

²² Nie dotyczy sprawy z poz. 2 (art. 35 ust. 1b ustawy).

Obszar kontroli Nr 3: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.	
Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości²³: <i>Decyzję o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydaje starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne.</i> Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów²⁴: <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>

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

Ustalono, że Prezydent w okresie objętym kontrolą wydał 1 zaświadczenie (WEN.6826.1.2.2025.AK) o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

(dowód: akta kontroli str. 28)

Stwierdzono, że zaświadczenie:

- a) wydano na wniosek użytkownika wieczystego po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania na podstawie art. 13 ustawy o przekształceniu,
- b) zawierało wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu,
- c) do ustalania opłaty z tytułu przekształcenia zastosowano odpowiednio przepisy art. 7 ww. ustawy,
- d) nie odnotowano wpływu wniosków właścicieli w zakresie niewyrażenia zgody na zawartą w zaświadczeniu informację o wysokości i okresie wnoszenia opłat,
- e) zaświadczenie doręczono zgodnie z dyspozycją art. 4 ust. 6 ustawy o przekształceniu.

Wniosek o wydanie zaświadczenia rozpatrzony został z zachowaniem terminów wynikających z art. 4 ust. 2 ustawy o przekształceniu a kontrolowany organ, w terminie określonym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy, przekazał zaświadczenie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej.

(dowód: akta kontroli str. 385-386)

²³ 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.).

²⁴ 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*.

Niemniej stwierdzono, że:

- zaświadczenie nie zawiera informacji o możliwości wniesienia opłaty, o której mowa w art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu i zasadach jej wnoszenia,
- brak jest potwierdzenia wniesienia opłaty skarbowej od wniosku o wydanie zaświadczenia.

Organ wyjaśnił, że *w toku czynności kontrolnych dokonano dostosowania treści wydawanych zaświadczeń do aktualnego wzoru [...] obecnie wydawane zaświadczenia zawierają pełne pouczenia [...]*. Opisano również trudności z wniesieniem opłaty skarbowej, którą ostatecznie uiszczono za pomocą terminala płatniczego w obecności pracownika Urzędu Miasta Świnoujście.

(dowód: akta kontroli str. 52)

Wyjaśnienia zostały uwzględnione z tym wskazaniem, że obowiązkiem organu jest prawidłowe pouczanie stron o treści przepisów dotyczących prowadzonej sprawy.

2. Wnioski o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej.

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

2.1. Prezydent rozpatrzył 15 wniosków o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej (Tabela 3), z czego w roku 2025 – 10, a w 2026 (do dnia kontroli) – 5.

(dowód: akta kontroli str. 28)

Tabela 3

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WEN.6826.2.3.2026.AK	2.	WEN.6826.2.2.2026.AK
3.	WEN.6826.2.1.2026.AK	4.	WEN.6826.2.18.2026.AK
5.	WEN.6826.2.17.2025.AK	6.	WEN.6826.2.16.2025.AK
7.	WEN.6826.2.15.2025.AK	8.	WEN.6826.2.14.2025.AK
9.	WEN.6826.2.13.2025.AK	10.	WEN.6826.2.12.2025.AK
11.	WEN.6826.2.11.2025.AK	12.	WEN.6826.2.10.2025.AK
13.	WEN.6826.2.9.2025.AK	14.	WEN.6826.2.8.2025.AK
15.	WEN.6826.2.4.2026.AK		

2.2. Opłatę jednorazową z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ustalano w podmiocie kontrolowanym w sposób określony w art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu.

Z uwagi na fakt, że żaden z wnioskodawców (do dnia kontroli) nie wniósł opłaty jednorazowej, Prezydent nie wydał zaświadczenia, o którym mowa w art. 7 ust. 9 ustawy o przekształceniu.

Stwierdzono, że:

- każdorazowo informowano właściciela gruntu na piśmie o wysokości kwoty należnej do zapłaty, brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej, co stanowiło częściową realizację art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu,
- Prezydent nie informował stron o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonej opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty,

- w 5 przypadkach (poz. 10-14) nie dochowano 14-dniowego terminu na poinformowanie właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty, o którym mowa w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości i uchybienia.

Nieprawidłowość:

1. W 5 przypadkach (poz. 10-14) nie dochowano 14-dniowego terminu na poinformowanie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty, o którym mowa w art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu.

(dowód: akta kontroli str. 42)

Organ wyjaśnił, że przyczyną zaistniałej sytuacji była wówczas przyjęta organizacja czynności kancelaryjnych. Aktualnie dokonano zmiany organizacji postępowania w ten sposób, aby informacja o wysokości opłaty jednorazowej była doręczana właścicielowi gruntów w terminie 14 dni, zgodnie z ustawowym obowiązkiem.

(dowód: akta kontroli str. 42-43)

Uchybienia:

1. Zawiadomienie przesłane przez organ do właściciela gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu (poz. 1-15) zawierało jedynie informację o wysokości kwoty należnej do zapłaty, brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

(dowód: akta kontroli str. 389, 392)

Podmiot kontrolowany poinformował, że *w trakcie czynności kontrolnych zostały podjęte działania naprawcze polegające na dostosowaniu treści kierowanych do stron pism do wymogów art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu. (...) Aktualnie przekazywane informacje obejmują zarówno wysokość opłaty jednorazowej, jak i wysokość kwoty należnej do zapłaty po uwzględnieniu bonifikaty.*

(dowód: akta kontroli str. 41)

2. W zawiadomieniu o wysokości opłaty przekształceniowej (poz. 1-15) organ nie informował strony o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonych kwot.

(dowód: akta kontroli str. 389, 392)

Prezydent wyjaśnił, że *zaktualizowano wzory pism w taki sposób, aby obecnie każdorazowo zawierały one pełny zakres informacji wymaganych przepisami prawa.*

(dowód: akta kontroli str. 43)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Prezydenta z dnia 29 stycznia 2026 r. (dowód: akta kontroli str. 41-43)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowością

Obszar kontroli Nr 4: 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</i>
---	---

	<i>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.</i> <i>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.</i> <i>Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</i> Art. 82 ustawy: <i>Za nieruchomość oddaną w trwałe zarząd pobiera się opłaty roczne.</i> 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>
--	--

W okresie objętym kontrolą Prezydent nie ustalał opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu.

(dowód: akta kontroli str. 28)

1. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Prezydent, aktualizacji opłat rocznych dokonał z urzędu. Aktualizacją objęto 89 nieruchomości. Skontrolowano 14 postępowań.

(dowód: akta kontroli str. 28)

Tabela 4

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WEN.6843.1.82.2024.RG	2.	WEN.6843.1.116.2024.RG	3.	WEN.6843.1.122.2024.RG
4.	WEN.6843.1.141.2024.RG	5.	WEN.6843.1.142.2024.RG	6.	WEN.6843.1.143.2024.RG
7.	WEN.6843.1.144.2024.RG	8.	WEN.6843.1.33.2025.RG	9.	WEN.6843.1.36.2025.RG
10.	WEN.6843.1.52.2025.RG	11.	WEN.6843.1.74.2025.RG	12.	WEN.6843.1.131.2025.RG
13.	WEN.6843.1.133.2025.RG	14.	WEN.6843.1.134.2025.RG		

Stwierdzono, że:

1.1. Aktualizacja wysokości opłat rocznych została przeprowadzona zgodnie z zasadami wskazanymi w art. 77 ustawy.

1.2. 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.

1.3. 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.

1.4. Poza jednym przypadkiem (poz. 12²⁵) nie udzielono bonifikaty od opłat rocznych, o której mowa w art. 73 ust. 3 ustawy.

1.5. 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).

1.6. Zleceniodawcą wyceny nieruchomości każdorazowo był Prezydent (art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy).

1.7. Przyjęte wysokości stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego odpowiadały określonemu w umowie celowi, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, zgodnie z art. 72 ust. 3 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 397-488)

2. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacji opłat rocznych dokonano z urzędu. Zaktualizowano opłatę 13 nieruchomości. Skontrolowano wszystkie postępowania (Tabela 5).

(dowód: akta kontroli str. 28)

Tabela 5

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	WEN.3136.1.2024.KJ	2.	WEN.3136.2.2024.KJ	3.	WEN.3136.3.2024.KJ
4.	WEN.3136.4.2024.KJ	5.	WEN.3136.5.2024.KJ	6.	WEN.3136.6.2024.KJ
7.	WEN.3136.7.2024.KJ	8.	WEN.3136.8.2024.KJ	9.	WEN.3136.9.2024.KJ
10.	WEN.3136.10.2024.KJ	11.	WEN.3136.11.2024.KJ	12.	WEN.3136.12.2024.KJ
13.	WEN.3136.13.2024.KJ				

Stwierdzono, że:

2.1. Aktualizacja wysokości opłat rocznych została przeprowadzona zgodnie z zasadami wskazanymi w art. 87 ustawy.

2.2. Aktualizacji dokonano w drodze decyzji administracyjnej. We wszystkich decyzjach wyliczona wysokość opłaty rocznej obowiązywała począwszy od dnia 1 stycznia roku następnego po roku, w którym decyzja stała się ostateczna, co było zgodne z treścią art. 87 ust. 3 ustawy.

2.3. Przy aktualizacji opłat (poz. 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13), na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną, uwzględniono wartość nakładów poniesionych przez jednostkę organizacyjną, po dniu dokonania ostatniej aktualizacji, na budowę poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej, do czego zobowiązywał art. 78 ust. 1 ustawy.

2.4. Operaty szacunkowe zostały sporządzone w celu ustalenia podstawy wysokości opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu i wykorzystane przed upływem 12 miesięcy od daty ich sporządzenia (art. 156 ust. 3 ustawy).

²⁵ Zarządzenie Nr 132/2010 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 30 marca 2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na udzielenie bonifikaty od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

(dowód: akta kontroli str. 476).

2.5. Zlecniodawcą wyceny nieruchomości każdorazowo był Prezydent (art. 23 ust. 1 pkt 2 ustawy).

2.6. Przedmiotowe postępowania administracyjne prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa.

(dowód: akta kontroli str. 489-655)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Prezydenta z dnia 29 stycznia 2026 r. (dowód: akta kontroli str. 43)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna

Na podstawie przedłożonych informacji ustalono, iż w okresie objętym kontrolą Prezydent nie wydał decyzji zakresie ustanowienia i wygaszania trwałego zarządu (art. 45, 46, 47, 48 ustawy). W związku z tym obszar nie podlegał kontroli.

(dowód: akta kontroli str. 28)

Wpis do książki kontroli	Pozycja 26
Podsumowanie ustaleń w kontrolowanym podmiocie	Obszar kontroli: Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono. Nr 2: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Nieprawidłowości: 1) 1 wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości został podpisany przez osobę nie posiadającą upoważnienia do działania w imieniu piastuna organu; 2) w 1 sprawie wykorzystano operat szacunkowy, do którego rzeczoznawca dokonujący jego aktualizacji nie dołączył stosownej analizy, co było niezgodne z art. 156 ust. 4 ustawy; 3) w 1 sprawie doszło do nieuprawnionego rozszerzenia kręgu nabywców nieruchomości, czym naruszono § 4 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów; Uchybienie: 1) żadne z zamieszczonych w prasie ogłoszeń o wywieszeniu wykazu nie zawierało informacji o zamieszczeniu go również na stronie internetowej urzędu, do czego obliguje art. 35 ust. 1 ustawy. Nr 3: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Nieprawidłowość: 1) w 5 przypadkach nie dochowano 14-dniowego terminu na poinformowanie o wysokości opłaty jednorazowej oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty, o którym mowa w art. 7

	ust. 8 ustawy o przekształceniu; Uchybienia: 1) w zawiadomieniach przesłanych przez organ do właścicieli gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu brak było informacji o wysokości opłaty jednorazowej, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w art. 7 ust. 8 ww. ustawy; 2) w zawiadomieniach o wysokości opłaty przekształceniowej organ nie informował stron o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonych kwot. Nr 4: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu – nieprawidłowości nie stwierdzono.
Zalecenia	– zapewnić, aby wnioski kierowane do wojewody o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości były podpisywane przez właściwy organ albo osobę posiadającą umocowanie obejmujące dokonywanie tego rodzaju czynności; – wykorzystywać operat szacunkowy po upływie 12 miesięcy od jego sporządzenia tylko w sytuacji, gdy rzeczoznawca majątkowy potwierdzi jego aktualność poprzez umieszczenie stosownej klauzuli oraz dołączenie analizy, o których mowa w art. 156 ust. 4 ustawy; – dopuszczać do udziału w przetargach wyłącznie osoby, które wniosły wadium zgodnie z warunkami przetargu, a w dokumentacji postępowania jednoznacznie identyfikować uczestników na wszystkich jego etapach; – zamieszczać w ogłoszeniach informujących o wywieszeniu wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie również informację o zamieszczeniu tego wykazu na stronach internetowych urzędu, zgodnie z wymogiem określonym w art. 35 ust. 1 ustawy; – informować właściciela gruntu o: • wysokości opłaty jednorazowej oraz • wysokości kwoty należnej do zapłaty, w terminie 14 dni od zgłoszenia, do czego zobowiązuje art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu; – w zawiadomieniu o wysokości opłaty przekształceniowej informować stronę o treści art. 7 ust. 8a ustawy o przekształceniu, tj. o możliwości odwołania się od wysokości naliczonych kwot.

Pouczenie	Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej 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	Z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski <i>/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/</i>