



Wojewoda Pomorski

Gdańsk, 24 listopada 2025 r.

NSP-II.431.1.2023.KL

Wystąpienie pokontrolne

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Starostwo Powiatowe w Pruszczu Gdańskim Wydział Geodezji Kartografii i Katastru (zwane dalej „Urzędem”), 83-000 Pruszcz Gdański ul. Wojska Polskiego 16.

Przedmiot kontroli:

Realizacja wykonywania przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie:

- 1) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego,
- 2) aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu,
- 3) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonanego na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 900),
- 4) opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1270).

Okres objęty kontrolą:

od dnia 1 czerwca 2021 r. do dnia 31 maja 2023 r.

Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli:

Kontrola planowa, realizowana w trybie zwykłym, prowadzona na podstawie:

- 1) art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2025 r. poz. 428),
- 2) art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224),
- 3) art. 23, art. 71-78, art. 82-88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) - zwanej dalej „ugn”,
- 4) art. 1-5a ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2024 r. poz. 900) – zwanej dalej „ustawą o przekształceniu”,
- 5) art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2024 r. poz. 1270).

Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:

od dnia 30 czerwca 2023 r. do dnia 21 lipca 2023 r.

Kierownik jednostki kontrolowanej:

W okresie objętym kontrolą Starostą Gdańskim (zwanym dalej „Starostą”) byli Pan Stefan Skonieczny wybrany na to stanowisko uchwałą nr I/6/2018 Rady Powiatu Gdańskiego z 19 listopada 2018 r. w sprawie wyboru Starosty Powiatu Gdańskiego VI kadencji w latach 2018-2023 i Pan Marian Cichon wybrany na to stanowisko uchwałą nr XLI/283/2021 Rady Powiatu Gdańskiego z 6 września 2021 r.¹

Skład zespołu kontrolującego:

- 1) Katarzyna Szwoch-Lewalska - kierownik zespołu kontrolującego – starszy inspektor wojewódzki,
- 2) Elżbieta Śliwińska-Sosińska - ekspert;
- 3) Joanna Matuszyńska – starszy inspektor wojewódzki.

Pani Joanna Matuszyńska dołączyła do składu zespołu kontrolującego, ponieważ Pani Elżbieta Śliwińska-Sosińska nie jest już pracownikiem organu kontrolującego. Zgodnie z § 19 ust. 1 zarządzenia Wojewody Pomorskiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie kontroli realizowanych przez Wojewodę Pomorskiego, jeżeli kontroler z ważnych przyczyn nie może podpisać projektu wystąpienia pokontrolnego, kierownik komórki do spraw kontroli wyznacza inną osobę, która po uzyskaniu upoważnienia, o którym mowa w § 11 i złożeniu oświadczenia, o którym mowa w § 12 zarządzenia, zapoznaje się z ustaleniami kontroli i podpisuje projekt wystąpienia pokontrolnego.

Informacje wstępne:

Organizacja i zasady działania Urzędu oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatu Gdańskiego przyjętym przez Zarząd Powiatu Gdańskiego uchwałą nr 478/2021 z 19 października 2021 r., zmienionym m.in. uchwałą nr 679/2022 Zarządu Powiatu Gdańskiego z 30 września 2022 r. (zmiana dotyczyła Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru).²

W zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej Starosta nie prowadził żadnych spraw.³ Zadania podlegające kontroli w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostały przypisane Referatowi Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji Kartografii i Katastru. W okresie objętym kontrolą Naczelnikiem Wydziału były kolejno Pani Mariolanta Osipiak i Pani Ewa Banach-Morawska, zaś Kierownikiem Referatu – Pani Agnieszka König.

¹ Akta kontroli str. 43-69

² Akta kontroli str. 43-69

³ Akta kontroli str. 15a

Sprawami objętymi kontrolą zajmowało się 2 pracowników zatrudnionych w Referacie Gospodarki Nieruchomościami na stanowiskach: kierownika referatu i podinspektora podległych służbowo odpowiednio Naczelnikowi Wydziału Geodezji Kartografii i Katastru i Kierownikowi Referatu Gospodarki Nieruchomościami.⁴

W okresie objętym kontrolą Prezydent wszczął i zakończył następującą liczbę spraw:

- 1) w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 43;
- 2) w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – 0;
- 3) w zakresie przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – 2;
- 4) w zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej - 0.

Ustalenia:

Ocena działalności Urzędu w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Ocenę uzasadniają następujące ustalenia.

1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

1.1. Stan aktualizacji

Organ kontrolowany pismem nr NSP-II.431.1.2023.KL z 20 czerwca 2023 r. został zobowiązany do wypełnienia załączonej do pisma tabeli pn. „Zestawienie działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste”.⁵ Starosta przekazał ww. zestawienie 28 czerwca 2023 r.⁶ i skorygował je w piśmie nr GKiK-GN.1710.1.2023.AK z 28 marca 2024 r.⁷ W skorygowanym zestawieniu znajdują się 742 działki o łącznej powierzchni 407,2725 ha.

W odpłatne użytkowanie zostało oddanych 396 działek o powierzchni 257,5702 ha.

Z zestawienia można odczytać w przypadku odpłatnego użytkowania wieczystego, w którym roku została przeprowadzona ostatnia, obowiązująca aktualizacja oraz kiedy zakończyły się postępowania aktualizacyjne, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok obowiązującej aktualizacji	Liczba działek
2000	3
2002	2
2008	5
2009	8

⁴ Akta kontroli str. 43-69

⁵ Akta kontroli str. 3-4

⁶ Akta kontroli str. 13a

⁷ Akta kontroli str. 569-575

2010	2
2011	19
2015	180 (1*)
2016	19
2017	2
2018	96
2019	11
2020	4
2022	1
2023	44
Suma:	396

1 - dla 1 działki trudność w aktualizacji opłaty wynika ze zgonu 1 ze współużytkowników wieczystych*

Jednocześnie z przekazanego przez Starostę skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa⁸ wynika, że w nieodpłatne użytkowanie wieczyste oddanych zostało 346 działek o powierzchni 149,7023 ha. Zwolnione z wnoszenia opłat rocznych za działki oddane w użytkowanie wieczyste zostały następujące podmioty: Polskie Koleje Państwowe S. A. (341 działek) oraz Gaz System S. A. (5 działek).

Dla 4 działek ustalona została opłata przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Gdańsku, zwane dalej SKO. Dla 4 działek opłata została ustalona w wyniku ugody przed SKO.

W przypadku 1 działki aktualizacja nie jest możliwa od 2016 r. z powodu zgonu 1 współużytkownika wieczystego.

Na pytanie zespołu kontrolnego, gdzie toczy się aktualnie postępowanie dla działek nr [...] i nr [...] będących w użytkowaniu wieczystym [...], tj. czy postępowanie toczy się w Samorządowym Kolegium Odwoławczym w Gdańsku czy Sądzie Rejonowym w Gdańsku oraz jaka była kwota opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w nowym wypowiedzeniu z 2017 r., Starosta w piśmie z dnia 28 marca 2024 r. poinformował, że sprawa toczy się w Sądzie Rejonowym w Gdańsku. Starosta wyjaśnił, że działki będące w użytkowaniu wieczystym [...] oznaczone jako działki [...] i [...] zostały nabyte przez spółkę jako działka nr [...] od [...] pod infrastrukturę techniczną – stąd wysokość stawki procentowej znajduje się na poziomie 1%. Wskazana w poz. 3 zestawienia wysokość opłaty stanowiła łączną opłatę za nowo

⁸ Akta kontroli str. 575

wydzielone działki [...] i [...]. W nowym zestawieniu dokonano korekty i dla każdej działki wpisano opłatę oddzielnie. Odnośnie zaś pozostałych działek stanowiących przedmiot użytkowania wieczystego [...] Starosta wskazał, iż zostały one nabyte na mocy decyzji Wojewody Pomorskiego pod budowę terminala gazowego i są zwolnione z opłat.

Na zapytanie, dlaczego dla 12 działek nr: [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], wysokość stawki procentowej wynosi zatem 1%, organ kontrolowany wyjaśnił, że stanowią one działki zabudowane infrastrukturą techniczną. Są to stacje transformatorowe.

Na pytanie zespołu kontrolnego o wysokość stawki procentowej 1% z tytułu oddania działek: nr [...] będącej w użytkowaniu wieczystym [...] nr: [...], [...], [...], [...] będących w użytkowaniu wieczystym Energii Wytwarzanie Sp. z o.o., nr: [...] i [...], będących w użytkowaniu [...], Starosta poinformował, że nie uległa ona zmianie od decyzji uwłaszczeniowej Wojewody Gdańskiego z dnia 29 marca 1994 r. (oprócz działki nr [...]) i wynosi 1%. Przeznaczenie wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego również nie uległo zmianie. W ocenie Starosty nie ma podstaw do zmiany wysokości stawki.

Pismem z dnia 5 lutego 2024 r.⁹ organ kontrolowany został poproszony o wyjaśnienia z jakich powodów nie zostały ponownie dokonane aktualizacje dla ok. 240 działek, dla których ostatnie wypowiedzenia opłat zostały sporządzone w 1999 r. (3 działki), w 2001 r. (2 działki), w 2007 r. (5 działek) w 2008 r. (8 działek), w 2009 r. (2 działki), w 2010 r. (19 działek), w 2014 r. (180 działek), w 2015 r. (19 działek) oraz w 2016 r. (2 działki).

Starosta w piśmie z dnia 28 marca 2024 r.¹⁰ poinformował, że „Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego do nieruchomości Skarbu Państwa były i są ściśle uzależnione od wahań cen na rynku nieruchomości, jak i od środków finansowych przyznanych na wykonanie operatorów szacunkowych. W 2018 r. roku zostało wydanych 40 wypowiedzeń. W 2019 r. roku w stosunku do 29 działek nie dokonano wypowiedzenia opłat ze względu na brak wzrostu cen nieruchomości; dla 4 działek dokonano wypowiedzenia i dla 38 dokonano aktualizacji opłat. W 2020 roku badaniem cen objęto 30 działek, jednak nie odnotowano wzrostu ich wartości.

W okresie objętym niniejszą kontrolą wykonywane były następujące czynności:

- 1) w 2021 roku, z uwagi na stan spowodowany epidemią COVID, utrudnieniami w zakresie dostarczania korespondencji, zlecenia operatów, umawiania się na oglądziny nieruchomości nie były podejmowane działania w zakresie aktualizacji opłat;
- 2) w 2022 roku aktualizacją objęte zostały 44 działki ewidencyjne, wydano wówczas 108 wypowiedzeń opłaty. Otrzymana dotacja celowa w wysokości 12.600,00 zł została wykorzystana w całości;

⁹ Akta sprawy str. 557

¹⁰ Akta kontroli str. 569-574

3) w 2023 roku aktualizacją objęte zostały 22 działki ewidencyjne, wydano wówczas 35 wypowiedzeń opłaty. Koszt operatów wyniósł wówczas 15.756,30 zł.”

Starosta poinformował, iż w 2024 r. zaplanowano do wydatkowania na operaty szacunkowe (w celu aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste) kwotę 33.000,00 zł. Liczba działek objętych aktualizacją będzie uzależniona od ofert cenowych złożonych przez rzeczoznawców majątkowych.

Z ww. zestawienia wynika, że Starosta posiada łącznie 396 działki oddane w użytkowanie wieczyste o powierzchni 257,5702 ha, dla których ustalone opłaty roczne z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane. Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Mając na uwadze, że brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres skutkować może niegospodarnością i w konsekwencji uszczupleniem przychodów Skarbu Państwa, przyjęto jako graniczny punkt odniesienia rok 2018.

Ze skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że w kontrolowanej jednostce wśród 396 działek jest 240 działek, dla których aktualizacje dokonane były przed rokiem 2018 r.

Aktualizacja opłat za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach¹¹.

W ocenie Wojewody Pomorskiego Starosta przekonująco wytłumaczył trudność aktualizacji w stosunku do 1 działki, dla której z powodu zgonu 1 z współużytkownika wieczystego powstała trudność z aktualizacją opłaty z tytułu użytkowania wieczystego od 2016 r.

Natomiast nie wytłumaczył zasadności odstąpienia od aktualizacji opłaty w stosunku do 239, dla których opłata roczna była ustalona przed 2018 r. Daje to ostatecznie miernik 60,35 %.

W związku z powyższym, stwierdza się, że podejmowane przez Starostę w tym zakresie działania w okresie podlegającym kontroli były jednak niewystarczające i wymagają podejmowania dalszych czynności w celu przeprowadzenia zaległych aktualizacji. Dlatego też jego działalność w tym zakresie ocenia się negatywnie.

1.2. Analiza spraw

W okresie objętym kontrolą w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego Starosta zakończył 43 sprawy. Spośród nich zespół kontrolujący wybrał 11. Pierwsza sprawa została wybrana losowo a kolejne z interwałem (co 4 sprawa)¹².

¹¹ Akta kontroli str. 24-33

¹² Akta kontroli str. 22

Analizę akt tych spraw zawarto w pliku „ANALIZA SPRAW Lp. 1 - 13.xlsx”¹³. W wyniku tej analizy w 10 sprawach z ogółem 11 nie stwierdzono żadnych uchybień ani nieprawidłowości oraz ustalono, że we wszystkich 11 sprawach aktualizacja została przeprowadzona w 2022 r., a poprzednie aktualizacje datowane są na 2006 i 2007 r. Natomiast w sprawie GKiK-GN.7013.388.2022 pismem nr NSP-II.431.1.2023.KL z 5 lutego 2024 r. ¹⁴ poproszono Starostę o:

- 1) wyjaśnienie rozbieżności w zakresie wskazywanej w aktualizacji opłaty rocznej z 16 listopada 2022 r. różnej wysokości udziału w użytkowaniu wieczystym: 7300/10000 i 1350/10000;
- 2) informację, czy część 675/10000 nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania nie jest oddana w użytkowania wieczyste (suma udziałów użytkowników wieczystych wynosi bowiem 9325/10000);

Pismem GKiK-GN. 1710.1.2023.AK z 28 marca 2024 r. ¹⁵ Starosta poinformował, że:

- 1) w treści pisma z dnia 16 listopada 2022r. w sprawie aktualizacji opłaty rocznej [...] omyłkowo wpisano (wers 26) niewłaściwą wysokość udziału w gruncie, tzn. wpisano 1350/10000, a powinno być wpisane 7300/10000 (tak jak to wynika z pozostałej treści pisma). Opisany błąd stanowi omyłkę pisarską i podlega korekcie. Dodatkowego wyjaśnienia wymaga, że wysokość opłaty rocznej została ustalona w prawidłowej wysokości,
- 2) „wysokość udziałów poszczególnych użytkowników wieczystych tj.: 675/10000, 1350/10000, 7300/10000 są zgodne z udziałami ujawnionymi w księdze wieczystej [...] prowadzonej dla działki, w której suma wymienionych tam udziałów przypisanych poszczególnym użytkownikom nie zamyka się. Udziały zostały sprzedane przez dotychczasowego użytkownika wieczystego – [...], który jako instytut jest zwolniony z opłat. Regulacja zapisów w kwestii poprawności wskazanych udziałów w umowach sprzedaży czy też wymienionych w księdze wieczystej nie należy do kompetencji Starosty.”.

Wyżej opisana omyłka pisarska nie miała wpływu na przebieg sprawy GKiK-GN.7013.388.2022 ani na kontrolowaną działalność. Dlatego zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

2.1. Stan aktualizacji

¹³ Akta kontroli str. 555

¹⁴ Akta kontroli str. 557

¹⁵ Akta kontroli str. 569-574

Organ kontrolowany pismem nr NSP-II.431.1.2023.KL z 20 czerwca 2023 r.¹⁶ został zobowiązany do wypełnienia załączonej do pisma tabeli pn. „Zestawienie działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd”.¹⁷ Starosta przekazał ww. zestawienie 28 czerwca 2023 r.¹⁸ Znajduje się w nim 1047 działek o łącznej powierzchni 947,6656 ha.

W piśmie nr GKiK-GN. 1710.1.2023.AK z 28 marca 2024 r.¹⁹ Starosta wyjaśnił, że w wysłanym zestawieniu zapisy ujawnione w poz. 1 dotyczące działki nr [...] położonej w obrębie Kiezmark w gminie Cedry Wielkie, z ustaloną opłatą roczną są poprawne, zaś poz. 283 została usunięta jako omyłkowy zapis. W związku z tym analizie poddano 1046 działek o łącznej powierzchni 947,3256 ha.

Z zestawienia w części dotyczącej odpłatnego trwałego zarządu można odczytać w którym roku została przeprowadzona ostatnia, obowiązująca aktualizacja, bądź ustanowiono to prawo. Przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji lub ustanowienia prawa	Liczba działek
2009	2
2013	1
2016	57
2018	1
2019	1
Suma:	62

Z analizy zestawienia²⁰ wynika, że w odpłatnym zarządzie znajdują się 62 działki o powierzchni 444,9165 ha z ustalonymi stawkami procentowymi 0,1% lub 0,3 % od wartości nieruchomości, tj.: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (2 działki – stawka 0,3%), Urząd Skarbowy w Pruszczu Gdańskim (2 działki – stawka 0,3%), Wojewódzki Inspektorat Ochrony Roślin i Nasiennictwa (1 działka – stawka 0,3%), Komenda Powiatowa Straży Pożarnej (3 działki – stawka 0,1%), Komenda Wojewódzka Policji (11 działek – stawka 0,1%), Ministerstwo Obrony Narodowej Rejonowy Zarząd Infrastruktury (40 działek – stawka 0,1%), Prokuratura Okręgowa w Gdańsku (3 działki – stawka 0,1%).

¹⁶ Akta kontroli str. 3-4

¹⁷ Akta kontroli str. 1

¹⁸ Akta kontroli str. 12 i 14a

¹⁹ Akta kontroli str. 569-574

²⁰ Akta kontroli str. 566

Z powyższego wynika, że Starosta posiada łącznie 62 działki oddane w odpłatny trwały zarząd, których ustalone opłaty z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane.

W zestawieniu znajdują się także 984 działki o powierzchni 502,4091 ha, oddane w nieodpłatny trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Mając na uwadze, że brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres skutkować może niegospodarnością i w konsekwencji uszczupleniem przychodów Skarbu Państwa, przyjęto jako graniczny punkt odniesienia rok 2018.

Na pytanie zespołu kontrolnego z dnia 5 lutego 2024 r.²¹ dlaczego nie zostały przeprowadzone aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu dla ok. 60 działek, dla których obowiązują opłaty sprzed 2018 r., tj. 2009 r. (2 działki), 2013 r. (1 działka) oraz 2016 r. (57 działek), Starosta pismem z dnia 28 marca 2024 r.²² wyjaśnił, iż otrzymał dotację celową w 2023 r. na sporządzenie operatów szacunkowych nieruchomości pozostających w trwałym zarządzie i wszczął postępowania aktualizujące opłaty z tego tytułu dla wszystkich działek.

Niemniej jednak z akt sprawy w szczególności z przekazanych wykazów będących załącznikiem przy ww. piśmie brak informacji o nowych opłatach.

Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach²³. Z ww. zestawienia wynika, że w stosunku do 60 działek, dla których poprzednia opłata była ustalona przed 2018 r. Starosta nie podjął próby aktualizacji opłat dla tych działek z tytułu trwałego zarządu. Stanowi to miernik 96,77%.

W związku z powyższym wykonywanie zadań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oceniono negatywnie.

2.2. Analiza spraw

Z otrzymanych od Starosty informacji wynikało, że w przedmiotowym zakresie nie prowadził on żadnych spraw.²⁴ Mając powyższe na uwadze odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonywane jest na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu oraz Kpa.

²¹ Akta kontroli str. 577

²² Akta kontroli str. 569-574

²³ Akta kontroli str. 24-33

²⁴ Akta kontroli str. 15a

W okresie objętym kontrolą zostały wszczęte i zakończone decyzją ostateczną dwa postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości o oznaczeniach: GKiK-GN.6825.1.2022.MK i GKiK-GN.6825.2.2022.MK.

Obydwa te postępowania objęto kontrolą a analizę akt sprawy zawarto w pliku „ANALIZA SPRAW Lp. 1 - 13.xlsx”²⁵. W wyniku tej analizy ustalono, co następuje:

1) w sprawie GKiK-GN.6825.1.2022.MK:

- od wpływu wniosku o wszczęcie postępowania do zawiadomienia o jego wszczęciu upłynęło 4 miesiące i 16 dni. Starostę poproszono zatem o wyjaśnienie naruszenia art. 35 Kpa;
- pismem z 27 maja 2022 r. zawiadomiono wnioskodawcę o nowym terminie zakończenia postępowania do dnia 31 sierpnia 2022 r., jednakże decyzja wydana została 9 stycznia 2023 r., tj. 4 miesiące i 9 dni po ww. terminie. Starostę poproszono zatem o wyjaśnienie przyczyn niezastosowania art. 36 Kpa albo uzupełnienie brakującej dokumentacji;

2) w sprawie GKiK-GN.6825.2.2022.MK:

- pismem z 27 maja 2022 r. zawiadomiono wnioskodawcę o nowym terminie zakończenia postępowania do dnia 31 sierpnia 2022 r., jednakże decyzja wydana została 24 stycznia 2023 r., tj. 4 miesiące i 24 dni po ww. terminie.

Starostę poproszono zatem o wyjaśnienie przyczyn niezastosowania art. 36 Kpa albo uzupełnienie brakującej dokumentacji.

Starosta został poproszony o powyższe wyjaśnienia pismem nr NSP-II.431.1.2023.KL z 5 lutego 2024 r.²⁶ i udzielił odpowiedzi w piśmie GKiK-GN. 1710.1.2023.AK z 28 marca 2024 r.²⁷, z którego wynika, że:

- 1) w sprawie GKiK-GN.6825.1.2022.MK wnioskodawca nie został poinformowany o terminie załatwienia sprawy bezpośrednio po złożeniu wniosku o przekształcenie i o nowym terminie załatwienia sprawy przez niedopatrzenie,
- 2) w sprawie GKiK-GN.6825.2.2022.MK po upływie nowego terminu zakończenia sprawy wyznaczonego do dnia 31 sierpnia 2022r. w piśmie z dnia 25 lipca 2022r. wnioskodawcy otrzymali również informacje o tym, że Starosta zleci wykonanie operatu szacunkowego. Ostatecznie operat został przekazany zlecającemu 30 listopada 2022r. Po dokonaniu jego weryfikacji, wnioskodawcy otrzymali zawiadomienie z dnia 13 grudnia 2022r. zgodnie z którym zostali poinformowani o sporządzonym operacie, możliwości zgłoszenia uwag do jego treści oraz możliwości rozłożenia opłaty przekształceniowej na raty. Starosta wyznaczył stronie 14 dniowy

²⁵ Akta kontroli str. 555

²⁶ Akta kontroli str. 557

²⁷ Akta kontroli str. 569-574

termin na wniesienie uwag. Wnioskodawcy udzielili odpowiedzi w piśmie z 15 grudnia 2022r. Dnia 5 stycznia 2023r. skierowano do wnioskodawcy zawiadomienie o zakończeniu postępowania, zaś z 24 stycznia 2023 r. wydano decyzję o przekształceniu.

Wyżej opisane uchybienia są sporadyczne i nie mają wpływu na kontrolowaną działalność. Dlatego zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

4. Wykonywanie przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej

Z otrzymanych od Starosty informacji wynikało, że w przedmiotowym zakresie nie prowadził on żadnych spraw.²⁸ Mając powyższe na uwadze odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

Stwierdzone nieprawidłowości:

- 1) nieprzeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przez długi okres czasu,
- 2) nieprzeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu przez długi okres czasu,
- 3) naruszenie przepisów kpa w zakresie: przekroczenie terminu załatwienia sprawy i brak powiadomienia stron o tym fakcie.

Ocena kontrolowanej działalności:

Działalność Urzędu w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się negatywnie.

Zalecenia/Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam dbałość o przestrzeganie przepisów kpa w zakresie terminowości załatwiania spraw i powiadamiania stron o fakcie przekroczenia terminu ich załatwienia.

Zalecenia odnośnie do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nie są formułowane, ponieważ z pisma Starosty z 31 lipca 2025 r. wynika, że czynności w tym zakresie zostały podjęte.

Wojewoda Pomorski

Beata Rutkiewicz

/dokument podpisany elektronicznie/

²⁸ Akta kontroli str. 15a

