



Wojewoda Pomorski

NSP-II.431.1.2026.KS

Gdańsk, 20 sierpnia 2026 r.

Wystąpienie pokontrolne

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:

Starostwo Powiatowe w Bytowie, Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami (zwane dalej „Starostwem”), adres: ul. Ks. dr. Bolesława Domańskiego 2, 77-100 Bytów.

Przedmiot kontroli:

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

- 1) nieruchomości nabytych po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego,
- 2) nieruchomości niezagospodarowanych,
- 3) ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Okres objęty kontrolą:

od dnia 30 kwietnia 2024 r. do dnia 30 kwietnia 2026 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 2026 r. poz. 158),
- 3) art. 23, art. 71-78, ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2026 r. poz. 399 ze zm.) - zwanej dalej „ugn”,
- 4) art. 25e ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U z 2025 r. poz. 869 ze zm.);
- 5) art. 9 ust 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 ze zm.).

Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:

od dnia 10 czerwca 2026 r. do dnia 21 lipca 2026 r.

Kierownik jednostki kontrolowanej:

W okresie objętym kontrolą Starostą Bytowskim, wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej (zwanym dalej „Starostą”) był Pan Leszek Waszkiewicz, który pełni tę funkcję nieprzerwanie od 2015 roku, ostatnim razem wybrany na to stanowisko na podstawie Uchwały Nr I/3/2024 Rady Powiatu Bytowskiego z dnia 6 maja 2024 r.¹

Skład zespołu kontrolującego:

- 1) Karolina Szulgo – starszy inspektor wojewódzki - kierownik zespołu kontrolnego;
- 2) Urszula Sosnowska – inspektor wojewódzki;
- 3) Kamila Kupracz – inspektor wojewódzki.

Informacje wstępne:

Organizacja i zasady działania Starostwa oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Bytowie przyjętym przez Zarząd Powiatu Bytowskiego Uchwałą nr 235/783/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r.² oraz Regulaminie Wewnętrznym Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami w Bytowie z dnia 1 lipca 2024 r. oraz z dnia 2 stycznia 2026 r.³

Zadania podlegające kontroli zostały przypisane Wydziałowi Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. W okresie objętym kontrolą sprawami objętymi kontrolą zajmowało się trzech pracowników zatrudnionych w Wydziale Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami, zajmujących stanowiska: Podinspektora d.s. gospodarki nieruchomościami (2 osoby) - podległych służbowo Naczelnikowi Wydziału oraz Inspektora d.s. gospodarki nieruchomościami pełniącego funkcję Naczelnika Wydziału⁴.

W okresie objętym kontrolą Starosta zakończył następującą liczbę spraw⁵:

- 1) ustanowienie prawa użytkowania wieczystego – 0 spraw;
- 2) zmiana stawki procentowej opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 3 sprawy.

Dodatkowo, na podstawie przekazanych przez Starostę danych w formie tabelarycznej, uzyskano niezbędne informacje dotyczące: nieruchomości nabytych po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego, nieruchomości niezagospodarowanych oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

¹ Akta kontroli str. 68 – Załącznik I.1a Uchwała nr 3/2024 wybór Starosty

² Akta kontroli str. 89-124 – Regulamin Organizacyjny Starostwa

³ Akta kontroli str. 69-88 i str. 125-144 – Zarządzenie Naczelnika Wydziału GiGN

⁴ Akta kontroli str. 59 - 67 – zakresy obowiązków oraz pismo Starosty z dnia 2 lipca 2026 r.

⁵ Akta kontroli str. 18 – zestawienie spraw

Ustalenia:

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

1. Nieruchomości nabyte po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego.

Organ kontrolowany pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. nr NSP-II.431.1.2026.KS⁶ został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „rejestr nieruchomości Skarbu Państwa – KRS”. Zestawienie zostało przekazane przy piśmie z dnia 9 czerwca 2026 r.⁷

W przekazanej przez Starostę tabeli znajdowała się 1 nieruchomość (1 działka), która została nabyta do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (nabyto prawo własności).

Gospodarowanie nieruchomościami nabytymi po podmiotach, które utraciły byt prawny w związku z nieprzerejestrowaniem do Krajowego Rejestru Sądowego lub wykreślonych z Krajowego Rejestru Sądowego, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów, oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli⁸, znajdującym się w aktach sprawy.

Z opisywanego zestawienia wynika, że ww. nieruchomość jest zabudowana, wygenerowała koszty związane z jej utrzymaniem (zabezpieczeniem) i nie przynosi żadnego dochodu. Dodatkowo, od momentu jej nabycia do zasobu Skarbu Państwa, którym gospodaruje Starosta Bytowski (co nastąpiło protokołem zdawczo - odbiorczym w dniu 30 stycznia 2023 r.), nigdy nie została zagospodarowana. Jednakże z powodu wystąpienia innych okoliczności uniemożliwiających lub ograniczających możliwość jej zagospodarowania⁹ (zabytkowy charakter nieruchomości, stan jej zabudowy – ruina pałacu, koszty związane z zabezpieczeniem nieruchomości przed dostępem osób nieupoważnionych oraz oczekiwanie na stanowisko i wytyczne konserwatora zabytków) – gospodarowanie działką oceniono pozytywnie.

W związku z powyższym omawiana działka, tj. 100% działek znajdujących się w ww. rejestrze, uznana została, zgodnie z przyjętymi do kontroli miernikami, za prawidłowo zagospodarowaną (0% działek nieprawidłowo zagospodarowanych).

⁶ Akta kontroli str. 7-8 - Zawiadomienie o kontroli

⁷ Akta kontroli str. 39-40 – Tabela przesłana przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

⁸ Akta kontroli str. 25-34 – Program kontroli

⁹ Akta kontroli str. 53 – pismo Starosty z dnia 6 lipca 2026 r.

Podsumowując stwierdza się, że brak zagospodarowania działki przez Starostę jest od niego niezależny. Dlatego też zespół kontrolujący działalność w tym zakresie ocenia pozytywnie.

2. Nieruchomości niezagospodarowane.

Organ kontrolowany pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. nr NSP-II.431.1.2026.KS¹⁰ został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „tabela nieruchomości niezagospodarowane”. Starosta przekazał ww. zestawienie w dniu 1 czerwca 2026 r.¹¹ Dodatkowe wyjaśnienia w tym zakresie zostały przekazane przez Starostę w formie tabeli wraz pismem z dnia 9 czerwca 2026 r.¹² oraz pismami z dnia 6 lipca 2026 r.¹³ oraz z dnia 21 lipca 2026 r.¹⁴

Planowanie zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości oraz koszty generowane przez nieruchomości związane z ich utrzymaniem, podobnie jak każde z kontrolowanych obszarów, oceniane jest na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli¹⁵, znajdującym się w aktach sprawy.

2.1. Planowanie zagospodarowania nieruchomości.

Z przekazanego przez Starostę skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oraz dokonanej analizy¹⁶ wynika, że w zasobie, którym gospodaruje Starosta, jest 750 niezagospodarowanych działek.

Planowany sposób rozdysponowania ww. działek prezentuje się następująco:

- 20 działek przeznaczonych jest do przekazania na rzecz gminy;
- 1 działka przeznaczona jest do przekazania na rzecz gminy lub sprzedaży;
- 2 działki przeznaczone są do przekazania na rzecz gminy lub Zarządu Dróg Wojewódzkich;
- 162 działki przeznaczonych jest do dzierżawy;
- 7 działek przeznaczonych jest do sprzedaży;
- 1 działka przeznaczona do zbycia lub dzierżawy;
- 2 działki przeznaczone są do przekazania na rzecz Lasów Państwowych;

¹⁰ Akta kontroli str. str. 7-8 - Zawiadomienie o kontroli

¹¹ Akta kontroli str. 16-17 – Tabele przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

¹² Akta kontroli str. 43-44 – Pismo Starosty z tabelą uzupełnioną o dane

¹³ Akta kontroli str. 57-58 – Pismo Starosty uzupełniające dane

¹⁴ Akta kontroli str. 171-172 – Pismo Starosty uzupełniające dane

¹⁵ Akta kontroli str. 25-34 – Program kontroli

¹⁶ Akta kontroli str. 177 – Analiza skorowidza nieruchomości niezagospodarowanych

- 8 działek przeznaczonych jest do przekazania na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad;
- 1 działka przeznaczona jest do przekazania na rzecz powiatu;
- 1 działka przeznaczona jest do przekazania na rzecz Zarządu Dróg Powiatowych;
- 6 działek przeznaczonych jest do przekazania na rzecz Zarządu Dróg Wojewódzkich;
- 9 działek przeznaczone jest do przekazania na rzecz [.....];
- 32 działki przeznaczone są do przekazania na rzecz zarządcy drogi;
- 2 działki przeznaczone są do przekazania na rzecz parafii;
- 1 działka przeznaczona jest pod szlak pieszo - rowerowy;
- 2 działki przeznaczone są do przekazania na rzecz Wód Polskich.

Ponadto zgodnie z ww. zestawieniem 410 działek stanowi rowy, 1 działka stanowi ruinę przejętą po KRS, 1 działka stanowi byłe tereny kolejowe, dla 9 działek nie ma możliwości prowadzenia racjonalnej gospodarki rybackiej (zgodnie ze stanowiskiem RDOŚ), 1 działka stanowi rezerwat przyrody, 5 działek ma nieuregulowany stan prawny – w przypadku jednej sprzeczne są zapisy z ewidencji gruntów i księgi wieczystej a w przypadku czterech pozostałych organem właściwym do złożenia wniosku oraz ujawnienia prawa własności są Wody Polskie, 1 działka stanowi obszar przeznaczony do rekultywacji, 54 działki stanowi woda płynąca. Dodatkowo 1 działka wymaga dogłębnej analizy stanu prawnego - zgodnie z decyzją Naczelnika Miasta i Gminy w Bytowie z dnia 29 listopada 1978 r. działka podlega roszczeniu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983 r., przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione. Z własnością nieruchomości jest związana służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z niej. Poza tym w przypadku 1 działki udział Skarbu Państwa w prawie własności nieruchomości wynosi 2/12 (jezioro) i brak jest zgody Ministra na sprzedaż tego udziału. W przypadku 5 działek, trwa postępowanie o zasiedzenie części działek, na pozostałą część powierzchni trzech z nich Starosta oczekuje na zgodę Wojewody na przeprowadzenie przetargu ustnego nieograniczonego na jej wydzierżawienie, dwie kolejne pozostają niezagospodarowane. Prowadzone postępowania o zasiedzenie uniemożliwiły zagospodarowanie tych działek, co należy uznać za prawidłowe w ramach prowadzonej kontroli.

Natomiast w przypadku 1 działki wydano postanowienie o zasiedzeniu części działki (działka nr [.....], obręb [.....]). Pozostała część działki pozostaje niezagospodarowana. Co należy uznać za nieprawidłowe w ramach przeprowadzonej kontroli.

Dla 5 działek (4 oraz części działki nr [.....], obręb [.....]) z 750 analizowanych działek brak jest planu ich zagospodarowania – co oceniono za nieprawidłowe zagospodarowanie. Stanowi to 0,67 % ogólnej liczby działek w zestawieniu.

Biorąc pod uwagę powyższe, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako pozytywne.

2.2. Koszty generowane przez nieruchomości niezagospodarowane związane z ich utrzymaniem.

W przypadku 3 działek znajdujących się w ww. rejestrze odnotowano generowanie kosztów przez nieruchomość na rzecz Skarbu Państwa. Działki te wygenerowały koszty z tytułu: bieżącej administracji, ochrony i eksploatacji oraz z innego tytułu.

Jednocześnie Starosta w przypadku 2 działek planuje i podejmuje czynności, w celu zagospodarowania przedmiotowych działek (przekazanie na rzecz gminy lub zbycie, dzierżawa), zaś w przypadku 1 działki plan i podjęcie czynności jest niemożliwe ze względu na stan i nadzór Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i obowiązujące w związku z tym przepisy.

W związku z powyższym, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie dla wszystkich działek (100 %) jako pozytywne.

2.3. Ocena całościowa w zakresie nieruchomości niezagospodarowanych.

Biorąc pod uwagę powyższe mierniki, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w przedmiotowym zakresie jako pozytywne.

3. Ustanawianie prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowe ustalanie i stosowanie stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

3.1. Analiza spraw uwzględniająca błędy formalne prowadzonych postępowań oraz naruszenie przepisów prawa materialnego.

W okresie objętym kontrolą Starosta nie prowadził spraw dotyczących ustanowienia prawa użytkowania wieczystego, ale prowadził 3 sprawy dotyczące zmiany stawki procentowej opłaty

rocznej z tytułu użytkowania wieczystego¹⁷. Wobec powyższego organ kontrolujący dokonał oceny tylko spraw dotyczących zmiany stawki procentowej, które opisał w tabelarycznym zestawieniu na podstawie przedstawionych przez Starostę akt spraw¹⁸.

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych ocena 3 spraw dotyczących zmiany stawki procentowej opłaty rocznej dokonano na podstawie ustalonych przed kontrolą zasad i mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli¹⁹, znajdującym się w aktach sprawy.

W sprawach nr: G.6843.119.2025.VII i G.6843.120.2025.VII - dotyczących jednej nieruchomości, ale rozdzielonych ze względu na różnych współużytkowników wieczystych, zespół kontrolny stwierdził, że Starosta błędnie określił podstawę prawną pisemnego stanowiska Organu odnośnie złożonego wspólnie przez współużytkowników wieczystych wniosku. Dodatkowo w zawiadomieniu zabrakło pouczenia o możliwości wniesienia powództwa do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości – zgodnie z art. 73 ust. 2d ugn.

Natomiast w sprawie nr G.6843.15.2025.VI zespół kontrolny stwierdził, że Starosta w sposób niepełny określił podstawę prawną pisemnego stanowiska Organu odnośnie złożonego przez współużytkowników wieczystych wniosku. Dodatkowo w pouczeniu tego zawiadomienia błędnie określono podmiot, do którego należy złożyć wniosek – wskazano Samorządowe Kolegium Odwoławcze zamiast sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości – co narusza art. 73 ust. 2d ugn. Ponadto błędnie określono termin, od którego obowiązuje zmieniona stawka opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego – wskazano 1 stycznia 2026 r., mimo że zawiadomienie sporządzono 31 grudnia 2025 r. a użytkownicy wieczystości odebrali je dnia 7 stycznia 2026 r. – co narusza art. 73 ust. 2f ugn, zgodnie z którym nowa stawka opłaty obowiązuje od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym została ustalona.

Opisywane sprawy dotyczyły zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego z 3% (cel inny) na 1% (zabudowa mieszkaniowa) – w wyniku zmiany sposobu korzystania z nieruchomości (wydane decyzje o warunkach zabudowy), zainicjowane przez wnioski współużytkowników wieczystych. Zgodnie z art. 73 ust. 2e ugn w przypadku złożenia przez użytkownika wieczystego wniosku, o którym mowa w ust. 2 lub 2b, właściwy organ przedstawia pisemne stanowisko w terminie 2 miesięcy od dnia otrzymania wniosku. Jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawił stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości.

Istotną zmianę w sposobie dokonywania zmiany stawki opłaty rocznej wprowadzono ustawą z 13 czerwca 2019 r. o zmianie ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości oraz niektórych innych

¹⁷ Akta kontroli str. 18 – zestawienie spraw

¹⁸ Akta kontroli str. 154 – tabela do spraw

¹⁹ Akta kontroli str. 25-34 – Program kontroli

ustaw (Dz.U. poz. 1309), która weszła w życie 15 sierpnia 2019 r. Wcześniej zmiana stawki procentowej opłaty rocznej następowała w trybie określonym w art. 78-81 ugn, a więc w tym samym trybie, w którym dokonuje się aktualizacji opłat rocznych. Właściwy organ, zamierzając dokonać zmiany stawki procentowej opłaty rocznej (aktualizacji stawki), wypowiadał na piśmie dotychczasową wysokość stawki procentowej, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należało wykazać zaistnienie przesłanek uzasadniających zmianę stawki opłaty rocznej, jak również zawrzeć pouczenie o możliwości i sposobie kwestionowania prawidłowości wypowiedzenia - poprzez wniosek do samorządowego kolegium odwoławczego (SKO) o ustalenie, że zmiana stawki procentowej opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Od orzeczenia SKO mógł zostać złożony sprzeciw, którego skutkiem było przekazanie sprawy na drogę postępowania sądowego, analogicznie jak w przypadku aktualizacji wysokości opłat rocznych. Taki też tryb nieprawidłowo zastosował Starosta w ww. sprawach. Natomiast powinien powołać przepis prawa materialnego - art. 73 ust. 2e ugn i art. 73 ust. 2 oraz w rozszerzeniu (w zależności od powodu zmiany stawki) ust. 2b.

Mając powyższe na uwadze, w zawiadomieniach z dnia 19 listopada 2025 r. nr G.6843.119.2025.VII i G.6843.120.2025.VII Starosta błędnie określił podstawę prawną wskazując art. 73 ust. 2, art. 77 i 78 ugn, zaś w wypowiedzeniu z dnia 31 grudnia 2025 r. nr G.6843.15.2025.VI jako podstawę Starosta wskazał tylko art. 73 ust. 2 oraz 2b ust.5 ugn, zaś nie powołał wcale art. 73 ust. 2e ugn.

Ponadto w piśmie z dnia 31 grudnia 2025 r. nr G.6843.15.2025.VI nieprawidłowo wskazano, że od wypowiedzenia służy prawo wniesienia wniosku do SKO w Słupsku, za pośrednictwem Starosty Bytowskiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia wypowiedzenia. W sprawach, w których zmianę stawki procentowej inicjują wnioski użytkowników wieczystych, jeżeli organ nie zgadza się na zmianę celu użytkowania wieczystego lub nie przedstawi stanowiska, użytkownik wieczysty może wnieść powództwo do sądu powszechnego właściwego ze względu na położenie nieruchomości. Dlatego ewentualny spór pomiędzy stronami w każdym przypadku będzie rozstrzygał sąd powszechny.

W związku z powyższym ustalono, że sprawy objęte kontrolą, mimo braku błędów formalnych, były prowadzone nieprawidłowo, gdyż Starosta w każdej badanej sprawie (100% spraw objętych kontrolą) naruszył przepisy prawa materialnego, w tym błędnie pouczył użytkowników wieczystych o możliwym trybie odwoławczym i błędnie określił datę obowiązywania nowej stawki. Pomimo tego, że sprawy zakończyły się zgodnie z żądaniem użytkowników wieczystych i w przewidzianym przepisami terminie, to powyżej opisane naruszenia przepisów prawa materialnego uzasadniają, że należało ocenić je negatywnie.

Podsumowując, zespół kontrolujący wykonywanie zadań w powyżej opisanym zakresie ocenił negatywnie.

3.2. Stan nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste pod kątem prawidłowości zastosowanej stawki procentowej.

Organ kontrolowany pismem z dnia 23 kwietnia 2026 r. nr NSP-II.431.1.2026.KS²⁰ został zobowiązany do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. „skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste”. Starosta przekazał ww. zestawienie w dniu 1 czerwca 2026 r.²¹ Dodatkowe wyjaśnienia zostały przekazane przez Starostę w formie tabeli wraz z pismem z dnia 9 czerwca 2026 r.²² oraz pismami z dnia 6 lipca 2026 r.²³ oraz z dnia 20 lipca 2026 r.²⁴

Z przekazanego przez Starostę skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oraz dokonanej analizy²⁵ wynika, że w użytkowaniu wieczystym znajduje się ogółem 586 działek.

Jedna z działek stanowi rzekę i oznaczona jest użytkiem „Wp” - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi. Zgodnie z art. 216 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. prawo wodne (Dz.U. z 2025 r. poz. 960) ust. 1: „grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi, wodami morza terytorialnego oraz morskimi wodami wewnętrznymi stanowią własność właściciela tych wód” oraz ust. 2: „grunty, o których mowa w ust. 1, nie podlegają obrotowi cywilnoprawnemu, z wyjątkiem przypadków określonych w ustawie”.

W związku z brakiem regulacji stanu prawnego powyższej działki, wydzielonej z działki będącej w użytkowaniu wieczystym spółki [.....], działkę tę wyłączono z dalszej analizy i kontrolą objęto 585 działek.

Prawo użytkowania wieczystego może być ustanowione nieodpłatnie lub odpłatnie. Prawo nieodpłatne użytkowania wieczystego wynika z przepisów szczególnych, natomiast odpłatne prawo użytkowania wieczystego wynika z celu, na który nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste.

W nieodpłatne użytkowanie wieczyste (stawka 0%) oddanych zostało 111 działek. Zwolnione z wnoszenia opłat rocznych za działki oddane w użytkowanie wieczyste zostały następujące podmioty: [.....] (110 działek), Powiat Bytowski TZ Zespół Szkół (1 działka).

W przypadku 110 działek będących w użytkowaniu wieczystym [.....], zwolnienie z opłat nastąpiło na podstawie art. 8 w związku z art. 3 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234 ze zm.), gdzie „grunty zajęte pod infrastrukturę kolejową są zwolnione od opłat z tytułu użytkowania wieczystego”.

²⁰ Akta kontroli str. 7-8 - Zawiadomienie o kontroli

²¹ Akta kontroli str. 14-15 – Tabele przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

²² Akta kontroli str. 41-42 – Tabele przesłane przez Starostę w odp. na zawiadomienie o kontroli

²³ Akta kontroli str. 55-56 – Pismo Starosty z tabelą uzupełnioną o dane

²⁴ Akta kontroli str. 163-165 – Pismo Starosty uzupełniające dane

²⁵ Akta kontroli str. 176 - Analiza skorowidza działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

Jedna działka będąca w użytkowaniu wieczystym Powiatu Bytowskiego TZ Zespół Szkół została zwolniona z opłat rocznych na podstawie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 października 2017 r. o finansowaniu zadań oświatowych (Dz.U. z 2026 r. poz. 650), gdzie: „placówki wychowania przedszkolnego, szkoły, placówki, placówki doskonalenia nauczycieli i kolegia pracowników służb społecznych oraz organy prowadzące te podmioty są zwolnione z opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania i użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i ich związków, zajętych na działalność oświatową”.

Jednocześnie z prawem użytkowania wieczystego związany jest obowiązek wnoszenia przez użytkownika wieczystego opłat rocznych z tego tytułu, stosownie do art. 71 ust. 1 ugn. „za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.” Zgodnie z art. 72 ust. 1 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według właściwej stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej.

W myśl art. 72 ust. 3 ugn wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana, i wynosi m.in.:

- 1) za nieruchomości gruntowe oddane na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, w tym ochrony przeciwpożarowej - 0,3 % ceny;
- 2) za nieruchomości gruntowe pod budowę obiektów sakralnych wraz z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelnych władz kościołów i związków wyznaniowych - 0,3 % ceny;
- 3) za nieruchomości gruntowe oddane na cele rolne - 1% ceny;
- 4) za nieruchomości gruntowe, na których położone są garaże lub stanowiska postojowe niewykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej albo nieruchomości przeznaczone na te cele - 1% ceny;
- 5) za nieruchomości gruntowe oddane na cele mieszkaniowe, na realizację urządzeń infrastruktury technicznej i innych celów publicznych oraz działalność sportową - 1 % ceny;
- 6) za nieruchomości gruntowe na działalność turystyczną - 2 % ceny;
- 7) za pozostałe nieruchomości gruntowe - 3% ceny.

Z przesłanego przez Starostę zestawienia dotyczącego odpłatnego użytkowania wieczystego oraz dokonanej tabelarycznej analizy wynika, że znajduje się w nim 474 działek, gdzie:

- 1 działka posiada stawkę 0,3% opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami prawa;
- 2 działki posiadają stawkę 0,3% opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i została oddana w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem pod budowę obiektów sakralnych wraz

z budynkami towarzyszącymi, plebanii w parafiach diecezjalnych i zakonnych, archiwów i muzeów diecezjalnych, seminariów duchownych, domów zakonnych oraz siedzib naczelných władz kościołów i związków wyznaniowych, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami prawa;

- 153 działki posiadają stawkę 1% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, gdzie:
 - 21 działek zostało oddanych w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na tereny rolne, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
 - 12 działek zostało oddanych w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na garaże, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
 - 42 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na tereny mieszkaniowe, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami;
 - 63 działki zostały oddane w użytkowanie wieczyste z przeznaczeniem na tereny infrastruktury technicznej, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami prawa;
 - 15 działek zostało oddanych w użytkowanie wieczyste na cele publiczne, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami prawa;
- 122 działki posiadają stawkę 2% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i zostały oddane z przeznaczeniem na tereny turystyczne, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami.
- 196 działek posiada stawkę 3% od opłaty z tytułu użytkowania wieczystego i zostały oddane z przeznaczeniem pod inne cele, co uzasadnia zastosowanie wskazanej stawki i jest zgodne z przepisami.

Biorąc pod uwagę powyższe, organ kontrolujący stwierdził, że na nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste i będących własnością Skarbu Państwa prawidłowo naliczone są stawki procentowe opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dla wszystkich działek. Dlatego też organ kontrolujący ocenił działalność Starosty w tym zakresie pozytywnie.

3.3. Ocena całościowa w zakresie ustanawiania prawa użytkowania wieczystego oraz prawidłowego ustalania i stosowania stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Biorąc pod uwagę powyższe mierniki, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w przedmiotowym zakresie pozytywnie z nieprawidłowościami.

Stwierdzone nieprawidłowości:

Brak planów zagospodarowania nieruchomości oraz naruszenie przepisów prawa materialnego (art. 73 ust. 2e ugn, art. 73 ust. 2f ugn i art. 73 ust. 2d ugn), dotyczących prowadzonych postępowań w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. błędne pouczenie użytkowników wieczystych o możliwym trybie odwoławczym, błędnie określona data obowiązywania nowej stawki oraz brak wskazania poprawnej podstawy prawnej podjętej czynności prawnej.

Ocena kontrolowanej działalności:

Działalność Starostwa w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Zalecenia/Wnioski:

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam:

1. podjęcie działań i czynności zmierzających do maksymalnego zmniejszenia liczby niezagospodarowanych nieruchomości Skarbu Państwa;
2. przestrzeganie przepisów prawa materialnego wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczących prowadzonych postępowań w zakresie zmiany stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (w szczególności: art. 73 ust. 2e ugn, art. 73 ust. 2f ugn i art. 73 ust. 2d ugn).

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie, w terminie miesiąca od daty otrzymania niniejszego dokumentu: informacji o sposobie wykonania zaleceń, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania.

Emil Rojek
Wicewojewoda Pomorski

/dokument podpisany elektronicznie/