



WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI

Szczecin, 14 kwietnia 2022 r.

K-2.431.1.29.2021.8.TP/ML-J

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Realizacja zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ¹ .
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin.
Nazwa i adres podmiotu kontrolowanego	Starosta Choszczeński, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Nadbrzeżna 2, 73 – 200 Choszczno.
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pani Wioletta Kaszak
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2020 r. do dnia 12 listopada 2021 r.
Kontrolujący	Pan Tomasz Pawnuk - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> ; Pani Monika Leńczuk-Janus – inspektor wojewódzki w Wydziale Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie.
Nr upoważnienia	Nr 81/21 z dnia 3 listopada 2021 r.
Podstawy prawne przeprowadzenia kontroli	– art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej ² , – art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie ³ , – art. 11b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
Kryteria prowadzenia kontroli	legalność, rzetelność
Rodzaj kontroli	kontrola planowa, tryb zwykły ⁴
Termin kontroli	15 – 26 listopada 2021 r.

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

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

³ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1464).

⁴ Mając na względzie obowiązujący na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii (rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r., Dz. U. poz. 491 z późn. zm.) i brak możliwości bezpośredniego przeprowadzenia kontroli, przedmiotowe czynności na podstawie art. 21 ustawy o kontroli w administracji rządowej zrealizowane zostały w siedzibie podmiotu kontrolującego, o czym Starosta został poinformowany w zawiadomieniu o kontroli z dnia 12 października 2021 r. (znak: K-431.1.29.2021.1.TP). (dowód: akta kontroli str. 1-5)

Organizacja wewnętrzna	Zakres działania i zadania Starostwa Powiatowego w Choszczynie, zwanego dalej <i>Starostwem</i>, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny Starostwa stanowiący załącznik do uchwały nr 208/2020 Zarządu Powiatu Choszczeńskiego z dnia 31 stycznia 2020 r. z późn. zm⁵. Szczegółowy zakres zadań realizowanych przez komórki organizacyjne w Starostwie, Starosta określił w zarządzeniu Nr 12/2020 z dnia 11 marca 2020 r. w sprawie <i>podziału zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne w Starostwie Powiatowym w Choszczynie</i>. Zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli przypisane zostały w ww. dokumencie do kompetencji Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zwanego dalej <i>Wydziałem</i>. Pracownicy Wydziału posiadali szczegółowo opracowane zakresy czynności, w których przedstawiono realizowane przez nich zadania. Ponadto, w trakcie kontroli przedłożono imienne upoważnienie Starosty dla Pana Bartosza Cebały, Kierownika Wydziału w przedmiocie załatwiania spraw oraz do wydawania decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zakresu kontroli. (dowód: akta kontroli str. 59-79)
Osoba udzielająca wyjaśnień w trakcie kontroli	Pan Bartosz Cebała, Kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.
Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa	
Podstawa prawna realizacji zadania	Art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonując nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości;</i> art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i>
Ustalenia kontroli: Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania, który obejmuje: 1) <i>oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;</i> 2) <i>powierzchnie nieruchomości;</i> 3) <i>wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;</i> 4) <i>przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;</i> 5) <i>wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;</i>	

⁵ Do dnia 30 stycznia 2020 r. obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Choszczynie stanowiący załącznik do uchwały nr 338/2016 Zarządu Powiatu Choszczeńskiego z dnia 16 grudnia 2016 r. Zgodnie z § 24 wskazanego dokumentu zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;

7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

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

- Ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – pozostałe nieruchomości;
- Wykazie opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa;
- Wykazie opłat z tytułu trwałego zarządu – Skarb Państwa.

Ewidencja prowadzona była w formie elektronicznej i umożliwiała uzyskanie kompleksowej informacji dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa.

Niemniej w toku kontroli ustalono, że w dwóch sprawach ujętych pod poz. 35 i 36 w Wykazie opłat z tyt. użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wartość gruntu (kol. 8), wysokość opłaty rocznej (kol. 10) oraz informacje wpisane w kolumnie 11 dot. daty ostatniej aktualizacji nie odpowiadają stawkom ustalonym w wypowiedzeniach skierowanych do użytkowników wieczystych pismami z dn. 23 grudnia 2020 r. (znak GN.6843.2.42.2020.MP, GN.6843.2.43.2020.MP).

(dowód: akta kontroli str. 189-199)

Na powyższą okoliczność zespół kontrolny przyjął wyjaśnienia Pana Bartosza Cembaly z których wynika, iż: [...] w związku z tym, że w odniesieniu do tych nieruchomości prowadzone było postępowanie przed SKO, w wykazie opłat zostały ujęte dotychczasowe wartości opłat, które obowiązywały w 2020 r. (zgodnie z art. 78 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Po otrzymaniu postanowień w przedmiotowych sprawach nie naniesiono w wykazie tylko poprawki ręcznie na wydruku, nie zostało to zrobione w pliku.

(dowód: akta kontroli str. 183, 200-207)

W związku z powyższym, w toku czynności sprawdzających pouczono o konieczności dochowania należytej staranności w prowadzeniu przedmiotowej ewidencji, tak by dane odzwierciedlały stan faktyczny dokonanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto szczegółowej analizie podczas niniejszej kontroli poddano Bazę Danych Nieruchomości Skarbu Państwa (program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego), zwaną dalej *BDNSP*.

BDNSP kontrolowano pod względem zgodności z wymogami art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, a także kompletności zawartych w ww. bazie informacji oraz ich aktualności.

Na dzień kontroli liczba działek Skarbu Państwa ujętych w powyższych rejestrach/bazach wynosiła 1084 o łącznej powierzchni 8 884 364 m², z czego:

- liczba działek oddanych w użytkowanie wieczyste wynosiła 409 o łącznej powierzchni 4 107 233 m²,
- liczba działek oddanych w trwały zarząd wynosiła 29 o łącznej powierzchni 2 750 269 m²,
- liczba działek posiadających wpis odnoszący się do innych form władania wynosiła 646 o łącznej powierzchni 2 026 862 m².

(dowód: akta kontroli str. 57)

Kontroli kompletności i aktualności zapisów poddano zaewidencjonowanie 36 działek⁶ stanowiących nieruchomości Skarbu Państwa. Ustalono, że w prowadzonych rejestrach/bazach, zawarte zostały informacje wskazane w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono.

⁶ 100 % spraw zrealizowanych przez Starostę w zakresie objętym kontrolą.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismami z dnia 24 i 30 listopada 2021 r. Pan Bartosz Cembala, Kierownik Wydziału złożył wyjaśnienia w przedmiocie prowadzenia i dokonywania aktualizacji danych w prowadzonej ewidencji nieruchomości oraz w BDNSP. (dowód: akta kontroli str. 179, 182-184)		
Ocena obszaru kontroli Nr 1	Pozytywna		
Obszar kontroli Nr 2: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa			
Podstawa prawna realizacji zadania	Art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <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 trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji.</i> art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami: <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>		
Ustalenia kontroli: Starosta w okresie objętym kontrolą dokonał zbycia 2 nieruchomości oraz użyczył 1 nieruchomość, które wchodziły w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. (dowód: akta kontroli str. 56)			
1) <u>Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa</u> Na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa w granicach działki nr 3/2 położonej w obrębie Witoszyn, gmina Choszczno ustalono, że sprzedaż tej dokonano na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 624 ze zm.), a nie na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z uwagi na powyższe odstąpiono od oceny przedmiotowego postępowania. Analizie poddano jedno postępowanie ws. zbycia nieruchomości wchodzącej w skład ww. zasobu prowadzone przez Starostę w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami:			
<table><tr><td>Sygnatura sprawy</td></tr><tr><td>GN.6840.2.2.2020</td></tr></table>		Sygnatura sprawy	GN.6840.2.2.2020
Sygnatura sprawy			
GN.6840.2.2.2020			
Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:			
– umowa sprzedaży została sporządzona w formie aktu notarialnego, – zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego.			

- sprzedaży nieruchomości dokonano w drodze bezprzetargowej na podstawie art. 37 ust. 2 i 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z powyższej czynności zgodnie z art. 28 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami sporządzony został protokół rokowań,
- sprzedana nieruchomość została ujęta w wykazie nieruchomości, w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który został przekazany Wojewodzie Zachodniopomorskiemu,
- o zawartej umowie sprzedaży poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego⁷, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 80-107)

2) Użyczenie nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

Analizie poddano jedno postępowanie ws. użyczenia nieruchomości wchodzącej w skład ww. zasobu:

Sygnatura sprawy
GN.6850.2.1.2021

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że:

- umowa użyczenia została zawarta pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a użyczającym na okres powyżej 3 lat. W aktach sprawy znajdowała się zgoda Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażona w formie zarządzenia, czym dopełniono obowiązku wynikającego z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- użyczona nieruchomość w myśl art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami ujęta została w wykazie nieruchomości, który wywieszony został do publicznej wiadomości, ogłoszony w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym, jak również przekazany Wojewodzie Zachodniopomorskiemu. Przedmiotowy wykaz zawierał wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- o zawartej umowie użyczenia poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego⁸, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

(dowód: akta kontroli str. 108-137)

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono

Ocena obszaru kontroli Nr 2	Pozytywna
<u>Obszar kontroli Nr 3: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości</u>	
Podstawa prawna	Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁹: 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

⁷ Akt notarialny został osobiście dostarczony przez pracownika Starostwa do Wydziału GN ZUW w dniu 20 kwietnia 2020 r.

⁸ Umowa użyczenia została osobiście dostarczona przez pracownika Starostwa do Wydziału GN ZUW w dniu 20 kwietnia 2020 r.

⁹ Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r., poz. 1314), zwana dalej ustawą o przekształceniu;

wykonują inne państwowe osoby prawne.
Art. 4 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe¹⁰: Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez: starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa; (...).

Ustalenia kontroli:

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

- ustawy o przekształceniu - nie prowadził postępowań w zakresie wydania decyzji potwierdzających przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości;
- ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe – wydał dwa zaświadczenia potwierdzające przekształcenie.

Szczegółowej kontroli poddano ww. rozstrzygnięcia, których sygnatury ujęte zostały w Tabeli Nr 1.

Tabela Nr 1

Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6825.2.1.2020.TA
2.	GN.6825.2.2.2020.TA

Na podstawie udostępnionej w trakcie kontroli dokumentacji ustalono, że:

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

(dowód: akta kontroli str. 138-154)

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Nieprawidłowości nie stwierdzono

Ocena obszaru kontroli Nr 3

Pozytywna

¹⁰ Ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r., poz. 2040).

Obszar kontroli Nr 4: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu

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

Ustalenia kontroli:

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 32 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Szczegółowej kontroli poddano 100 % postępowań, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 2 oraz Tabeli Nr 3.

W ww. okresie Starosta nie dokonał aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Tabela Nr 2

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6843.2.44.2020.MP	2.	GN.6843.2.41.2020.MP	3.	GN.6843.2.39.2020.MP
4.	GN.6843.2.18.2020.EO	5.	GN.6843.2.15.2020.EO	6.	GN.6843.2.14.2020.EO
7.	GN.6843.2.17.2020.EO	8.	GN.6843.2.25.2020.EO	9.	GN.6843.2.19.2020.EO
10.	GN.6843.2.20.2020.EO	11.	GN.6843.2.23.2020.EO	12.	GN.6843.2.35.2020.MP
13.	GN.6843.2.37.2020.MP	14.	GN.6843.2.38.2020.MP	15.	GN.6843.2.36.2020.MP
16.	GN.6843.2.26.2020.EO	17.	GN.6843.2.16.2020.EO	18.	GN.6843.2.43.2020.MP
19.	GN.6843.2.42.2020.MP	20.	GN.6843.2.27.2020.EO	21.	GN.6843.2.28.2020.EO
22.	GN.6843.2.13.2020.EO	23.	GN.6843.2.45.2020.MP	24.	GN.6843.2.22.2020.EO
25.	GN.6843.2.40.2020.MP	26.	GN.6843.2.21.2020.EO		

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji stwierdzono, że:

- zawiadomienia stron o wypowiedzeniu wysokości dotychczasowej opłaty Starosta dokonał na piśmie w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego (poza sprawami ujętymi w poz. 3 oraz 25 w Tabeli Nr 2),
- aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nastąpiła zgodnie z przepisami art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- przedmiotowe pisma zawierały:
 - ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty,
 - sposób obliczenia nowej wysokości opłaty,
 - pouczenie użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia,
 - informację o wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę,
 - wskazanie miejsca, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym,
 - pouczenie o możliwości złożenia do samorządowego kolegium odwoławczego wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

Niemniej w toku kontroli ustalono, że w przypadku dwóch spraw (poz. 3 oraz 25 w Tabeli Nr 2) wypowiedzenie wysokości opłat za użytkowanie wieczyste nie zostało doręczone stronom w terminie do końca 2020 r., czym nie dopełniono dyspozycji art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Szczegółowy opis stwierdzonej nieprawidłowości zawarto w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości.

Analiza dokumentów wykazała również, że do kontroli w zakresie aktualizacji opłat rocznych zostały przedłożone także sprawy ujęte w Tabeli Nr 3, w których Starosta dokonał **ustalenia wysokości opłaty rocznej**.

Tabela Nr 3

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6843.2.29.2020.EO	2.	GN.6843.2.30.2020.EO	3.	GN.6843.2.31.2020.EO
4.	GN.6843.2.32.2020.EO	5.	GN.6843.2.33.2020.EO	6.	GN.6843.2.34.2020.EO

Wszystkie ww. sprawy dotyczyły gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, dla których prawo użytkowania wieczystego Wojewoda¹¹ przekazał na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, zwanego dalej PKP. Grunty te, jako zajęte pod infrastrukturę kolejową były ustawowo zwolnione z obowiązku uiszczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Następnie, aktami notarialnymi:

- z dnia 14.07.2016 r., Rep. A nr 2426/2016,
- z dnia 11.08.2017 r., Rep. A nr 2999/2017,
- z dnia 21.12.2017 r., Rep. A nr 4896/2017,
- z dnia 17.10.2018 r., Rep. A nr 4449/2018

PKP przekazało prawo użytkowania wieczystego przedmiotowych nieruchomości dla Gminy Pełczyce na cele związane z inwestycjami infrastrukturalnymi służącymi wykonywaniu zadań własnych jednostki samorządu terytorialnego w dziedzinie transportu tj. na ścieżkę rowerową. W związku z powyższym, omawiane nieruchomości zmieniły cel określony w decyzjach Wojewody – z gruntów zajmowanych pod infrastrukturę kolejową (zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego), na ścieżkę rowerową. Na tej podstawie Starosta zobowiązany był do ustalenia opłaty rocznej z tytułu wieczystego użytkowania gruntu Skarbu Państwa. Do powyższej czynności zastosowane zostały przepisy art. 221 ust. 2 w związku z art. 15 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. *jeżeli przy oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste nie została określona wysokość stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, właściwy organ określi wysokość tej stawki,(...) stosując tryb postępowania określony w art. 78-81*. Wskazany w przepisach ustawy powyższy tryb postępowania odnosi się do aktualizacji opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste. Przy ustaleniu wysokości opłaty rocznej zastosowana została stawka 1 %, jako dla nieruchomości oddanej na realizację infrastruktury technicznej i innych celów publicznych. Powyższe odpowiadało dyspozycji art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niemniej na podstawie przedłożonych do kontroli dokumentów ustalono, że pomimo iż Gmina Pełczyce przejmowała prawo użytkowania wieczystego do ww. gruntów już od 2016 r., to czynności mające na celu ustalenie opłaty rocznej Starosta podjął dopiero w 2020 r.

Pan Bartosz Cembala wyjaśnił, że *przedmiotowe nieruchomości Gmina Pełczyce przejmowała od PKP S.A. sukcesywnie. Działki te są kontynuacją wybudowanej już ścieżki rowerowej w powiecie choszczeńskim m.in. na nieruchomościach przekazanych w drodze darowizny w 2016 r. za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego dla Gminy Choszczno. W związku z tym, że co roku występowały ograniczenia*

¹¹ Decyzje Wojewody: z dnia 28.01.2000 r. GKN.2-Ka-7720p/190/99; z dnia 12.08.2003 r. RR.III.MN.7720/173/2003 r. oraz RR.III.MN.7720/174/2003; z dnia 3.04.2003 r. RR.III.MK.7720/44/2003; z dnia 9.02.2004 r. RR.III.MK.7720/11/ 2004 r.; z dnia 31.10.2006 r. RR.III.MK.7720/99/2006.

środków finansowych, a aktualizacje opłat rocznych są systematycznie przeprowadzane w ramach dotacji przyznawanych na ten cel, w pierwszej kolejności do aktualizacji opłat rocznych wybierane były nieruchomości, których wartość nieruchomości wyróżniała się znaczącym upływem czasu. Ponadto akty notarialne przejmowanych ww. nieruchomości na rzecz Gminy Pelczyce wpływały do Wydziału z opóźnieniem, co powodowało brak skutecznego zaplanowania środków finansowych na wycenę nieruchomości, celem ustalenia opłat rocznych. Po zakończonym procesie przejęcia wszystkich nieruchomości, aby ścieżka rowerowa miała ciągłość, Burmistrz Gminy Pelczyce zwrócił się do Starosty Choszczeńskiego z wnioskiem o przekazanie prawa własności ww. nieruchomości. W przypadku Gminy Pelczyce, Wojewoda Zachodniopomorski nie wyraził zgody na przekazanie nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 183-184)

Powyższe wyjaśnienia zostały przyjęte przez kontrolujących. Jednakże mając na uwadze zadania starostów w zakresie gospodarowania nieruchomościami wynikające z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami, **rekomenduje się bieżące** podejmowanie czynności administracyjnych mające na celu ustalanie opłat rocznych w okolicznościach, o których mowa w art. 71 ust. 7 ww. ustawy. Przytoczony przepis stanowi, że *w przypadku gdy nastąpiła zmiana użytkownika wieczystego w wyniku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, opłatę roczną pobiera się w całości od osoby będącej użytkownikiem wieczystym nieruchomości w dniu 1 stycznia roku, za który obowiązuje opłata.*

Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

Na podstawie przedłożonej do kontroli dokumentacji ustalono, że pisma z dnia 23.12.2020 r., znak GN.6843.2.39.2020.MP oraz GN.6843.2.40.2020.MP (poz. 3 i 25 w Tabeli Nr 2) wypowiedające dotychczasową stawkę opłaty rocznej oraz zawierające propozycję nowej stawki nadano do adresatów dopiero w dniu 28 grudnia 2020 r. Przedmiotowe pisma zostały doręczone odpowiednio w dniu 14 i 19 stycznia 2021 r., tym samym wypowiedzenia wysokości opłat za użytkowanie wieczyste dokonano niezgodnie z przepisami o terminach określonymi w Kpa oraz dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która stanowi że *aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie **do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego** oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. (...) **Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.***

Kierownik Wydziału poinformował, że w związku z tym, że pisma (...) wypowiedające wysokość poprzednich opłat rocznych nie zostały skutecznie doręczone do 31 grudnia 2020 r. (...), nowe opłaty nie obowiązują w 2021 r.

(dowód: akta kontroli str. 155-176, 182)

Mając powyższe na uwadze należy podkreślić, że zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zadań starostów należy wykonywanie czynności związanych z naliczaniem i pobieraniem należności za grunty udostępnione z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W konsekwencji zaś bezskutecznego wypowiedzenia opłaty rocznej dwóm użytkownikom, zaktualizowana i należna w 2021 r. opłata roczna, zostanie pobrana dopiero w następnym - 2022 r. Wskutek omawianych nieprawidłowości należny w 2021 r. dochód Skarbu Państwa, został uszczuplony o kwotę 7.633,05 zł.

W związku z powyższym organ kontroli rekomenduje, by dolożyć większej staranności w celu rzetelnego podejmowania działań wynikających z art. 78 ustawy o gospodarce nieruchomościami, które mają służyć prawidłowej realizacji zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Kierownika Wydziału z dnia 30 listopada 2021 r. w omawianym zakresie. (dowód: akta kontroli str. 182)
Ocena obszaru kontroli Nr 4	Pozytywna z nieprawidłowościami

Na podstawie informacji i oświadczeń uzyskanych w trakcie kontroli ustalono, iż w okresie objętym kontrolą Starosta Choszczeński nie prowadził postępowań dotyczących:

- **oddawania i wygaszania prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa** (art. 45 ust. 1, art. 46 ust. 1 oraz art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami);
- **przejęcia przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem** (art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym¹²).

(dowód: akta kontroli str. 77, 78)

Wpis do książki kontroli	Nr 3/2021
Podsumowanie ustaleń dokonanych w skontrolowanych obszarach	Obszar kontroli: Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i> Nr 2: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i> Nr 3: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i> Nr 4: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu - wypowiedzenia wysokości opłat dla dwóch użytkowników wieczystych nie zostały doręczone w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, czym nie dopełniono dyspozycji art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Wnioski dotyczące uzyskanych efektów zrealizowanego zadania	Kontroli poddano 100 % spraw prowadzonych przez Starostę w zakresie obejmującym przedmiot niniejszej kontroli w okresie od 1 stycznia 2020 r. do 21 listopada 2021 r. Zespół kontrolujący pozytywnie ocenił sposób gospodarowania przez Starostę zasobami nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie zaewidencjonowania 36 nieruchomości zgodnie z katastrem. Kontrola wykazała, że zarówno ewidencja prowadzona na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, jak i Baza Danych Nieruchomości Skarbu Państwa przekazana przez Wojewodę Zachodniopomorskiego, dla ww. gruntów była kompletna i aktualna. W oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami Starosta w kontrolowanym okresie dokonał jednej sprzedaży oraz jednego użyczenia

¹² Ustawa z 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. Nr 121, poz. 770 z późn. zm.).

	nieruchomości Skarbu Państwa. Powyższe czynności poprzedzone były uzyskaniem zgody od Wojewody Zachodniopomorskiego. Realizując kolejne zadanie z zakresu administracji rządowej oraz stosując się przy tym do obowiązujących przepisów prawa, Starosta wydał dwa zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności gruntów oraz przekazał je w ustawowym terminie do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej. Dla 32 użytkowników wieczystych Starosta dokonał aktualizacji opłaty rocznej, wypowiadając im jednocześnie w formie pisemnej wysokość dotychczasowej stawki. W wypowiedzeniach każdorazowo został wskazany sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej oraz pouczenie o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do każdego wypowiedzenia dołączona została także informacja o wartości nieruchomości a także o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym, na podstawie którego wartość nieruchomości została określona. W toku kontroli stwierdzone zostały nieprawidłowości w omawianym zakresie polegające na bezskutecznym wypowiedzeniu opłaty rocznej dwóm użytkownikom, wskutek czego zaktualizowana i należna w 2021 r. opłata roczna zostanie pobrana dopiero w 2022 r., co w konsekwencji spowodowało uszczuplenie należnego dochodu Skarbu Państwa w 2021 r. o kwotę 7.633,05 zł.
Zalecenie	Wypowiadać wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste w terminie wskazanym w art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
Pouczenie	– od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze, – o podjętych działaniach, mających na celu realizację zalecenia pokontrolnego, 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	wz. Wojewody Zachodniopomorskiego <i>Tomasz Wójcik</i> I Wicewojewoda Zachodniopomorski