



Znak: K-2.431.1.52.2025.TP/GD

Szczecin, dnia 3 lutego 2026 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Przedmiot kontroli	Wykonywanie zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ¹ .
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
Nazwa i adres organu kontrolowanego	Starosta Drawski, zwany dalej <i>Starostą</i> , Plac Orzeszkowej 3, 78-500 Drawsko Pomorskie
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą oraz w okresie prowadzenia kontroli	Pan Jacek Jerzy Kozłowski
Okres objęty kontrolą	od 2 stycznia 2024 r. do 10 października 2025 r.
Kontrolerzy	Czynności kontrolne przeprowadzili pracownicy Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie: 1. Pan Tomasz Pawnuk – główny specjalista, <i>kierownik zespołu kontrolnego</i> ; 2. Pan Grzegorz Dzik – starszy inspektor.
Nr upoważnienia	Nr 88/25 z dnia 1 października 2025 r.
Podstawy prawne do przeprowadzenia kontroli	– art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy o kontroli w administracji rządowej 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 i tryb kontroli	planowa, tryb zwykły
Termin kontroli	13-16 października 2025 r.

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 z późn. zm.), zwana dalej *ustawą*.

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

³ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2025 r., poz. 428).

USTALENIA KONTROLI

Zakres działania Starostwa Powiatowego w Drawsku Pomorskim, zwanego dalej *Starostwem*, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny wprowadzony uchwałą Nr 9/2024 Zarządu Powiatu Drawskiego z dnia 19 listopada 2024 r.⁴ w sprawie uchwalenia Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Drawsku Pomorskim.

(dowód: akta kontroli str. 46-54)

Zagadnienia dotyczące przedmiotu kontroli w myśl § 11 regulaminu przypisane zostały do kompetencji Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, zwanego dalej *Wydziałem*. Pracownicy Wydziału posiadali zakresy czynności uwzględniające kontrolowane zadanie, a także upoważnienia organu do załatwiania spraw w jego imieniu.

(dowód: akta kontroli str. 55-91)

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 katastrum 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>

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrum nieruchomości. Przepis art. 23 ust. 1c ustawy zawiera katalog elementów składających się na proces ewidencjonowania, który obejmuje:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Starosta ewidencjonował nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa i nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste w ewidencji pod nazwą *Rejestr Mienia – Skarb Państwa*, zwanym dalej *rejestrem*. 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. 28, 103-110)

⁴ Wcześniej obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Drawsku Pomorskim wprowadzony uchwałą Nr 157/2019 Zarządu Powiatu Drawskiego z dnia 10 grudnia 2019 r.

Na dzień kontroli w rejestrze ujętych było 1839 działek o łącznej powierzchni 55 806 006 m², z czego liczba działek oddanych:

- w użytkowanie wieczyste wynosiła 1002 o łącznej powierzchni 6 765 909 m²,
- w trwały zarząd wynosiła 345 o łącznej powierzchni 24 324 158 m².

(dowód: akta kontroli str. 12)

Skontrolowano ewidencję 36 działek. **Nieprawidłowości lub uchybień nie stwierdzono.**

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	1. Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z dnia 22 września 2025 r. 2. Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału z dnia 16 października 2025 r. (dowód: akta kontroli str. 12, 28)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna

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

Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 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 katastrem 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>
---	--

Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 3 decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu oraz 1 decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu. Analizie poddano wszystkie sprawy.

Tabela 1

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6844.5.2024.JSz	2.	GN.6844.9.2025.RSz
3.	GN.6844.10.2025.AM	4.	GN.6844.7.2025.RSz

1. Ustanowienie trwałego zarządu (poz. 1-3).

Ustalono, że:

1.1. Trwały zarząd ustanowiony został każdorazowo w formie decyzji administracyjnej, która zawierała wszystkie niezbędne elementy⁵.

1.2. Postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa⁶. W decyzjach administracyjnych zawarto wszystkie elementy wymagane przepisem art. 107 Kpa oraz wskazano właściwe podstawy prawne.

1.3. Opłaty za nieruchomości oddane w trwały zarząd ustanowiono zgodnie z art. 83 ustawy.

1.4. Przejęcie nieruchomości w trwały zarząd nastąpiło na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych⁷.

⁵ Art. 45 ust. 1 i 2 ustawy.

⁶ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwana dalej *Kpa*.

⁷ Art. 45 ust. 3 ustawy.

1.5. W sprawie z poz. 1 zrealizowano obowiązek polegający na przesłaniu do Wojewody Zachodniopomorskiego informacji dotyczącej ustanowienia trwałego zarządu⁸ (protokoły zdawczo-odbiorcze w sprawie: z poz. 3 podpisano 2.10.2025 r.; z poz. 2 – Starosta przesłał do Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie celem podpisania – 1.10.2025 r.).

(dowód: akta kontroli str. 29-30, 111-140)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

2. Wygaśnięcie trwałego zarządu (poz. 4)

Stwierdzono, że:

2.1. Wniosek o wygaśnięcie został złożony przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie. Zgodnie z pismem Ministerstwa Infrastruktury z dnia 25 listopada 2010 r. dla ww. podmiotu nie został ustanowiony organ nadzorujący. Tym samym w powyższej sprawie nie znajduje zastosowania art. 47 ust. 1 ustawy stanowiący (zdanie drugie), że złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną.

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

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

2.4. Organ sporządził protokół zdawczo-odbiorczy⁹.

(dowód: akta kontroli str. 141-165)

Do realizacji powyższego zadania uwag nie wniesiono.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału z dnia 13 i 14 października 2025 r. (dowód: akta kontroli str. 29-30)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna

Obszar kontroli Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne realizacji zadania	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 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: <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>

⁸ Art. 23 ust. 4 ustawy.

⁹ Art. 47 ust. 4 ustawy.

	7a) <i>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 Starosta prowadził 7 postępowań w sprawie sprzedaży nieruchomości, 22 nieruchomości wydzierżawił i 1 wynajął. Skontrolowano 13 spraw.

1. Sprzedaż nieruchomości.

Skontrolowano 4 sprawy.

Tabela 2

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6840.14.2023.AM	2.	GN.6840.5.2024.AM
3.	GN.6840.10.2024.AM	4.	GN.6810.17.2025. RSz

Cztery nieruchomości¹⁰ zostały sprzedane w drodze przetargu ustnego nieograniczonego (pozycja 1, 3 i 4). Piąta z nich nie znalazła nabywcy (pozycja 2).

Ustalono, że:

1.1. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w wyniku zawarcia umów w formie aktu notarialnego¹¹ i za zgodą Wojewody Zachodniopomorskiego¹². Wnioski Starosty o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, poza jednym przypadkiem, zawierały stosowne informacje i zostały do nich dołączone wymagane dokumenty¹³.

1.2. Umowy sprzedaży zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a kupującym.

1.3. Wartości nieruchomości ustalono na zlecenie Starosty przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych. Operaty z pozycji 1-3 zostały wykorzystane do celu, dla którego zostały sporządzone. Przed upływem 12 miesięcy od ich sporządzenia wykorzystano operaty z pozycji 2-4.

1.4. Starosta sporządzał wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, które, poza jednym, zawierały niezbędne informacje¹⁴. Każdy z wykazów był wywieszony przez okres co najmniej 21 dni w siedzibie urzędu i zamieszczony na stronie podmiotowej urzędu w BIP¹⁵. Starosta w przypadkach z pozycji 1-3 przekazał wykazy wojewodzie w celu ich zamieszczenia na stronie wojewody w BIP. W prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (Kurier Szczeciński) ogłaszano informację o zamieszczeniu wykazu na tablicy ogłoszeń urzędu oraz stronie Starostwa w BIP.

1.5. Ceny wywoławcze w pierwszym przetargu zostały ustalone na podstawie wartości nieruchomości w wysokości nie niższej niż jej wartość¹⁶.

1.6. Przetargi na zbycie nieruchomości poprzedzone były sporządzeniem ogłoszenia o przetargu, które podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w urzędzie¹⁷

¹⁰ W sprawie GN.6840.14.2023.AM do sprzedaży przeznaczono dwie działki: 60 i 61 w obrębie 0010, m. Złocieniec.

¹¹ Art. 27 ustawy.

¹² Art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy – Zarządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego nr 227/2024, 200/2024, 228/2024 i 157/2025.

¹³ Art. 23a ust. 1 i 2 ustawy.

¹⁴ Art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 11 i 12 ustawy – wykazy nr 6 i 7/2025, 18/2024 oraz 23/2024.

¹⁵ Biuletyn Informacji Publicznej.

¹⁶ Art. 67 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 1 ustawy.

¹⁷ Art. 38 ust. 2 ustawy.

oraz zamieszczenie na stronie podmiotowej urzędu w BIP¹⁸. Ogłoszenia zawierały niezbędne dane¹⁹ i zostały podane do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu²⁰. Postępowania przetargowe – w zakresie działalności komisji przetargowej, sporządzenia protokołu, wysokości wadium i postąpienia oraz podania do publicznej wiadomości informacji o wynikach przetargów z pozycji 1, 3 i 4 – były prowadzone i zostały udokumentowane rzetelnie oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

1.7. Cenę nieruchomości, którą był obowiązany zapłacić jej nabywca, ustalono w wysokości ceny uzyskanej w wyniku przetargu (pozycje 1, 3 i 4) została ona zapłacona w całości nie później niż do dnia zawarcia umowy przenoszącej własność²¹.

1.8. Starosta przekazał do wojewody informacje o zawartych umowach sprzedaży nieruchomości²² (poz. 1, 3 i 4).

(dowód: akta kontroli str. 100-102, 317-332)

1.9. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczące:

- 1) braku ceny nieruchomości we wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości (pozycja 4);
- 2) wykorzystania nieaktualnego operatu szacunkowego (pozycja 1) albo wykorzystania operatu do innego celu niż został sporządzony (pozycja 4);
- 3) braku w wykazie terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości (pozycja 4);
- 4) niezamieszczania wykazów nieruchomości na stronie internetowej urzędu oraz nieinformowania w prasie lokalnej o zamieszczeniu wykazu na stronie wojewody w BIP;
- 5) nieopublikowania ogłoszeń o przetargu na sprzedaż nieruchomości na stronie internetowej urzędu oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Drawsku Pomorskim;
- 6) podania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargu na zbycie nieruchomości (poz. 1-3) przed upływem wskazanych terminów do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości;
- 7) niezamieszczania wyciągu z ogłoszenia o przetargu w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat drawski (pozycja 4);
- 8) nieopublikowania informacji o wynikach przetargu na stronie podmiotowej urzędu w BIP (pozycja 3);
- 9) nieprzeprowadzenia drugiego przetargu (pozycja 2);

zostały omówione w części *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości*.

2. Dzierżawa nieruchomości.

Skontrolowano 8 spraw.

Tabela 3

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6845.161.2024.AM	2.	GN.6845.189.2024.AM

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

¹⁹ Art. 38 ust. 2 ustawy.

²⁰ § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów.

²¹ Art. 67 ust. 2 pkt 3 oraz art. 70 ust. 1 ustawy.

²² Art. 23 ust. 4 ustawy.

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
3.	GN.6845.200.2024.AM	4.	GN.6845.220.2024.AM
5.	GN.6845.224.2024.AM	6.	GN.6845.179.2025.AM
7.	GN.6845.181.2025.AM	8.	GN.6845.207.2025.AM

Jedna nieruchomość została oddana w dzierżawę w drodze przetargu (pozycja 6). Pozostałe wydzierżawiono w drodze bezprzetargowej.

Ustalono, że:

2.1. Starosta uzyskał zgodę wojewody²³ na oddanie w dzierżawę nieruchomości z pozycji 6 i 7. Wnioski o wyrażenie zgody zawierały niezbędne informacje.

2.2. Zgoda wojewody na oddanie nieruchomości w dzierżawę nie była wymagana w sprawach z pozycji 4, 5 i 8. Umowy dzierżawy zawarte zostały na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata²⁴.

2.3. Starosta sporządzał wykazy nieruchomości²⁵ przeznaczonych do oddania w dzierżawę, które podał do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w siedzibie urzędu na okres 21 dni oraz zamieszczenie na stronie podmiotowej urzędu w BIP. Wykazy zostały przekazane wojewodzie w celu ich zamieszczenia na stronie wojewody w BIP. W prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat (Kurier Szczeciński) ogłaszano informację o zamieszczeniu wykazu na tablicy ogłoszeń urzędu oraz stronie www.bip.powiatdrawski.pl. Wykazy zawierały niezbędne informacje²⁶.

2.4. Ogłoszenie o przetargu podano do publicznej wiadomości poprzez wywieszenie w urzędzie²⁷ oraz zamieszczenie na stronie podmiotowej urzędu w BIP²⁸. Ogłoszenie zawierało niezbędne dane²⁹ i zostało podane do publicznej wiadomości co najmniej na okres 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu³⁰ (pozycja 6).

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

2.6. Stawki za dzierżawę gruntów były ustalone w wysokości przewidzianej w zarządzeniu Starosty³¹.

2.7. Wojewoda, poza jednym przypadkiem, był informowany o zawartych umowach dzierżawy.

(dowód: akta kontroli str. 97-99, 213-308, 333, 335, 337, 339, 342, 347)

2.8. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczące:

- 1) nieuzyskania zgody wojewody na wydzierżawienie nieruchomości (pozycje 1-3);
- 2) nieegzekwowania od dzierżawców nieruchomości wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu okresu obowiązywania umów i dopuszczenia do bezumownego korzystania z nieruchomości (pozycje 1-3);
- 3) niezamieszczania wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę na stronie internetowej urzędu oraz nieinformowania w prasie lokalnej o zamieszczeniu wykazu na stronie wojewody w BIP;

²³ Zarządzenia Wojewody Zachodniopomorskiego nr 113/2025 i 242/2025

²⁴ Art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy.

²⁵ Wykazy nr 8/2025, 7/2024, 16/2024, 19/2024, 34/2024, 36/2024, 3/2025, 13/2025, 4/2025.

²⁶ Art. 35 ust. 2 pkt 1, 2, 3, 4, 6, 11 i 12 ustawy.

²⁷ Art. 38 ust. 2 ustawy.

²⁸ § 6 ust. 7 rozporządzenia w sprawie przetargów.

²⁹ Art. 38 ust. 2 ustawy.

³⁰ § 6 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów.

³¹ Zarządzenia Starosty Drawskiego Nr 42/2016 z dnia 28 listopada 2016 r. oraz Nr 29/2025 z dnia 22 maja 2025 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów rolnych będących własnością Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu drawskiego.

- 4) niezamieszczenia ogłoszenia o przetargu na oddanie nieruchomości w dzierżawę (pozycja 6) na stronie internetowej urzędu oraz niepodania go do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Drawsku Pomorskim;
 - 5) zawarcia umów dzierżawy nieruchomości w czasie, kiedy nie minął jeszcze 21-dniowy okres zamieszczenia wykazów tych nieruchomości na stronie wojewody w BIP (pozycje 7 i 8);
 - 6) nieprzekazania do wojewody informacji o umowie dzierżawy (pozycja 5);
- zostały omówione w części *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości*.

3. Najem nieruchomości.

Skontrolowano sprawę GN.6845.201.2025.JSz. Ustalono, że:

- 3.1. Umowa najmu została zawarta pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dotychczasowym najemcą.
- 3.2. Starosta uzyskał zgodę³² Wojewody Zachodniopomorskiego na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia umowy na czas oznaczony 10 lat. Zgoda wojewody była poprzedzona wnioskiem o wyrażenie zgody, który zawierał niezbędne informacje i załączniki.
- 3.3. Starosta sporządził wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem, który zawierał niezbędne informacje. Wykaz został opublikowany poprzez wywieszenie go w siedzibie urzędu na okres 21 dni oraz zamieszczenie na stronie podmiotowej urzędu w BIP. Starosta przekazał wykaz wojewodzie w celu zamieszczenia go na stronie wojewody w BIP. W Kurierze Szczecińskim ogłoszono informację o zamieszczeniu wykazu na tablicy ogłoszeń urzędu oraz stronie www.bip.powiatdrawski.pl.
- 3.4. Starosta przekazał Wojewodzie Zachodniopomorskiemu odpowiednią informację o zawartej umowie.
(dowód: akta kontroli str. 309-312, 348)
- 3.5. Wykaz nieruchomości przeznaczonej do najmu nie został zamieszczony na stronie internetowej urzędu. Ogłoszenie w prasie lokalnej nie informowało o zamieszczeniu wykazu na stronie wojewody w BIP. Nie wskazywało również o jaki wykaz chodzi. Szczegóły zostały omówione w części *Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości*.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONYCH NIEPRAWIDŁOWOŚCI

1. Wniosek Starosty o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości nie zawierał ceny nieruchomości (pozycja 4 tabeli 2).

Wniosek o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości musi zawierać jej cenę³³. We wniosku do Wojewody Zachodniopomorskiego z 24 marca 2025 r. Starosta nie zawarł takiej informacji, wskazał jedynie wartość nieruchomości. Wojewoda wezwał Starostę do uzupełnienia wniosku³⁴, a Starosta uczynił to pismem z 9 kwietnia 2025 r.

(dowód: akta kontroli str. 194-195, 198-199)

³² Zarządzenie Wojewody Zachodniopomorskiego nr 174/2025.

³³ Art. 23a ust. 1 pkt 2 ustawy.

³⁴ Pismo K-GN-4.755.41.2025.JD z 4 kwietnia 2025 r.

2. Nieprawidłowe wykorzystanie operatów szacunkowych.

2.1. Dwa operaty szacunkowe³⁵ nie zostały wykorzystane przed upływem 12 miesięcy od daty ich sporządzenia (pozycja 1 tabeli 2).

Operaty zostały sporządzone w dniu 18 stycznia 2024 r. Ogłoszenia o przetargu nr 3/2025 i 4/2025 zostały podane do publicznej wiadomości 12 czerwca 2025 r. – 16 miesięcy i 25 dni później. Inspektor Wydziału wyjaśniła, że przeoczyła odpowiednie terminy.

(dowód: akta kontroli str. 37, 166, 168-170)

Operat szacunkowy, poza przypadkami wskazanymi w ustawie, może być wykorzystywany przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. Po upływie tego okresu może być wykorzystany w kolejnych 12 miesiącach po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego poprzez umieszczenie w nim stosownej klauzuli³⁶.

2.2. Operat szacunkowy został wykorzystany do innego celu niż został sporządzony (pozycja 4 tabeli 2).

Operat³⁷ z 19 lipca 2024 r., został sporządzony w celu określenia wartości rynkowej prawa własności nieruchomości gruntowej niezabudowanej będącej podstawą do darowizny. Został wykorzystany do sprzedaży nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 192, 193, 203, 212)

Naczelnik Wydziału, który prowadził sprawę, wyjaśnił, że w rozmowie z rzeczoznawcą uzyskał informację, że ze zmianą celu sporządzenia operatu nie zmieniałaby się wartość tej nieruchomości i może go wykorzystać w innym celu.

(dowód: akta kontroli str.45)

Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony³⁸. Rzeczoznawca majątkowy, który sporządza operat, przedstawia w nim sposób dokonania wyceny, w tym określenie celu wyceny³⁹. Przepisy pozwalają na wykorzystanie operatu szacunkowego do innego celu niż cel, dla którego został sporządzony, za zgodą rzeczoznawcy majątkowego⁴⁰. Uzyskanie zgody rzeczoznawcy wymaga formy pisemnej. Naczelnik nie przedstawił dowodów na uzyskanie takiej zgody. Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

3. Nieprawidłowości dotyczące wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, dzierżawy i najmu.

3.1. Wykaz nieruchomości⁴¹ przeznaczonych do sprzedaży nie zawierał terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości oraz nie został przekazany wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w BIP (pozycja 4 tabeli 2).

(dowód: akta kontroli str. 200, 329)

Wskazanie w wykazie terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości jest obowiązkowym elementem wykazu⁴².

³⁵ W sprawie z pozycji 1 sprzedawane były dwie nieruchomości (nr 60 i 61, obręb nr 010, Złocieniec) i były sporządzone 2 operaty szacunkowe.

³⁶ Art. 156 ust. 3 i 4 ustawy.

³⁷ Dotyczący nieruchomości gruntowych nr 130/5 i 130/10, obręb nr 0003, Kalisz Pomorski.

³⁸ Art. 156 ust. 3 ustawy.

³⁹ § 79 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 5 września 2023 r. w sprawie wyceny nieruchomości (Dz. U. poz. 1832).

⁴⁰ Art. 156 ust. 2 ustawy.

⁴¹ Nr 8/2025 dotyczący działek nr 130/5 i 130/10, obręb nr 0003, Kalisz Pomorski.

⁴² Art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy.

Dopiero po upływie tego terminu można podać do publicznej wiadomości ogłoszenie o przetargu.

Starosta miał obowiązek przekazać wykaz nieruchomości Wojewodzie Zachodniopomorskiemu w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w BIP⁴³. Prowadzący sprawę wyjaśnił, że zapomniał to zrobić.

(dowód: akta kontroli str. 45)

3.2. Wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, dzierżawy i najmu nie były zamieszczane na stronie internetowej urzędu – www.powiatdrawski.pl. Ogłoszenia w prasie lokalnej nie informowały o zamieszczeniu wykazu na stronie wojewody w BIP. Nie wskazywały również o jaki wykaz chodzi.

(dowód: akta kontroli str. 172, 175, 179, 183, 202, 219, 232, 243, 248, 253, 257, 276, 306, 312, 317-349)

Naczelnik Wydziału i inspektorzy wyjaśnili, że w urzędzie przyjęto praktykę publikowania wykazów jedynie na stronie internetowej urzędu w BIP, gdyż jest ona przeznaczona do publikowania tego typu informacji. W kwestii ogłoszeń wyjaśniono, że w prasie publikuje się jedynie informację o wywieszonym wykazie podanym do publicznej wiadomości, również przez zamieszczenie w BIP, i nie ma wymogu określania, o jaki wykaz chodzi. Naczelnik wskazał również, że musi liczyć się z posiadanymi, niewielkimi zasobami pieniężnymi na ten cel. Wybiera najtańsze oferty, takie jednak, które zapewniają odpowiednią publikację.

(dowód: akta kontroli str. 33, 34-36, 42-43)

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione. Przepisy dotyczące publikowania wykazów nieruchomości⁴⁴ są jednoznaczne, a ich celem jest zapewnienie jawności obrotu nieruchomościami Skarbu Państwa. Wykaz należy zamieścić na stronach internetowych właściwego urzędu, a strona www.powiatdrawski.pl niewątpliwie taką stroną jest. Treść ogłoszenia musi wskazywać, gdzie został zamieszczony wykaz i jakiej nieruchomości dotyczy. Poza tym z konstrukcji art. 35 ust. 1 ustawy jednoznacznie wynika, że treść ogłoszenia w prasie powinna wskazywać na to, że wykaz został zamieszczony na stronach internetowych urzędu oraz na stronie wojewody w BIP.

4. Nieprawidłowości przy przeprowadzeniu przetargu.

4.1. Ogłoszenia o przetargu na zbycie nieruchomości⁴⁵ oraz ogłoszenie o przetargu na oddanie nieruchomości w dzierżawę⁴⁶ (pozycja 6 tabeli 3) nie zostały zamieszczone na stronie internetowej urzędu (www.powiatdrawski.pl) oraz nie podano ich do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Drawsku Pomorskim.

(dowód: akta kontroli str. 317-332, 343)

Z uzyskanych wyjaśnień wynikało, że powód niepublikowania ogłoszeń o przetargu na stronie internetowej urzędu jest taki sam jak w przypadku wykazów nieruchomości. Nie jest praktykowane wywieszanie ogłoszeń w innych miejscach miasta. Ogłoszenia o przetargach nie są umieszczane na miejskich słupach ogłoszeniowych, gdyż nie są one zabezpieczone przed wpływem czynników pogodowych.

(dowód: akta kontroli str. 36, 43-44)

Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo

⁴³ Art. 35 ust. 1 zdanie trzecie ustawy.

⁴⁴ Art. 35 ust. 1 ustawy.

⁴⁵ Ogłoszenia o przetargu nr 3/2025, 7/2024, 11/2024 oraz 5/2025.

⁴⁶ Ogłoszenie o przetargu nr 1/2025.

przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych urzędu⁴⁷ i na stronie podmiotowej BIP⁴⁸. Przepisy nie wartościują sposobów podania ogłoszenia o przetargu do publicznej wiadomości i organ nie może dowolnie sobie je dobierać.

(dowód: akta kontroli str. 365-369)

Wyjaśnienia nie zostały uwzględnione.

4.2. Ogłoszenia o przetargu na zbycie nieruchomości (poz. 1-3⁴⁹ tabeli 2) zostały podane do publicznej wiadomości przed upływem wskazanych terminów do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

W ogłoszeniach o przetargu⁵⁰ wskazany termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości, wynosił 6 tygodni od dnia wywieszenia wykazu⁵¹. Ogłoszenia zostały podane do publicznej wiadomości odpowiednio 20, 19 oraz 17 dni przed upływem terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 167-168, 174, 177, 181, 184)

4.3. Wyciąg z ogłoszenia o przetargu nie został zamieszczony w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat drawski (pozycja 4 tabeli 2).

W przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 euro, wyciąg z ogłoszenia o przetargu zamieszcza w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu⁵². Cena wywoławcza nieruchomości przekroczyła wskazany próg. Organ miał obowiązek upublicznić dane przetargu w formie wyciągu⁵³, a zrobił to jedynie w formie informacji o jego umieszczeniu na tablicy ogłoszeń i w BIP.

Naczelnik wyjaśnił, że było to jego przeoczeniem.

(dowód: akta kontroli str. 45, 205, 330)

4.4. Informacja o wynikach przetargu nie została opublikowana na stronie podmiotowej urzędu w BIP (pozycja 3 tabeli 2).

Obowiązek takiego publikowania informacji o wynikach przetargu wynika z § 12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie przetargów. Inspektor prowadząca sprawę wyjaśniła, że było to wynikiem przeoczenia.

(dowód: akta kontroli str. 37)

4.5. Starosta nie przeprowadził drugiego przetargu (pozycja 2 tabeli 2).

Jeżeli pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym, w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia jego zamknięcia, przeprowadza się drugi przetarg, w którym Starosta może obniżyć cenę wywoławczą nieruchomości ustaloną przy ogłoszeniu pierwszego przetargu⁵⁴. Starosta tego nie uczynił.

(dowód: akta kontroli str. 174-180, 323)

⁴⁷ Art. 38 ust. 2 ustawy.

⁴⁸ § 6 ust. 7 rozporządzenia w sprawie przetargów.

⁴⁹ W przypadku sprawy z pozycji 4 wykaz nie zawierał takiego terminu (nieprawidłowość 3.1).

⁵⁰ Nr 3 i 4/2025 z 12 czerwca 2025 r. – działki nr 60 i 61, obręb nr 0010, Złocieniec; nr 7/2024 z 28 czerwca 2024 r. – działka nr 35/4, obręb nr 0010, m. Drawsko Pomorskie; nr 11/2024 z 23 lipca 2024 r. – działka nr 540/3, obręb 0003, m. Czaplinek.

⁵¹ Zgodnie z art. 38 ust. 2 zdanie pierwsze.

⁵² § 6 ust. 4 rozporządzenia w sprawie przetargów.

⁵³ § 6 ust. 5a rozporządzenia w sprawie przetargów.

⁵⁴ Art. 39 ust. 1 ustawy.

5. Starosta nie uzyskał zgody wojewody w przypadkach, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierały kolejne umowy dzierżawy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość⁵⁵ (pozycje 1-3 tabeli 3).

(dowód: akta kontroli str. 213-245)

Inspektor, która prowadziła sprawy, wyjaśniła, że:

„We wszystkich sprawach była przerwa w dzierżawie i kolejna umowa została potraktowana jako pierwsza zawierana na okres do trzech lat. Te przerwy, o ile pamiętam, wyniosły do kilku miesięcy. Nie było innych dzierżawców w tych okresach”.

(dowód: akta kontroli str. 37-38)

Zgoda wojewody jest wymagana w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość⁵⁶. Kolejna umowa nie oznacza jedynie takiej, która następuje bezpośrednio po uprzedniej, bez przerwy pomiędzy nimi. Gdyby interpretować przepisy w taki sposób, jak wskazała wyjaśniająca, to wydzierżawianie nieruchomości tej samej stronie na kolejne okresy nie dłuższe niż 3 lata, pozostawałoby poza kontrolą wojewody. Kontrola wojewody nad oddawaniem nieruchomości Skarbu Państwa w kolejną krótkoterminową dzierżawę zapobiega ryzyku udostępniania tych nieruchomości z pominięciem przetargowego wyłonienia dzierżawcy poprzez zawieranie kolejnych umów na okresy nie dłuższe niż 3 lata z tym samym, konkretnym podmiotem.

6. Starosta nie egzekwował od dzierżawców nieruchomości wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu okresu obowiązywania umów i dopuścił do bezumownego korzystania z nieruchomości (pozycje 1-3 tabeli 3).

Tabela 4

pozycja	data wygaśnięcia umowy	data podpisania kolejnej umowy	liczba dni bezumownego korzystania z nieruchomości
1.	7 stycznia 2024	26 marca 2024	77
2.	1 kwietnia 2024	6 czerwca 2024	64
3.	12 marca 2024	16 lipca 2024	124

(dowód: akta kontroli str. 213-222, 223-234, 235-245)

Konsekwencją braku pisemnych umów we wskazanych okresach było obejście przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zasoby Skarbu Państwa były dzierżawione bez uprzedniego publikowania wykazów nieruchomości, bez zgody wojewody na dzierżawę oraz bez przeprowadzenia przetargu.

7. Umowy o dzierżawę zostały zawarte w czasie ważności wykazów (pozycje 7 i 8 tabeli 3).

(dowód: akta kontroli str. 275, 303, 307-308, 297-301, 360-362)

W celu upublicznienia wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę Starosta jest zobowiązany do przekazania go wojewodzie, który zamieszcza go na swojej stronie podmiotowej w BIP przez okres 21 dni. Przez cały ten okres wykaz jest aktualny, co oznacza, że każdy może złożyć wniosek o wydzierżawienie nieruchomości, której dotyczy. Starosta powinien był wstrzymać się z czynnościami do momentu upływu ważności wykazów.

W omawianych przypadkach przebieg zdarzeń wyglądał następująco:

⁵⁵ Nr 74/2, obręb 0054, Stawno; nr 157, obręb 0055, Lubieszewo oraz nr 35/6, obręb 0010, Drawsko Pomorskie.

⁵⁶ Art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy.

Tabela 5

poz.	nr wykazu	z dnia	data pisma do wojewody	BIP wojewody		data umowy
				data publikacji	data usunięcia	
7.	13/2025	14.08.2025	14.08.2025	21.08.2025	11.09.2025	8.09.2025
8.	4/2025	2.05.2025	2.05.2025	8.05.2025	29.05.2025	26.05.2025

W materiałach spraw nie było dokumentów dotyczących opublikowania wykazów nieruchomości na stronie wojewody w BIP, co kontrolujący uznali za działanie nierzetelne i naruszające zasadę pisemności. Uzyskane wyjaśnienia wskazują, że terminy aktualności wykazów na BIP wojewody nie zawsze są odpowiednio monitorowane.

(dowód: akta kontroli str. 36, 361, 362)

8. Starosta nie przekazał do wojewody informacji o umowie dzierżawy nieruchomości (pozycja 5 tabeli 3).

Umowa dzierżawy w tej sprawie została podpisana 278 dni przed rozpoczęciem kontroli i do tego dnia Starosta nie dopełnił obowiązku przekazania do wojewody informacji o umowie⁵⁷. Inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami wyjaśniła, że stało się to przez przeoczenie i zobowiązała się do natychmiastowego dopełnienia tego obowiązku.

(dowód: akta kontroli str. 37)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia: – Naczelnika Wydziału z dnia 14 i 16 października 2025 r.; – inspektor w Wydziale z 15 października 2025 r.; – inspektor w Wydziale z 16 października 2025 r.; (dowód: akta kontroli str. 30, 32-38)
Ocena obszaru kontroli	Negatywna

Obszar kontroli Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁵⁸: <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 gruntów⁵⁹: <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</i>
---	---

⁵⁷ Art. 23 ust. 4 ustawy.

⁵⁸ 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.)

⁵⁹ 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 2024 r., poz. 386 t.j.), zwana dalej *ustawą o przekształceniu na cele mieszkaniowe*

W okresie objętym kontrolą Starosta wydał 2 zaświadczenia potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (sygn. GN.6825.24.2025.JSz, GN.6825.40.2025.JSz).

Stwierdzono, że zaświadczenia zostały:

1. Wydane na wnioski⁶⁰ użytkowników wieczystych po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania na podstawie art. 13 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe.
2. Wydane w terminie, o którym mowa w art. 13 ust. 2 wskazanej ustawy.
3. Doręczone zgodnie z art. 4 ust. 6 ww. ustawy.
4. Przesłane do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie wskazanym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy.

Kontrolujący ustalili jednak, że zaświadczenia nie zawierały wszystkich elementów wskazanych w art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEJ NIEPRAWIDŁOWOŚCI

Wydane zaświadczenia potwierdzające przekształcenie nie zawierały informacji o:

1. Obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości oraz okresu jej wnoszenia.
2. Pouczenia o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe.

Organ w wydanych zaświadczeniach wskazywał wysokość opłaty jednorazowej po uwzględnieniu bonifikaty (art.7 ust.7 ww. ustawy). Było to naruszeniem zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 370-389)

W wyjaśnieniach wskazano, że:

„Przedmiotowe dokumenty nie zawierały elementów zaświadczenia wskazanych w art. 4 ust. 4 ustawy (...) ponieważ wydane były na wniosek użytkownika wieczystego po oddaniu budynku mieszkalnego do użytkowania na podstawie art. 13 ust. 2 powyższej ustawy. Zaświadczenia te zawierały wolę strony odnośnie wniesienia opłaty jednorazowo, dlatego też Starosta Drawski nie informował wnioskodawców w ww. zaświadczeniach o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, w tym o wysokości i okresie jej wnoszenia. Wszelkie informacje o możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności wnioskodawcy uzyskali na etapach wcześniejszych, podczas wizyt w urzędzie w momencie szykowania budynku do oddania w użytkowanie. Pracownik Wydziału informował o możliwościach wnoszenia opłat w ratach, informował również, że opłaty takie mogą być waloryzowane. Wnioskodawca sam zdecydował o formie wniesienia opłaty za przekształcenie - jednorazowo, a dokumenty w całości uwzględniają żądania wnioskodawców”.

(dowód: akta kontroli str. 31)

Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe zaświadczenie to winno obligatoryjnie zawierać określone elementy. Brak informacji, o których mowa w przytoczonym przepisie, pozbawia stronę wiedzy co do wyliczonej przez organ wysokości i okresie wnoszenia opłaty przekształceniowej, a także

⁶⁰ Wnioski zawierały prośbę o wniesienie opłaty jednorazowej.

zasadach wniesienia opłaty jednorazowej. Tym samym uniemożliwia ewentualne zakwestionowanie wskazanej wysokości i okresu wnoszenia przedmiotowej opłaty.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Wyjaśnienia Naczelnika Wydziału z dnia 15 października 2025 r. (dowód: akta kontroli str. 31)
Ocena obszaru kontroli	Negatywna

Obszar kontroli Nr 5: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.	
Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 71 ustawy: <i>Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.</i> Art. 78 ustawy: <i>Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje właściwy organ, wypowiadając w formie pisemnej wysokość dotychczasowej opłaty w terminie do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego oraz przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej wysokości opłaty rocznej. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty rocznej i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</i> Art. 82 ustawy: <i>Za nieruchomość oddaną w trwały 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 Starosta nie ustalał opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz nie ustalał i nie aktualizował opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Starosta aktualizacji opłat rocznych dokonał z urzędu. Aktualizacja objęła 46 nieruchomości. Skontrolowano **19** postępowań, których sygnatury ujęto w Tabeli Nr 6.

Tabela 6

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6843.50.2024.JSz	2.	GN.6843.51.2024.JSz	3.	GN.6843.53.2024.JSz
4.	GN.6843.60.2024.JSz	5.	GN.6843.56.2024.JSz	6.	GN.6843.57.2024.JSz
7.	GN.6843.58.2024.JSz	8.	GN.6843.59.2024.JSz	9.	GN.6843.61.2024.JSz
10.	GN.6843.48.2025.JSz	11.	GN.6843.54.2025.JSz	12.	GN.6843.56.2025.JSz
13.	GN.6843.55.2025.JSz	14.	GN.6843.57.2025.JSz	15.	GN.6843.58.2025.JSz
16.	GN.6843.52.2025.JSz	17.	GN.6843.53.2025.JSz	18.	GN.6843.59.2025.JSz
19.	GN.6843.62.2025.JSz				

Stwierdzono, że:

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

(dowód: akta kontroli str. 390-416)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

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

Wpis do książki kontroli	Nr 5/2025
Podsumowanie ustaleń w kontrolowanym podmiocie	Obszar kontroli: Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono. Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa – nieprawidłowości nie stwierdzono. Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Nieprawidłowości: 1) wniosek Starosty o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości nie zawierał ceny nieruchomości; 2) dwa operaty szacunkowe nie zostały wykorzystane przed upływem 12 miesięcy od daty ich sporządzenia, a jeden został wykorzystany do innego celu niż został sporządzony; 3) dotyczące wykazów nieruchomości: – jeden wykaz nie zawierał terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości oraz nie został przekazany wojewodzie w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w BIP;

	– wykazy nie były zamieszczane na stronie internetowej urzędu – www.powiatdrawski.pl; ogłoszenia w prasie lokalnej nie informowały o zamieszczeniu wykazu na stronie wojewody w BIP i nie wskazywały o jaki wykaz chodzi; 4) dotyczące ogłoszeń o przetargach: – ogłoszenia nie zostały zamieszczone na stronie internetowej urzędu (www.powiatdrawski.pl) oraz nie podano ich do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Drawsku Pomorskim; – trzy ogłoszenie na zbycie nieruchomości zostały podane do publicznej wiadomości przed upływem wskazanych terminów do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości; – wyciąg z ogłoszenia przetargu nie został zamieszczony w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat drawski; 5) jedna informacja o wynikach przetargu nie została opublikowana na stronie podmiotowej urzędu w BIP; 6) Starosta nie przeprowadził drugiego przetargu w przypadku, gdy pierwszy przetarg zakończył się wynikiem negatywnym; 7) Starosta nie uzyskał trzech zgód wojewody w przypadkach, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierały kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość; 8) Starosta nie egzekwował od dzierżawców trzech nieruchomości wydania przedmiotu dzierżawy po zakończeniu okresu obowiązywania umów i dopuścił do bezumownego korzystania z nieruchomości; 9) dwie umowy o dzierżawę zostały zawarte w czasie ważności wykazów; 10) prowadzący postępowania nie dokumentowali ustaleń dotyczących opublikowania wykazów nieruchomości na stronie wojewody w BIP; 11) Starosta nie przekazał do wojewody informacji o umowie dzierżawy nieruchomości. Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Nieprawidłowość: zaświadczenia potwierdzające przekształcenie nie zawierały informacji wskazanych w art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe. Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu – nieprawidłowości nie stwierdzono.
Zalecenia	Obszar nr 3 kontroli: 1) zawierać we wniosku do wojewody o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości – oprócz wartości nieruchomości – również jej cenę; 2) wykorzystywać operat szacunkowy do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia; 3) określać w wykazie nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości;

- 4) przekazywać wykazy nieruchomości do wojewody w celu ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w BIP;
- 5) zamieszczać wykazy nieruchomości na stronie internetowej starostwa;
- 6) wskazywać w ogłoszeniu prasowym, że dotyczy ono wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem dzierżawę albo użyczenie oraz informować, której nieruchomości wykaz dotyczy;
- 7) informować w ogłoszeniu prasowym o zamieszczeniu wykazu na stronach internetowych urzędu (WWW oraz BIP) oraz na stronie podmiotowej wojewody w BIP;
- 8) zamieszczać ogłoszenia o przetargu na stronie internetowej starostwa oraz podawać je do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Drawsku Pomorskim;
- 9) podawać ogłoszenia o przetargu na zbycie nieruchomości do publicznej wiadomości po upływie wskazanych terminów do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości;
- 10) w przypadku przetargu na zbycie nieruchomości, której cena wywoławcza jest wyższa niż równowartość 10 000 euro, zamieszczać wyciąg z ogłoszenia o przetargu w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest zbywana nieruchomość, ukazującej się nie rzadziej niż raz w tygodniu, co najmniej na 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu;
- 11) publikować informacje o wynikach przetargu na stronie podmiotowej starostwa w BIP;
- 12) przeprowadzać drugi przetarg na sprzedaż nieruchomości w okresie nie krótszym niż 30 dni, ale nie dłuższym niż 6 miesięcy, licząc od dnia negatywnego zakończenia pierwszego przetargu;
- 13) uzyskiwać zgodę wojewody w przypadkach, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy dzierżawy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 14) egzekwować od dzierżawców nieruchomości wydanie przedmiotu dzierżawy po zakończeniu okresu obowiązywania umów i nie dopuszczać do bezumownego korzystania z nieruchomości;
- 15) nie zawierać umowy dzierżawy w czasie ważności wykazu tej nieruchomości;
- 16) przekazywać wojewodzie informacje o zawartej umowie dzierżawy nieruchomości.

Obszar nr 4 kontroli:

W zaświadczeniach potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zawierać:

- informacje o obowiązku wnoszenia rocznej opłaty przekształceniowej, jej wysokości oraz okresie jej wnoszenia,
- pouczenie o możliwości złożenia wniosku, o którym mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe.

Pouczenia	Zgodnie z art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r., poz. 224 z późn. zm.) od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.
Podpis kierownika jednostki kontrolującej	W zastępstwie Wojewody Zachodniopomorskiego Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski <i>/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/</i>