



Znak: K-2.431.1.46.2024.7.TP

Szczecin, 22 listopada 2024 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 Koszaliński, zwany dalej <i>Starostą</i> , ul. Raławicka 13, 75-900 Koszalin
Osoby pełniące funkcję Starosty w okresie objętym kontrolą	Pan Marian Hermanowicz – do dnia 7 maja 2024 r. Pan Tomasz Tesmer – od dnia 7 maja 2024 r.
Osoba pełniąca funkcję Starosty w okresie prowadzenia kontroli	Pan Tomasz Tesmer
Okres objęty kontrolą	od 2 stycznia 2023 r. do 6 września 2024 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. Pani Justyna Pintowska – inspektor wojewódzki.
Nr upoważnienia	Nr 84/24 z dnia 4 września 2024 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	planowa, tryb zwykły

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

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 2023 r., poz. 190).

kontroli	
Termin kontroli	9-13 września 2024 r.
Organizacja wewnętrzna	<p>Zakres działania Starostwa Powiatowego w Koszalinie, zwanego dalej <i>Starostwem</i>, w okresie objętym kontrolą określał Regulamin Organizacyjny wprowadzony uchwałą Nr 41/2024 Zarządu Powiatu w Koszalinie z dnia 28 sierpnia 2024 r.⁴ w sprawie Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Koszalinie. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 45/2024 Starosty Koszalińskiego z dnia 28 sierpnia 2024 r.⁵ w sprawie wprowadzenia szczegółowego podziału zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne Starostwa Powiatowego w Koszalinie, zagadnienia będące przedmiotem kontroli przypisane zostały do kompetencji Wydziału Nieruchomości, zwanego dalej <i>Wydziałem</i>. (dowód: akta kontroli str. 28-83)</p> <p>Upoważnienia Starosty do załatwiania spraw dotyczących zakresu kontroli posiadali:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Pani Kamila Wieniawska, naczelnik Wydziału; – Pan Marek Gieldon, zastępca naczelnika Wydziału; – Pani Joanna Grochowska, główny specjalista w Wydziale; – Pani Agnieszka Zacharewicz, główny specjalista w Wydziale. <p>(dowód: akta kontroli str. 67-74, 84-89)</p>
Osoby udzielająca wyjaśnień w trakcie kontroli	Pani Kamila Wieniawska, naczelnik Wydziału; Pan Marek Gieldon, zastępca naczelnika Wydziału.
Obszar kontroli Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne realizacji zadania	<p>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 ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.</i></p> <p>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></p>

USTALENIA KONTROLI

Zgodnie z dyspozycją art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem

⁴ Wcześniej obowiązywał Regulamin Organizacyjny Starostwa Powiatowego w Koszalinie wprowadzony Uchwałą Nr 604/2023 Zarządu Powiatu w Koszalinie z dnia 18 stycznia 2023 r.

⁵ Wcześniej obowiązywało Zarządzenie Nr 6/2023 Starosty Koszalińskiego z dnia 1 lutego 2023 r w sprawie wprowadzenia szczegółowego podziału zadań pomiędzy poszczególne komórki organizacyjne Starostwa Powiatowego w Koszalinie.

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 Elektronicznym rejestrze danych dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa⁶, 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.

Na dzień kontroli w rejestrze ujętych było 2950 działek o łącznej powierzchni 26 367 597 m², z czego liczba działek oddanych:

- w użytkowanie wieczyste wynosiła 601 o łącznej powierzchni 5 206 005 m²,
- w trwały zarząd wynosiła 1869 o łącznej powierzchni 13 949 712 m².
(dowód: akta kontroli str. 12)

Skontrolowano ewidencję 9 działek. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Zestawienie powierzchni nieruchomości Zasobu Skarbu Państwa i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste z dnia 22 sierpnia 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 9)
Ocena obszaru kontroli	<i>Pozytywna</i>
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 o gospodarce nieruchomościami: <i>Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości.</i> Art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Obowiązek ewidencjonowania, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</i>

⁶ Program przekazany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

USTALENIA KONTROLI

Z danych uzyskanych od Starosty wynika, że w okresie objętym kontrolą organ wydał, na wnioski, 3 decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu (GN.6844.2.2023.AZ, GN.6844.6.2022.JG, GN.6844.5.2022.JG). Stwierdzono, że:

- w myśl przepisu art. 47 ust. 1 ustawy uzyskano zgodę organu nadzorującego daną jednostkę organizacyjną;
- postępowania prowadzone były zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa⁷;
- wygaśnięcie trwałego zarządu nastąpiło w formie decyzji administracyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości (za wyjątkiem 1 sprawy), w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, jak stanowi art. 47 ust. 2 ustawy;
- wydane decyzje zawierały elementy wskazane w art. 107 Kpa, a powołane podstawy prawne były właściwe;
- organ sporządził protokoły zdawczo-odbiorcze, jak stanowi art. 47 ust. 4 ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 90-95)

Niemniej ustalono, że w przypadku sprawy o sygn. GN.6844.2.2023.AZ, decyzję wydano przed uzyskaniem informacji dotyczących możliwości zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w zakresie wygaśnięcia trwałego zarządu, co stanowiło naruszenie warunku określonego w art. 47 ust. 2 ustawy.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEJ NIEPRAWIDŁOWOŚCI

- 1 decyzja (sygn. GN.6844.2.2023.AZ) została wydana przed uzyskaniem przez organ informacji o możliwości zagospodarowania nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 47 ust. 2 ustawy.

W sprawie ustalono, że w dniu 14 czerwca 2024 r. zwrócono się do Nadleśnictwa Bobolice z zapytaniem o możliwość zagospodarowania nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w zakresie wygaśnięcia trwałego zarządu. Odpowiedź otrzymano w dniu 3 lipca 2024 r., natomiast decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu wydano wcześniej, tj. 1 lipca 2024 r. W odniesieniu do powyższego naczelnik Wydziału wyjaśniła, że pismo otrzymane z Nadleśnictwa stanowiło kontynuację wcześniejszej korespondencji z Lasami Państwowymi, stąd też nie było wątpliwości co do późniejszego zagospodarowania nieruchomości. Podkreśliła także, że zgodnie z orzecznictwem brak możliwości zagospodarowania nieruchomości nie stanowi podstawy do odmowy wygaszenia trwałego zarządu.

(dowód: akta kontroli str. 168)

Zgodnie z zapisami art. 47 ustawy jednostka może zawnioskować o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, gdy uzyskała zgodę organu ją nadzorującego, a dana nieruchomość stała się dla niej zbędna. Dodatkowym wymogiem jest uzyskanie możliwości zagospodarowania nieruchomości. Zgodnie z treścią wyroku WSA w Gdańsku z dnia 24.10.2012 r., sygn. II SA/Gd 479/12, *przesłanką wydania decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu na wniosek określonej jednostki i za zgodą organu nadzorującego jest zbędność nieruchomości. Natomiast uzyskanie możliwości zagospodarowania nieruchomości stanowi konieczny element prowadzonego przez właściwy organ postępowania wyjaśniającego, którego ważkość podkreślona została*

⁷ Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 t.j.), zwana dalej *Kpa*.

wydłużonym terminem na załatwienie sprawy (...). Jednocześnie w tym samym wyroku Sąd zauważył, że: *Nie można z brzmienia art. 47 ust. 2 u.g.n. wyprowadzić wniosku, że ustawodawca przewidział wydanie decyzji odmownej w sytuacji braku uzyskania możliwości zagospodarowania nieruchomości.*

Z treści wskazanego orzeczenia wynika, że nieuzyskanie możliwości zagospodarowania nieruchomości nie stanowi podstawy do wydania decyzji odmownej. Jednocześnie nie oznacza to, że organ może wydać taką decyzję bez uprzedniego uzyskania informacji o możliwości zagospodarowania nieruchomości. Wyprowadzenie przeciwnego wniosku stanowiłoby naruszenie zapisów art. 47 ust. 2 ustawy, a tym samym „zwalniałoby” podmiot wydający taką decyzję z obowiązku dokonania ustaleń, o których mowa w ww. artykule. Podsumowując należy zauważyć, że na organie ciąży ustawowy obowiązek, który winien być bezwzględnie spełniony przed wydaniem decyzji o wygaszeniu trwałego zarządu.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 168-169)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowością
Obszar kontroli Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.	
Podstawy prawne realizacji zadania	<p>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></p> <p>Art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami: Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują (...) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: 7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17; 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.</p>

USTALENIA KONTROLI

W kontrolowanym okresie Starosta sprzedał 6 nieruchomości i wydzierżawił 9. Skontrolowano 9 postępowań.

1) Sprzedaż nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Sygnatury przeanalizowanych postępowań ujęto w poniższej tabeli.

Tabela Nr 1

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6840.6.2022.MS	2.	GN.6840.3.2023.JK
3.	GN.6840.3.2022.KS	4.	GN.6840.5.2023.IS

Ustalono, że:

- wartości nieruchomości zostały określone przez rzeczoznawców majątkowych w formie operatów szacunkowych sporządzonych w celu sprzedaży (art. 156 ust. 1 ustawy);
- ceny nieruchomości zostały ustalone na podstawie ich wartości, a ceny wywoławcze w pierwszym przetargu ustalono w wysokości nie niższej niż wartość nieruchomości (art. 67 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy);
- nieruchomości przeznaczone do sprzedaży ujęte zostały w wykazach, o których mowa w art. 35 ustawy. Wykazy, które zawierały wszystkie elementy wymienione w art. 35 ust. 2 ustawy, wywieszane były w siedzibie Starostwa oraz publikowane na stronie internetowej, a informacja o ich wywieszeniu ogłaszana była w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym;
- sprzedawane nieruchomości nie były położone w strefach szczególnych, o których mowa w art. 19 ustawy;
- sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego (art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy);
- sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze przetargów ustnych nieograniczonych – we wszystkich przypadkach pozytywnym wynikiem zakończyły się pierwsze przetargi. Postępowania zostały przeprowadzone prawidłowo, na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia ws. sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości⁸;
- nabywcy nieruchomości zostali zawiadomieni o miejscu i terminie zawarcia umów sprzedaży w terminie przewidzianym w art. 41 ust. 1 ustawy;
- wyznaczone terminy zawarcia umów sprzedaży nie były krótsze niż 7 dni od dnia doręczenia zawiadomienia (art. 41 ust. 1 ustawy);
- umowy sprzedaży zostały zawarte w formie aktów notarialnych (art. 27 ustawy);
- o umowach sprzedaży – zgodnie art. 23 ust. 4 ustawy – poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego.

(dowód: akta sprawy str. 96-133)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

2) Dzierżawa nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213).

Analizie poddano 5 postępowań wyszczególnionych w tabeli poniżej.

Tabela Nr 2

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6845.39.2023.JK	2.	GN.6845.59.2023.JK
3.	GN.6845.33.2023.MS	4.	GN.6845.70.2023.JK
5.	GN.6845.20.2022.MS		

Ustalono, że:

- umowy dzierżawy zostały zawarte pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Starostę a dzierżawcą;
- w sprawach z poz. 2 i 4 w Tabeli nr 2 umowy zawarto na okres dłuższy niż 3 lata, a z poz. 1, 3 i 5 na okres do 3 lat. W przypadku 2 spraw (poz. 1 i 5) strony zawarły kolejne umowy, których przedmiotem była ta sama nieruchomość;
- z uwagi na położenie nieruchomości w pasie technicznym wybrzeża (nieruchomości ujęte w Tabeli Nr 2 pod poz. 2, 4 i 5), organ wystąpił do Urzędu Morskiego w Szczecinie o zaopiniowanie zamiaru wydzierżawienia ww. nieruchomości. Każdorazowo wnioski zaopiniowano pozytywnie;
- wydzierżawiane nieruchomości zostały ujęte w wykazach nieruchomości, które zawierały wszystkie elementy określone w art. 35 ust. 2 ustawy;
- wykazy, w myśl art. 35 ust. 1 ustawy, wywieszano w siedzibie urzędu, zamieszczano na stronie internetowej urzędu oraz przekazywano wojewodzie, a informacje o zamieszczeniu wykazu podawano do publicznej wiadomości ogłaszając w prasie lokalnej o zasięgu powiatowym;
- dzierżawy nieruchomości dokonano w trybie bezprzetargowym, co było poprzedzone uzyskaniem stosownych zgód Wojewody Zachodniopomorskiego wyrażonych w formie zarządzenia (poz. 1, 2, 4i 5 w Tabeli Nr 2), czym dopełniono obowiązków wynikających z treści art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy;
- o zawartych umowach dzierżawy poinformowano Wojewodę Zachodniopomorskiego, co stanowiło realizację dyspozycji art. 23 ust. 4 ustawy.
(dowód: akta kontroli str. 134-149)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

Ocena obszaru kontroli <i>Pozytywna</i>	
Obszar kontroli Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.	
Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o przekształceniu⁹: <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

⁹ 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.)

	<p>mieszkańciew w prawo własności tych gruntów¹⁰: <i>Podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej „zaświadczeniem”, wydawane przez: starostę wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej - w przypadku gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa; (...).</i></p>
--	---

USTALENIA KONTROLI

W okresie objętym kontrolą Starosta wydał, na wniosek, 2 zaświadczenia (sygn. GN.6825.32.2024.AZ, GN.6825.12.2024.AZ) potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

W przypadku obu zaświadczeń stwierdzono, że:

- do ustalania opłaty z tytułu przekształcenia zastosowano odpowiednio przepisy art. 7 ust. 1-6 ww. ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe;
- kontrolowany podmiot dokonał ich doręczeń zgodnie z art. 4 ust. 6 ww. ustawy;
- zostały przesłane do sądu właściwego do prowadzenia księgi wieczystej w terminie wskazanym w art. 4 ust. 7 ww. ustawy;
- zawierały wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 3 i 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (oprócz zaświadczenia o sygn. GN.6825.12.2024.AZ, w którym nie ujęto pouczenia o możliwości wniesienia opłaty jednorazowej, co stanowiło naruszenie zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy).

Szczegółowy opis powyższej nieprawidłowości ujęty został w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonej nieprawidłowości.

Ponadto ustalono, że Starosta w okresie kontrolowanym rozpatrzył 13 wniosków o jednorazowe wniesienie opłaty przekształceniowej. Kontroli poddano wszystkie sprawy, których sygnatury zostały wskazane w poniższej tabeli.

Tabela Nr 3

Lp.	Sygnatura sprawy	Lp.	Sygnatura sprawy
1.	GN.6825.10.2023.JG	2.	GN.6825.1.2023.AZ
3.	GN.6825.3.2023.AZ	4.	GN.6825.34.2024.AZ
5.	GN.6825.36.2024.JG	6.	GN.6825.25.2024.JG
7.	GN.6825.24.2024.JG	8.	GN.6825.35.2024.JG
9.	GN.6825.22.2024.JG	10.	GN.6825.20.2024.JG
11.	GN.6825.33.2023.JG	12.	GN.6825.11.2023.JG
13.	GN.6825.13.2023.AZ		

Stwierdzono, że:

- organ kontrolowany w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia zamiaru wniesienia jednorazowej opłaty (za wyjątkiem poz. 6, 7 w ww. Tabeli) informował właściciela gruntu na piśmie o jej wysokości, co odpowiadało przepisom art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe. W tym zakresie wyjaśniono, że były to wnioski dotyczące wydania zaświadczeń o skróceniu

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

okresu wnoszenia opłat rocznych z tytułu przekształcenia w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności gospodarczej. Ich rozpatrzenie wymagało przeprowadzenia postępowania, wyjaśnienia przestąnek skrócenia okresu wnoszenia tych opłat, a także dokonania wykładni przepisów w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia oraz fakt, że w pozostałych 11 sprawach termin był dochowywany, kontrolujący nie sformułowali nieprawidłowości w tym przedmiocie. Niemniej należy podkreślić konieczność podjęcia przez organ starań ukierunkowanych na realizację wniosków w ustawowym terminie.

(dowód: akta kontroli str. 150-153)

- zaświadczenia o wniesieniu opłaty jednorazowej wydawane były w terminie, o którym mowa w art. 7 ust. 9 wskazanej ustawy, tj. w okresie nie przekraczającym 30 dni liczonych od dnia wniesienia tej opłaty.

Niemniej stwierdzono, że:

- pisma przesłane przez organ do właściciela gruntu na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (poz. 5-11 w Tabeli Nr 3) zawierały jedynie informację o wysokości kwoty należnej do zapłaty, brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej¹¹, co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

Szczegółowy opis powyższego uchybienia ujęty został w części: Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonego uchybienia.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEJ NIEPRAWIDŁOWOŚCI

- w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie (sygn. GN.6825.12.2024.AZ) nie ujęto pouczenia o treści art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, co stanowiło naruszenie zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy.

(dowód: akta kontroli str. 155)

We wskazanym zakresie Naczelnik Wydziału Nieruchomości wyjaśniła, że wniosek o wydanie zaświadczenia potwierdzającego przekształcenie *zawierał również wniosek o naliczenie opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty 80% stąd nie było konieczności informowania wnioskodawcy o możliwości wniesienia opłaty jednorazowej.*

(dowód: akta kontroli str. 166-167)

W wydanym przez organ zaświadczeniu wskazano wysokość rocznej opłaty za przekształcenie. Zgodnie z brzmieniem art. 4 ust. 4 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe zaświadczenie to winno obligatoryjnie zawierać określone elementy, w tym pouczenie o zasadach i możliwości wniesienia opłaty jednorazowej.

Ustawodawca nie przewidział wyjątków od tej zasady. Należy podkreślić, że jedynie wypełnienie w całości zapisów ww. artykułu gwarantuje stronie pełną realizację jej praw.

ZAKRES, PRZYCZYNY I SKUTKI STWIERDZONEGO UCHYBIENIA

¹¹ art. 7 ust. 7 zdanie drugie ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe: *Wysokość opłaty jednorazowej odpowiada iloczynowi wysokości opłaty obowiązującej w roku, w którym zgłoszono zamiar wniesienia opłaty jednorazowej, oraz liczby lat pozostałych do upływu okresu, o którym mowa w ust. 6 albo 6a.*

- w 7 pismach przesłanych przez organ do właścicieli gruntów na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe (poz. 5-11 w tabeli nr 3) wskazano jedynie *wysokość jednorazowej opłaty za przekształcenie (...) z uwzględnieniem bonifikaty (...)*, czyli kwoty należnej do zapłaty; brak było natomiast informacji o wysokości opłaty jednorazowej (przed naliczeniem bonifikaty), co stanowiło częściową realizację dyspozycji wskazanej w ww. przepisie.

(dowód: akta kontroli str. 157-161)

W wyjaśnieniach wskazano, że *poinformowano wnioskodawców o wysokości opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty(...)*, a następnie *potwierdzono, iż wysokość opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty stanowi kwotę należną do zapłaty. Kwota do zapłaty była więc w tych sprawach tożsama z wysokością opłaty jednorazowej z uwzględnieniem bonifikaty.*

(dowód: akta kontroli str. 166-167)

Z wykładni językowej art. 7 ust. 8 ww. ustawy wprost wynika, że organ winien poinformować właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej (czyli przed naliczeniem bonifikaty) oraz wysokości kwoty należnej do zapłaty po uwzględnieniu/udzieleniu należnej bonifikaty. Jak wskazano w wyroku NSA z 17.04.2023 r. sygn. I OSK 2280/22: *Udzielenie informacji, o której mowa w art. 7 ust. 8 powoływanej ustawy otwiera też drogę właścicielowi nieruchomości do ewentualnego zakwestionowania w zakresie wysokości opłaty jednorazowej lub wysokości kwoty należnej do zapłaty również w zakresie uwzględnionych lub pominiętych przez organ bonifikat. Następuje to w drugim etapie, w którym ustalenie wysokości opłaty jednorazowej lub kwoty należnej do zapłaty następuje w drodze decyzji wydanej na wniosek właściciela nieruchomości.* Brak informacji o wysokości opłaty jednorazowej przed udzieleniem bonifikaty pozbawia stronę wiedzy co do wysokości tej kwoty, a tym samym uniemożliwia ewentualne jej zakwestionowanie.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 168-169)
Ocena obszaru kontroli	Pozytywna z nieprawidłowością
Obszar kontroli Nr 5: Ustalenie/aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.	
Podstawy prawne realizacji zadania	Art. 71 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.</i> 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</i>

	<p>wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego.</p> <p>Art. 82 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <i>Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne.</i></p> <p>Art. 87 ustawy o gospodarce nieruchomościami: <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></p>
--	---

USTALENIA KONTROLI

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał ustalenia 1 opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego (sygn. GN.6843.2.2023.JG). Ustalono, że:

- postępowanie administracyjne prowadzone było zgodnie z przepisami ogólnymi Kpa,
- przyjęta stawka procentowa została ustalona na podstawie art. 72 ust. 3 pkt 4 oraz 73 ust. 2f ustawy,
- organ zajął stanowisko w sprawie w terminie 2 miesięcy (art. 73 ust. 2e ustawy).

(dowód: akta kontroli str. 162-165)

Nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień.

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 168-169)
Ocena obszaru kontroli	<i>Pozytywna</i>
Obszar kontroli Nr 6: <i>Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem.</i>	
Podstawy prawne realizacji zadania	<p>Art. 9 ust. 2b i 2i ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym¹²: <i>Z dniem 1 stycznia 2016 r. Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotów, o których mowa w ust. 2a. Prawa wspólników, członków spółdzielni i innych osób uprawnionych do udziału w majątku likwidacyjnym wygasają z chwilą wykreślenia podmiotu z rejestru.</i></p> <p><i>2i. Nabycie przez Skarb Państwa zgodnie z ust. 2b własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego stwierdza, w drodze decyzji, starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Użytkowanie wieczyste ustanowione na nieruchomości, której</i></p>

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

	<p><i>właścicielem jest Skarb Państwa, nie wygasa. Jeżeli nie ma praw obciążających użytkowanie wieczyste lub prawa takie wygasty ani nie zostało wszczęte postępowanie w celu dochodzenia lub zaspokojenia roszczeń określonych w ust. 2c, Skarb Państwa może złożyć wniosek o wykreślenie prawa użytkowania wieczystego z księgi wieczystej. Do wniosku należy dołączyć zaświadczenie starosty o wygaśnięciu lub nieistnieniu praw obciążających użytkowanie wieczyste oraz o nieistnieniu lub wygaśnięciu roszczeń określonych w ust. 2c. Użytkowanie wieczyste wygasa z chwilą uprawomocnienia się wpisu o wykreśleniu.</i></p>
--	---

USTALENIA KONTROLI

W związku z zadaniami nałożonymi na Starostę zgodnie z art. 9 ust. 2b i 2i Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym, w trakcie kontroli zwrócono się o przedłożenie informacji dotyczących ilości prowadzonych postępowań stwierdzających nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkowania wieczystego (tj. wskazania liczby wydanych decyzji i liczby spraw będących w toku postępowania) oraz wskazanie, czy i w jaki sposób podmiot kontrolowany poszukuje i inwentaryzuje majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ww. ustawy.

Ustalono, iż w okresie objętym kontrolą Starosta nie wydał decyzji o nabyciu przez Skarb Państwa nieruchomości położonych na terenie powiatu koszalińskiego.

Jednocześnie pismem z 17 września 2024 r. naczelnik Wydziału poinformowała: *Starosta Koszaliński zinwentaryzował i objął odpowiednimi postępowaniami majątek po podmiotach, o których mowa w art. 9 ust. 2b ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym w oparciu o informacje przekazywane przez Sądy. Własne poszukiwania nie są prowadzone a uzupełnienie inwentaryzacji tego majątku może nastąpić w przypadku ujawnienia mienia w toku czynności bieżących Starostwa Powiatowego w Koszalinie.*

(dowód: akta kontroli str. 168)

Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia	Pismo naczelnika Wydziału z dnia 17 września 2024 r. (dowód: akta kontroli str. 168-169)
Ocena obszaru kontroli	<i>Pozytywna</i>
Wpis do książki kontroli	Nr 5/2024
Podsumowanie ustaleń w kontrolowanym podmiocie	<p>Obszar kontroli:</p> <p>Nr 1: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 2: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.</p> <p>nieprawidłowość:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 1 decyzja została wydana przed uzyskaniem przez organ informacji o możliwości zagospodarowania nieruchomości, co stanowiło naruszenie przepisu art. 47 ust. 2 ustawy. <p>Nr 3: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, darowizna, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości</p>

	<p>stanowiących własność Skarbu Państwa. <i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 4: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.</p> <p><u>nieprawidłowość:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – w zaświadczeniu potwierdzającym przekształcenie nie ujęto pouczenia o treści art. 7 ust. 7 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe, co stanowiło naruszenie zapisów art. 4 ust. 4 ww. ustawy; <p><u>uchybiecie:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – w 7 pismach przesłanych przez organ do właścicieli gruntów na podstawie art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu na cele mieszkaniowe brak było informacji o wysokości opłaty jednorazowej. <p>Nr 5: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p> <p>Nr 6: Przejęcie przez Skarb Państwa z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowania tym mieniem.</p> <p><i>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</i></p>
<p>Zalecenia</p>	<ul style="list-style-type: none"> – zawierać w zaświadczeniach potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów wszystkie elementy wskazane w art. 4 ust. 4 ww. ustawy; – informować każdorazowo właściciela gruntu na piśmie o wysokości opłaty jednorazowej, do czego zobowiązuje art. 7 ust. 8 ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe.
<p>Pouczenie</p>	<ul style="list-style-type: none"> – od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze, – o podjętych działaniach mających na celu realizację zaleceń pokontrolnych, proszę poinformować mnie za pośrednictwem Wydziału Kontroli Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.
<p>Podpis kierownika jednostki kontrolującej</p>	<p style="text-align: center;">Z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego Bartosz Brożyński I Wicewojewoda Zachodniopomorski <i>/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/</i></p>

