



**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

<b>Nazwa i adres jednostki kontrolowanej</b>	Starostwo Powiatowe w Słupsku, Wydział Gospodarki Nieruchomościami (określane dalej jako Starostwo), 76-200 Słupsk, ul. Szarych Szeregów 14
<b>Temat kontroli</b>	Realizacja wykonywania przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie: 1. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 2. aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, 3. przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonane na podstawie ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314), 4. opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2356 ze zm.).
<b>Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1464),</li><li>• art. 2 pkt 1 ustawy o z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092 ze zm.),</li><li>• art. 23, art. 71-78, art. 82-88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 2204 ze zm.)- zwanej dalej ugn,</li><li>• art. 1 – 5a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, zwanej dalej „ustawą o przekształceniu”,</li><li>• art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej.</li></ul>
<b>Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli</b>	Rozpoczęcie kontroli: 18 września 2019 r. Zakończenie kontroli: 20 września 2019 r. (w jednostce kontrolowanej)
<b>Okres objęty kontrolą</b>	1 września 2017 r. do dnia 30 sierpnia 2019 r.
<b>Kierownik jednostki kontrolowanej</b>	W okresie objętym kontrolą funkcję Starosty Powiatu Słupskiego pełnił: Pan Zdzisław Kołodziejcki, wybrany na to stanowisko Uchwałą Rady Powiatu Słupskiego Nr I/3/2014 z dnia 1 grudnia 2014 r. Aktualnie funkcję Starosty Słupskiego pełni Pan Paweł Lisowski, wybrany na to stanowisko Uchwałą Rady Powiatu Słupskiego nr I/3/2018 z 20 listopada 2018 r.

<b>Skład zespołu kontrolującego</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Halina Ochocińska – kierownik zespołu kontrolnego, Kierownik Oddziału Zamiejscowego w Słupsku Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego (PUW) w Gdańsku,</li> <li>• Anna Bakinowska – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Zamiejscowym w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku,</li> <li>• Iwona Cielecka – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Zamiejscowym w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku.</li> </ul>
-------------------------------------	---

### Informacje wstępne

Zgodnie z Regulaminem Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Słupsku zadania podlegające kontroli, tj. gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego i prawa trwałego zarządu, przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz w zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2356 ze zm.), są realizowane w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami. W okresie objętym kontrolą Wydziałem kierowała Pani Katarzyna Maruszak – naczelnik wydziału. Sprawami objętymi niniejszą kontrolą w okresie poddanym kontroli zajmowały się Pani ██████████<sup>[1]</sup> – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, oraz Pani ██████████<sup>[2]</sup> inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 352, 445]

Na podstawie zebranych od Starosty, przed przystąpieniem do kontroli, materiałów w formie tabelarycznej uzyskano niezbędne informacje dotyczące nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste i trwały zarząd oraz ilości prowadzonych spraw w tym zakresie.

W kontrolowanym okresie (tj. od 1 września 2017 r. do dnia 30 sierpnia 2019 r.) Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – jako kierownik jednostki kontrolowanej, w obszarze objętym kontrolą prowadził i skutecznie zakończył następującą ilość spraw w zakresie:

- a) aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – 2 sprawy,
- b) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – 28 spraw,
- c) przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – 3 sprawy.

[Dowód: akta kontroli str. 17, 322-324]

- wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Starostwie Powiatowym w Słupsku przedstawia załącznik nr 1.
- wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa trwałego zarządu w Starostwie Powiatowym w Słupsku przedstawia załącznik nr 2.
- wykaz spraw skontrolowanych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Słupsku przedstawia załącznik nr 3.
- w zakresie opisanym w art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej Starosta nie prowadził żadnych spraw.

[Dowód: akta kontroli str. 367-372]

Użyte poniżej skróty oznaczają:

- u.g.n. – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 j.t. ze zm.),

- k.p.a. – Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 j.t. ze zm.),
- u.p.p.u.w. – Ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2019 r. poz. 1314 j.t.),
- Starostwo – Starostwo Powiatowe w Słupsku,
- Starosta – Starosta Słupski.

Akty prawne wskazane wyżej w wersji obowiązującej na dzień rozpoczęcia kontroli.

## Ustalenia

Ocena działalności Starostwa w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Podczas kontroli dokonano następujących ustaleń.

### **1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego.**

Na wniosek organu kontrolującego NSP-VI.431.1.2019.AnB z 2 lipca 2019 r. Starosta Słupski przesłał pismem znak: GN-II.066.9.2019 z 16 sierpnia 2019 r. wykaz spraw zakończonych w okresie objętym kontrolą (od 1 września 2017 r. do 30 sierpnia 2019 r.) Z powyższego wykazu wynika, że w okresie poddanym kontroli zakończonych było 28 spraw dotyczących aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego.

[Dowód: akta kontroli str. 16-17]

Z zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że ogółem w użytkowaniu wieczystym na terenie powiatu słupskiego jest 1287 działek o powierzchni ok. 18 015,00 ha, w tym 732 działki zwolnione są z opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Działki te zostały oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz: Polskich Kolei Państwowych S.A. (106 działek), Słowińskiego Parku Narodowego (624 działki) oraz Państwowego Instytutu Geologicznego (2 działki). Ponadto z zestawienia wynika, że 555 działek podlega opłatom z tytułu użytkowania wieczystego. Najwięcej działek w użytkowaniu wieczystym, od których wnoszone są opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego, położonych jest na terenie Miasta Ustka (164 działki), Gminy Słupsk (99 działek) oraz na terenie Gminy Ustka (88 działek).

[Dowód: akta kontroli str.18-321]

Z zestawienia można odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
1997	2
1998	0
1999	1
2000	0
2001	0
2002	0
2003	1
2004	1
2005	1
2006	1
2007	11
2008	1*
2009	3
2010	2

2011	28
2012	41
2013	77
2014	56
2015	111
2016	93
2017	68
2018	56
2019	1
<b>SUMA</b>	<b>555</b>

\* pierwsze ustalenie opłaty w 2008 r.

Należy zauważyć, że konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa, tj. z Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.).

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Tym samym, mając na uwadze, że poprzednia kontrola w przedmiotowym zakresie dokonana była w 2014 r., rok ten przyjęto za graniczny punkt odniesienia.

W ramach odpowiedzi na zadane przez zespół kontrolujący pytanie: dlaczego do tej pory nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek, dla których obowiązuje aktualizacja z lat 1997-2013 Starosta przy piśmie nr GN-II.066.9.2019 z 12 listopada 2019 r. przedłożył z tego zakresu wyjaśnienia, które stanowią uzupełnienie wyjaśnień uzyskanych przez zespół kontrolujący w czasie czynności kontrolnych przeprowadzonych w Starostwie Powiatowym w Słupsku. Z przeprowadzonej analizy wynika, że opłatom z tytułu użytkowania wieczystego podlega 555 działek na terenie powiatu słupskiego. Z powyższego zestawienia można wywnioskować, że w stosunku do 170 działek aktualizacje opłat rocznych były przeprowadzone przed 2014 r. Starosta w wyjaśnieniach wskazał, że z obserwacji lokalnego rynku nieruchomości wynika, że w stosunku do wielu działek wzrost cen ich wartości był nieznaczny, dlatego też odstąpiono od dokonania ich wyceny, a działki te zostaną poddane badaniu ewentualnego wzrostu cen po 2020 r.- takie wyjaśnienia zostały uwzględnione przez podmiot kontrolowany w stosunku do 106 działek oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste. W wyjaśnieniach zostały ujęte także działki, co do których wyceny szacunkowe zostały sporządzone po 2014 r., jednak wykazały one, że nowa wartość nieruchomości była niższa od wartości z wcześniej przeprowadzonych wycen, w związku z tym odstąpiono od przeprowadzenia aktualizacji – taką przyczynę braku aktualizacji opłat przypisano do 41 działek. W 4 przypadkach aktualizacja została dokonana w 2015 r., jednakże ze względu na to, że użytkownik wieczysty zmarł – dokonane po 2014 r. wypowiedzenie okazało się nieskuteczne. Następnie Starosta Słupski wyjaśnił, że w stosunku do kilkunastu działek aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości planowano przeprowadzić w 2018 r., jednakże pojawienie się w obrocie prawnym ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, sprawiło, że podlegają one na podstawie ww. ustawy przekształceniu z mocy prawa (16 działek).

[Dowód: akta kontroli str. 404 - 422]

Każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach.

[Dowód: akta kontroli str. 356-364]

Ze skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że w kontrolowanej jednostce w stosunku do 555 działek objętych aktualizacjami jest 170 działek, które aktualizowane były przed rokiem 2014 r., co daje miernik w wysokości 30,6%. Jednakże biorąc pod uwagę przekonujące wyjaśnienia Starosty w stosunku do 61 działek, których aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego była dokonana przed 2014 r., zespół kontrolujący wykonywanie zadań

w powyższym zakresie ocenił pozytywnie z nieprawidłowościami. Ocena ma również związek z faktem, że Starosta Słupski po kontroli w 2014 r. dokonał wielu aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego (w 2015 r. 111 aktualizacji, w 2016 r. 93 aktualizacje), co wpłynęło za zwiększenie dochodów Skarbu Państwa i stanowiło jednocześnie realizację zaleceń pokontrolnych z wcześniejszej kontroli. Ustalono, że w Urzędzie osobą odpowiedzialną za prowadzenie postępowań w tym zakresie była Pani ██████████<sup>[3]</sup> – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 445]

## **1.2. Analiza spraw**

W okresie objętym kontrolą Starosta przeprowadził 28 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Spośród tych spraw zespół kontrolujący wybrał 10 spraw w sposób losowy z interwałem (co 3 sprawa), o wyborze których poinformowano Starostę w piśmie nr NSP-VI.431.1.2019.AnB z 3 września 2019 r.

[Dowód: akta kontroli str. 354-355]

Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i informacje o prowadzonych postępowaniach w tym zakresie zostały ujęte w ustaleniach z kontroli.

W wybranych do kontroli sprawach wzięto pod uwagę następujące ustalenia (kryteria):

- czy operat szacunkowy był aktualny w dacie wydawania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty i zaproponowania nowej opłaty z tego tytułu,
- czy zastosowana stawka procentowa była prawidłowa,
- czy prawidłowo obliczona była nowa opłata, w tym raty opłaty rocznej mając na uwadze art. 77 ust. 2a u.g.n.,
- czy były potwierdzenia zwrotne otrzymania wypowiedzeń przez strony,
- czy akta były kompletne, czy była dokumentacja o poprzedniej aktualizacji opłaty,
- ocena całościowa stanu aktualizowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, ustalono, że w skontrolowanych sprawach nie naruszono przepisów prawa materialnego. Opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego ustalono na podstawie ważnego operatu szacunkowego, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Nie stwierdzono błędów przy naliczaniu opłaty – zastosowano prawidłową stawkę procentową. Ponadto nie stwierdzono błędów w doręczaniu korespondencji stronom, w aktach znajdowały się zwrotne potwierdzenia odbioru wypowiedzeń. Ostatnia aktualizacja opłat w skontrolowanych sprawach była przeprowadzona w 2017 i 2018 r., w odstępie czasu od poprzedniej aktualizacji wynoszącym od 4 do 13 lat. W wyniku podjętych działań, nastąpił wzrost opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego o kwotę 148 838, 38 zł.

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych w zakresie postępowań dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, zespół kontrolujący nie stwierdził uchybień ani nieprawidłowości. Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie pozytywnie.

[Dowód: akta kontroli str. 425- 434]

## **2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu.**

Na wniosek organu kontrolującego NSP-VI.431.1.2019.AnB z 2 lipca 2019 r. Starosta Słupski przesłał pismem znak: GN-II.066.9.2019 z 16 sierpnia 2019 r. wykaz spraw zakończonych w okresie objętym kontrolą (od 1 września 2017 r. do 30 sierpnia 2019 r.) Z powyższego wykazu wynika, że w okresie poddanym kontroli zakończone były 2 sprawy dotyczące aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

[Dowód: akta kontroli str. 16, 323-324]

Zestawienie działek w trwałym zarządzie zawiera podstawowe informacje dotyczące położenia, powierzchni, rodzaju użytku, oraz daty ostatnich aktualizacji opłat, wartości nieruchomości, wysokości

obowiązującej opłaty rocznej, przyjętej stawki procentowej, nazwy trwałego zarządcy, a także informacje o złożonych odwołaniach od decyzji Starosty.

Na podstawie przedłożonego wykazu stwierdzono, że w Starostwie Powiatowym w Słupsku przekazanych jest w trwały zarząd 480 działek Skarbu Państwa o pow. ok. 825 ha następującym podmiotom:

- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku,
- Areszt Śledczy w Słupsku,
- Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Słupsku,
- Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku,
- Ministerstwo Obrony Narodowej – Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni,
- Morska Służba Poszukiwania i Ratownictwa,
- Morski Oddział Straży Granicznej,
- Okręgowy Inspektorat Służby Więziennej w Koszalinie,
- Słowiński Park Narodowy,
- Technikum Leśne w Warcinie,
- Szkoła Policji w Słupsku,
- Urząd Morski w Słupsku.

Ponadto z zestawienia wynika, że 380 działek zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, co stanowi 79 % wszystkich działek oddanych w trwały zarząd. Są to działki oddane na rzecz: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni, Słowińskiego Parku Narodowego, Technikum Leśnego w Warcinie oraz Urzędu Morskiego w Słupsku.

[Dowód: akta kontroli str. 325-351]

Wysokość opłat rocznych dla pozostałych 100 działek była aktualizowana na przestrzeni 2010-2019 r., co przedstawia poniższa tabela.

Lp.	Rok	Liczba działek, dla których aktualizowano opłatę (ostatnia aktualizacja)	Wysokość opłat rocznych (zł)
1.	2010	3	1314,1
2.	2011	18	144722,23
3.	2012	12	18325,93
4.	2013	0	0
5.	2014	20	9350,6
6.	2015	14	4336,79
7.	2016	2	3638,12
8.	2017	30	87184,9
9.	2018	0	0
10.	2019	1	18,51
	<b>Razem:</b>	<b>100</b>	<b>268891,18</b>

Każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach.

[Dowód: akta kontroli str. 356-364]

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie.

Tym samym mając na uwadze, że poprzednia kontrola w przedmiotowym zakresie dokonana była w 2014 r., rok ten przyjęto za graniczny punkt odniesienia.

Każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach.

W ramach odpowiedzi na zadane przez zespół kontrolujący pytanie: dlaczego do tej pory nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu działek, dla których obowiązuje aktualizacja z lat 2010-2012 ( w 2013 r. nie dokonano żadnej aktualizacji), Starosta przy piśmie nr GN-II.066.9.2019 z 12 listopada 2019 r. przedłożył z tego zakresu wyjaśnienia, które stanowią uzupełnienie wyjaśnień uzyskanych przez zespół kontrolujący w czasie czynności kontrolnych przeprowadzonych w Starostwie Powiatowym w Słupsku. Starosta w ww. piśmie wskazał, że dokonując wyboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji organ wstępnie analizuje cenę sprzedaży nieruchomości na danym terenie, w danym roku, a następnie wyłania nieruchomość, którą będzie wyceniał. Jak wskazał organ kontrolowany, analizuje się również, czy wydatek jest racjonalny mając na względzie gospodarność, celowość wydatkowania środków publicznych. Ilość dokonywanych aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w danym roku uzależniona jest także od wysokości przyznanych na ten cel środków. Organ zwraca uwagę, że planowany budżet na konkretne zadania, nie zawsze znajduje odzwierciedlenie w przyznanej dotacji. Ponadto z uzyskanych wyjaśnień można wywnioskować, że na dzień sporządzenia pisma z 12 listopada 2019 r. w toku znajduje się 6 wszczętych spraw dotyczących aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (których opłata nie była aktualizowana przed 2014 r.), a przewidywany termin zakończenia to grudzień 2019 r. W stosunku do 7 działek Starosta wykazał, że koszt sporządzenia wyceny szacunkowej przewyższa wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, a odnośnie 14 działek koszt sporządzenia wycen wymaga zabezpieczenia środków finansowych w znacznej wysokości. W stosunku do jednej z działek wymienionej w wykazie wydano decyzję 10 września 2019 r. w sprawie wygaszenia trwałego zarządu. Pozostałych 5 działek zgodnie z założeniem przyjętym przez Starostę Słupskiego została ujęta w planie aktualizacji na 2020 r.

Ze skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd wynika, że w kontrolowanej jednostce w stosunku do 100 działek oddanych w trwały zarząd, od których pobierane są opłaty, 33 działki miały aktualizowaną opłatę roczną przed 2014 r., co stanowi: 33 %. Jednakże biorąc pod uwagę przekonujące wyjaśnienia Starosty w stosunku do 28 działek, których aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu była dokonana przed 2014 r., zespół kontrolujący wykonywanie zadań w powyższym zakresie ocenił pozytywnie. Ustalono, że w Urzędzie osobą odpowiedzialną za prowadzenie postępowań w tym zakresie była Pani ██████████<sup>[4]</sup> – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 445]

## 2.2. Analiza spraw

W okresie objętym kontrolą Starosta przeprowadził 2 aktualizacje opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Zespół kontrolujący dokonał sprawdzenia obu zakończonych spraw, o czym poinformowano Starostę w piśmie nr NSP-VI.431.1.2019.AnB z 3 września 2019 r.

[Dowód: akta kontroli str. 354-355]

Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie ustalenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i informacje o prowadzonych postępowaniach w tym zakresie zostały ujęte w ustaleniach z kontroli.

W wybranych do kontroli sprawach wzięto pod uwagę następujące ustalenia (kryteria):

- czy operat szacunkowy był aktualny w dacie wydawania decyzji o aktualizacji opłaty,
- czy zastosowana stawka procentowa była prawidłowa,
- czy prawidłowo obliczona była nowa opłata,
- czy były potwierdzenia zwrotne otrzymania decyzji przez strony,
- czy prawidłowo ustalono datę ostateczności decyzji,
- czy postępowanie prowadzone było zgodnie z kpa, w tym czy było zawiadomienie o wszczęciu postępowania, czy strona powiadamiana była w każdym stadium toczącego się postępowania, czy

było zawiadomienie z art. 10 k.p.a. o zebraniu wszystkich dowodów i możliwości zapoznania się z dokumentami, czy w przypadku nie załatwienia sprawy w terminie wynikającym z art. 35 kpa stosowano art. 36 kpa,

- czy akta były kompletne, czy była dokumentacja z poprzedniej aktualizacji opłaty.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, ustalono, że w skontrolowanych sprawach nie naruszono przepisów prawa materialnego. Opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu ustalono na podstawie ważnego operatu szacunkowego, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Nie stwierdzono błędów przy naliczaniu opłaty – zastosowano prawidłową stawkę procentową.

W zakresie poprawności stosowania przepisów kpa, w postępowaniach objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości. W postępowaniach tych prawidłowo stosowano art. 10 kpa – i umożliwiono stronie branie czynnego udziału w toczącym się postępowaniu, informując strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji. Właściwie zastosowano także przepis art. 36 kpa. W postępowaniach prawidłowo obliczono datę ostateczności decyzji. Akta były kompletne i znajdowała się w nich dokumentacja z poprzedniej aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych w zakresie postępowań dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, nie stwierdzono uchybień ani nieprawidłowości. Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie pozytywnie.

[Dowód: akta kontroli str. 435-439]

### **3. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.**

Na wniosek organu kontrolującego NSP-VI.431.1.2019.AnB z 2 lipca 2019 r. Starosta Słupski przesłał pismem znak: GN-II.066.9.2019 z 16 sierpnia 2019 r. wykaz spraw zakończonych w okresie objętym kontrolą (od 1 września 2017 r. do 30 sierpnia 2019 r.) w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

[Dowód: akta kontroli str. 16, 322]

Z powyższego wykazu wynika, że w okresie poddanym kontroli zakończone były 3 sprawy dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Zespół kontrolujący dokonał sprawdzenia wszystkich zakończonych spraw, o czym poinformowano Starostę w piśmie nr NSP-VI.431.1.2019.AnB z 3 września 2019 r.

[Dowód: akta kontroli str. 354-355]

W wybranych do kontroli sprawach wzięto pod uwagę następujące ustalenia (kryteria):

- czy operat szacunkowy był aktualny w dacie wydawania decyzji administracyjnej,
- czy prawidłowo ustalono opłatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- czy były zwrotne potwierdzenia otrzymania decyzji przez strony postępowania,
- czy prawidłowo ustalono datę ostateczności decyzji,
- czy postępowanie prowadzone było zgodnie z k.p.a., w tym czy było zawiadomienie wszczęciu postępowania, czy strona powiadamiana była w każdym stadium toczącego się postępowania, czy było zawiadomienie z art. 10 k.p.a. o zebraniu wszystkich dowodów i możliwości zapoznania się z dokumentami, czy w przypadku nie załatwienia sprawy w terminie wynikającym z art. 35 kpa stosowano art. 36 k.p.a.,
- czy akta były kompletne.



### 3.2 Analiza spraw

Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i informacje o prowadzonych postępowaniach w tym zakresie zostały ujęte w ustaleniach z kontroli.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, ustalono, że w skontrolowanych sprawach przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przysługiwało wnioskującemu na podstawie obowiązującej u.p.p.u.w. Nie naruszono przepisów prawa materialnego. W jednej ze spraw spełnione zostały warunki przekształcenia, w 2 sprawach zgodnie z obowiązującymi przepisami Starosta Słupski odmówił wnioskodawcom przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Opłatę za przekształcenie ustalono na podstawie ważnego operatu szacunkowego, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Opłata stanowiła różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. Nie stwierdzono błędów przy naliczaniu opłaty. W żadnej ze spraw poddanych kontroli nie naruszono przepisów k.p.a. mających wpływ na rozstrzygnięcie decyzji. Poprawnie ustalono strony postępowania, decyzje doręczono wszystkim stronom postępowania. Poprawnie ustalono datę ostateczności decyzji.

Wystąpiły jednak przypadki naruszenia przepisów k.p.a. w stopniu nie mającym wpływu na rozstrzygnięcie decyzji. W 2 sprawach naruszono przepisy k.p.a. w zakresie nie mającym wpływu na rozstrzygnięcie decyzji (brak zawiadomienia z art. 10 k.p.a., brak informacji o możliwości zrzeczenia się prawa do wniesienia odwołania art. 127a k.p.a.).

[Dowód: akta kontroli str. 440-444]

W związku z tym, że w kontrolowanych sprawach nie doszło do naruszenia prawa materialnego, a naruszenie przepisów k.p.a. nie miało wpływu na rozstrzygnięcie decyzji, uznano je za uchybienia.

Każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach.

[Dowód: akta kontroli str. 356-364]

Na podstawie dokonanych ustaleń oraz przyjętego miernika, działania Starosty w kontrolowanym obszarze oceniono pozytywnie z uchybieniami. Ustalono, że w Urzędzie osobą odpowiedzialną za prowadzenie postępowań w tym zakresie była Pani ██████████<sup>[5]</sup> – inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str. 445]

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

Mając na uwadze, że w przedmiotowym zakresie Starosta nie prowadził żadnych spraw, odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

<b>Stwierdzone nieprawidłowości/ uchybienia</b>	Nieprzeprowadzenie w stosunku do części nieruchomości aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przez dłuższy okres czasu (nieprawidłowości). Uchybienia związane z niezastosowaniem przepisów art. 10 k.p.a. i 127a.
<b>Ocena kontrolowanej działalności</b>	Działalność Urzędu w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami / uchybieniami.

### **Zalecenia/Wnioski**

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

1. podjęcie działań mających na celu zwiększenie dochodów z nieruchomości Skarbu Państwa, m.in. poprzez skrócenie okresów aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego

(w uzasadnionych przypadkach) oraz przygotowanie harmonogramu aktualizacji opłat i jego konsekwentne przestrzeganie;

2. przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w prowadzonych postępowaniach administracyjnych.

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego dokumentu: informacji o sposobie wykonania zaleceń, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania.

Z poważaniem

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich

### Przypisy wyłączenia jawności:

- <sup>[1]</sup> Wyłączenie jawności treści: art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1330, z późn. zm.) - ochrona informacji niejawnych.
- <sup>[2]</sup> Wyłączenie jawności treści: art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1330, z późn. zm.) - ochrona informacji niejawnych.
- <sup>[3]</sup> Wyłączenie jawności treści: art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1330, z późn. zm.) - ochrona informacji niejawnych.
- <sup>[4]</sup> Wyłączenie jawności treści: art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1330, z późn. zm.) - ochrona informacji niejawnych.
- <sup>[5]</sup> Wyłączenie jawności treści: art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1330, z późn. zm.) - ochrona informacji niejawnych.