



WOJEWODA POMORSKI

NSP-VI.431.1.2016.MS

Słupsk, dnia 14 kwietnia 2017 r.

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Starostwo Powiatowe w Lęborku, Wydział Geodezji (określane dalej jako Starostwo) ul. Czołgistów 5, 84-300 Lębork
Temat kontroli	1. Aktualizacja opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego. 2. Aktualizacja opłat z tytułu prawa trwałego zarządu. 3. Przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. 4. Nieruchomości niezagospodarowane.
Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli	Art. 28 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (j.t. Dz.U. z 2015 r., poz. 525 ze zm.) oraz art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092).
Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli	Rozpoczęcie kontroli dnia 14 listopada 2016 r. Zakończenie kontroli dnia 17 listopada 2016 r.
Okres objęty kontrolą	Od dnia 1 września 2014 r. do dnia 31 sierpnia 2016 r.
Kierownik jednostki kontrolowanej	W okresie objętym kontrolą Starostą Lęborskim, wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej (zwanym dalej Starostą) byli: - Pan Wiktor Tyburski od dnia 30.11.2010 r. do dnia 5.12.2014 r. - Pan Edmund Głombiewski od dnia 1.12.2014 r. do dnia 10.07.2015 r. - Pani Teresa Ossowska-Szara od dnia 10.07.2015 r.
Skład zespołu kontrolującego	- Halina Ochocińska – kierownik zespołu kontrolnego, Kierownik Oddziału Zamiejscowego w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego (PUW) w Gdańsku, - Iwona Cielecka – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Zamiejscowym w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku, - Małgorzata Słowińska – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Zamiejscowym w Słupsku Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa PUW w Gdańsku.

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I SKARBU PAŃSTWA.

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 508, fax: 58 30 58 967

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: nsp@gdansk.uw.gov.pl

Informacje wstępne

Zgodnie z § 37 Regulaminu Organizacyjnego Starostwa Powiatowego w Lęborku zadania w zakresie poddanym kontroli wykonywał Wydział Geodezji. W okresie objętym kontrolą Wydziałem kierowali:

1. Pan Bronisław Krzesiński – od dnia 1.01.1999 r. do dnia 29.02.2016 r.
2. Pan Adam Zielke – od dnia 1.03.2016 r.

Zadania będące przedmiotem kontroli realizowane były przez pracowników Referatu Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Geodezji. Kierownikiem Referatu jest od dnia 8.09.2013 r. Pani Małgorzata Gliszczyńska.

[Dowód: akta kontroli str. 107 do 123]

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

W kontrolowanym okresie (tj. od 1.09.2014 r. do 31.08.2016 r.) Starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej – jako kierownik jednostki kontrolowanej, w obszarze objętym kontrolą zrealizował następującą ilość spraw w zakresie:

- a) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – wydano 59 wypowiedzeń, kontrolą objęto 12 spraw,
- b) aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – wydano 1 decyzję aktualizującą opłatę roczną, kontrolą objęto powyższą decyzję ,
- c) przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – wydano 6 decyzji, kontrolą objęto 3 postępowania,
- d) nieruchomości niezagospodarowanych – 521 działek, dokonano oceny stanu wszystkich nieruchomości niezagospodarowanych.

Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego w Starostwie Powiatowym w Lęborku przedstawia załącznik nr 1.

Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości przedstawia załącznik nr 2.

Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa trwałego zarządu w Starostwie Powiatowym w Lęborku przedstawia załącznik nr 3.

[Dowód: akta kontroli str. 180 do 186]

Użyte poniżej skróty oznaczają:

- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 ze zm.),
- k.p.a. – ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 ze zm.),
- u.p.p.u.w. – ustawa z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 83 ze zm.),
- Starostwo – Starostwo Powiatowe w Lęborku,
- Starosta – Starosta Lęborski.

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.

Organ kontrolowany został zobowiązany w zawiadomieniu o kontroli z dnia 22 września 2016 r. nr NSP-VI.431.1.2016.MS do przygotowania, zgodnie ze wzorem nr 3, wykazu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Z przekazanego przez Starostę w dniu 19 października 2016 r. zestawienia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste można odczytać informacje dot. położenia, powierzchni, rodzaju użytku, daty ostatnich aktualizacji opłat, wartości nieruchomości, wysokości obowiązującej opłaty rocznej, przyjętej stawki procentowej i nazwy użytkownika, a także informacje o złożonych wnioskach do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (SKO). Z powyższego wykazu wynika, że ogółem w użytkowaniu wieczystym na terenie powiatu lęborskiego jest **618 działek**.

Działki powyższe są w użytkowaniu wieczystym 39 osób prawnych (spółek i agencji), 3 jednostek samorządu terytorialnego (Gmina Cewice, Gmina Miasto Lębork, Gmina Wicko), parafii, Polskiego Związku Działkowców, Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej, Słowińskiego Parku Narodowego oraz osób fizycznych.

Najwięcej działek Skarbu Państwa jest w użytkowaniu wieczystym następujących podmiotów:

- PKP S.A. - 153 działki
- Energa – Operator S.A. – 56 działek
- Słowiński Park Narodowy – 69 działek

Ogółem 180 działek zwolnionych jest z opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, co stanowi 41,1% wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

Tabela 1 – użytkownicy wieczystości zwolnieni z opłat rocznych.

Lp.	Użytkownik wieczysty	Liczba działek zwolnionych z opłat rocznych	Podstawa zwolnienia
1	PKP S.A.	101	art. 8 ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym.
2	Słowiński Park Narodowy	69	art. 10 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody.
3	Instytut Meteorologii i Gospodarki Wodnej	5	art. 18a ustawy z dnia 24.04.1997 r. o zmianie ustawy o jednostkach badawczo-rozwojowych
4	Parafie	3	art. 44 ustawy z dnia 17.05.1989 r. o stosunku Państwa do Kościoła Katolickiego w Rzeczypospolitej Polskiej.
5	Polski Związek Działkowców	2	ustawa z dnia 23.06.1995 r. o zmianie ustawy o pracowniczych ogrodach działkowych.
	Razem:	180	

W okresie objętym kontrolą, tj. od dnia 1 września 2014 r. do 31 sierpnia 2016 r. organ kontrolowany prowadził 59 postępowań w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego. W 2014 r. zakończono 4 sprawy, w 2015 r. zakończono 54 sprawy, w 2016 r. zakończono postępowanie w 1 sprawie. Do kontroli wybrano metodą niestatystyczną, losową (z interwałem 5) dwanaście spraw, o których poinformowano Starostę w piśmie z dnia 7 listopada 2016 r. nr NSP-VI.431.1.2016.MS.

Opis szczegółowy skontrolowanych spraw przedstawia zał. nr 1 do niniejszego projektu wystąpienia pokontrolnego oraz ustalenia z kontroli.

[Dowód: akta kontroli str.180 do 183, 191 do 205.]

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

- poprawność i aktualność operatów szacunkowych w dacie wydawania wypowiedzenia dotychczasowej opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego i zaproponowania nowej opłaty,
- prawidłowość zastosowanej stawki procentowej,
- prawidłowość obliczenia nowej opłaty, w tym raty opłaty rocznej mając na uwadze art. 77 ust. 2a u.g.n., oraz wskazanie sposobu jej wyliczenia, zgodnie z art. 78 u.g.n.,
- sposób zawiadomienia stron postępowania oraz potwierdzenia zwrotne otrzymania wypowiedzeń przez strony,
- kompletność akt spraw dotyczących ostatniej i poprzedniej aktualizacji opłat,
- terminy aktualizacji oraz ich wpływ na wysokość opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego ze szczególnym zwróceniem uwagi na fakt, czy była przeprowadzona aktualizacja opłat w okresie wzrostu wartości nieruchomości na rynku bezpośrednio po tym okresie (po 2008 r.).

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, mając na uwadze powyższe kryteria, Zespół Kontrolujący stwierdził co następuje:

1. We wszystkich skontrolowanych sprawach (zał. 1) aktualizacje opłat rocznych lub ustalenie opłaty po raz pierwszy dokonywane były w oparciu o aktualne, poprawne operaty szacunkowe, wykonane przez rzeczoznawców majątkowych posiadających stosowne uprawnienia.
2. W wyliczeniach nowych opłat zastosowano prawidłową stawkę procentową od wartości nieruchomości w zależności od celu, na jaki nieruchomość została oddana. W przypadku ustalenia opłat po raz pierwszy (sprawy pod. poz. 1, poz. 7-12 załącznika nr 1), ustalona została poprawnie stawka procentowa z zastosowaniem postępowania określonego w art. 78-81 u.g.n. na mocy art. 221 ust. 2 i 3 u.g.n.

W siedmiu sprawach wyżej wymienionych (sprawy pod. poz. 1, poz. 7-12 załącznika nr 1) postępowanie dotyczyło bowiem ustalenia opłaty rocznej, a nie jej aktualizacji. Ponieważ poprzedni użytkownik wieczysty na mocy ustaw zwolniony był z wnoszenia opłat, nie była ustalona jej wysokość.

Dla nowego użytkownika wieczystego, któremu zwolnienia już nie przysługiwały ustalono wysokość stawki procentowej zależnej od sposobu wykorzystania nieruchomości, stosując tryb postępowania określony w art. 78-81 u.g.n. na mocy art. 221 u.g.n.

3. Aktualizacja opłat rocznych dokonywana była zgodnie z przepisami art. 77 u.g.n. na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Poprawnie wyliczono wysokość opłaty rocznej w przypadku, gdy jej wartość wzrosła dwukrotnie w stosunku do poprzedniej opłaty, rozkładając jej wzrost na kolejne trzy lata – sprawa pod poz. 4 (G.6843.102.2.2015.GK) załącznika nr 1, zgodnie z art. 77 ust. 2a u.g.n.

4. W trzech sprawach stwierdzono błędy w sposobie zawiadomienia stron o aktualizacji opłaty rocznej z tytułu prawa użytkowania wieczystego lub o ustaleniu opłaty rocznej - sprawy pod poz. 1 (G.6843.493.2014.GK), poz. 3 (G.6843.176.3.2015.KG) i poz. 5 (G.6843.180.2015.KG) załącznika nr 1.

W sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ powinien kierować korespondencję do każdego z nich osobno. W rozumieniu przepisów postępowania administracyjnego, co do zasady stronami są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje unormowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 ze zmianami) – wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 lipca 2007 r. (Sygn. Akt IOSK 1234/06, LEX nr 939218).

Wypowiedzenia dotychczasowej opłaty lub ustalenia nowej przesyłane były zawsze za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, które dołączano do akt sprawy.

5. Dokumentacja prowadzonych spraw w zakresie aktualizacji opłat rocznych była kompletna i przejrzysta.
6. We wszystkich przypadkach ostatnia aktualizacja opłat była przeprowadzona w 2014 r. lub 2015 r., w niewielkim okresie czasu od poprzedniej aktualizacji wynoszącym od 5 do 6 lat.
7. W wyniku podjętych działań (aktualizacji opłat rocznych w związku ze zmianą wartości nieruchomości lub ustalenia wysokości opłaty po raz pierwszy w związku ze zmianą użytkownika wieczystego i brakiem podstaw do zwolnienia z opłat oraz zmianą sposobu wykorzystania nieruchomości) nastąpił wzrost opłat rocznych z tytułu prawa użytkowania wieczystego w kontrolowanych sprawach o kwotę 15753,14 zł, co przedstawia poniższa tab. nr 2.

[Dowód: akta kontroli str 51 do 76, 191 do 205]

Tabela nr 2 - wzrost opłat rocznych za użytkowanie wieczyste.

Poz.	Ostatnia aktualizacja lub ustalenie opłaty / data/	Wysokość opłaty /zł/	Poprzednia aktualizacja lub ustalenie opłaty /data/	Wysokość opłaty / zł/	Różnica lat	Wzrost opłaty /zł/
1	2014 r.	5600,40	Poprzedni użytkownik zwolniony z opłat (IMGW)	-	-	5600,40
2	2015 r.	222,00	2009 r.	214,18	6	7,82
3	2015 r.	153,00	2010 r. ugoda SKO	70,00	5	83,00
4	2015 r. ugoda SKO	300,00	2010 r. ugoda SKO	161,37	5	138,63
5	2015 r.	5859,00	2009 r. ugoda SKO	3000,00	6	2859,00
6	2015 r.	7059,00	2013 r. - dz. 99 2009 r.- dz. 89/10	1603,11 4608,75	2 6	847,14
7	2015 r.	560,00	Poprzedni użytkownik (PKP) zwolniony z opłat	-	-	560,00
8	2015 r.	2040,00	jw.	-	-	2040,00
9	2015 r.	7320,00	jw.	-	-	7320,00
10	2015 r.	830,00	jw.	-	-	830,00
11	2015 r.	221,26	jw.	-	-	221,26
12	2015 r.	846,29	Poprzedni użytkownik (SPN) zwolniony z opłat	-	-	846,29
	RAZEM:					15753,14

Nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzonych postępowaniach. Na podstawie skontrolowanych spraw w zakresie aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego oraz przedstawionych przez Starostę dokumentów, Zespół Kontrolujący ocenia realizację powyższych zadań pozytywnie z uchybieniami.

Jako osobę odpowiedzialną za przedstawione uchybenia wskazać należy Naczelnika Wydziału Geodezji – jako osobę sprawującą bezpośredni nadzór nad zadaniami podlegającymi kontroli, a także Starostę Lęborskiego – jako organ odpowiedzialny za całokształt kontrolowanych zadań.

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu.

Na wniosek organu kontrolującego NSP-VI.431.1.2016.MS z dnia 22 września 2016 r. przesłany został przez Starostę pismem G.1710.1.2016.SP.JK z dnia 19 października 2016 r. wykaz spraw realizowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa trwałego zarządu i zakończonych w okresie objętym kontrolą oraz wykaz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.

[Dowód: akta kontroli str 35, 37 do 50]

Z powyższego wykazu wynika, że w okresie poddanym kontroli była zakończona jedna sprawa dotycząca aktualizacji opłat z tytułu prawa trwałego zarządu nr G.6844.8.2014.KG, ustanowionego na rzecz Urzędu Morskiego w Słupsku.

Zestawienie działek w trwałym zarządzie zawiera jednak podstawowe informacje dot. położenia, powierzchni, rodzaju użytku, oraz daty ostatnich aktualizacji opłat, wartości nieruchomości, wysokości obowiązującej opłaty rocznej, przyjętej stawki procentowej i nazwy trwałego zarządcy, a także informacje o złożonych odwołaniach od decyzji Starosty.

Na podstawie przedłożonego wykazu stwierdzono, że w Starostwie przekazanych jest w trwały zarząd **285 działek** Skarbu Państwa o pow. **627.5938 ha** następującym podmiotom:

1. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Gdańsku (**149** działek)
2. Ministerstwo Obrony Narodowej Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni (**98** działek)
3. Urząd Morski w Słupsku (**18** działek)
4. PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Lębork (**4** działki)
5. Komenda Wojewódzka Policji (**3** działki)
6. Morska Służba Poszukiwania i Ratownictwa w Gdyni (**3** działki)
7. Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna (**2** działki)
8. Powiatowy Inspektorat Weterynarii (**2** działki)
9. Komenda Powiatowa PSP w Lęborku (**1** działka)
10. Morski Oddział Straży Granicznej (**1** działka)
11. Prokuratura Okręgowa w Słupsku (**1** działka)
12. Sąd Rejonowy w Lęborku (**2** działki)
13. Izba Skarbowa w Gdańsku (**1** działka)

Ponadto z zestawienia wynika, że 151 działek o pow. 57.3815 ha zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Są to działki oddane w trwały zarząd na rzecz: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (149 działek) i Urzędu Morskiego (2 działki).

Wysokość opłat rocznych dla pozostałych 134 działek o pow. 570.5938 ha była aktualizowana (lub ustalono opłatę roczną) głównie w 2010 i 2013 roku, co przedstawia poniższa tabela nr 3.

Tabela nr 3 – liczba działek, dla której podjęto ostatnią aktualizację opłat w poszczególnych latach lub ustalono opłatę roczną.

Lp.	Rok	Liczba działek, dla których aktualizowano opłatę (ostatnia aktualizacja)	Liczba działek, dla których ustalono pierwszą opłatę
1	2	3	4
1	Przed 2008	6	
2	2009	10	
3	2010	13	10
4	2011	-	9
5	2013	78	3
6	2014	1	2
7	2015	1	1
	Razem:	109	25

Z tab. nr 3 wynika, że 25 działek miało ustaloną opłatę roczną w 2010 r. i później. Dla tych działek opłata nie była już aktualizowana. Ze 109 pozostałych działek tylko 6 działek miało aktualizowaną opłatę roczną przed 2008 r., co stanowi 5,5 %. Od 2009 r. dokonano aktualizacji opłat rocznych dla 103 działek (94,5%).

Opis szczegółowy skontrolowanych spraw przedstawia zał. nr 3 oraz ustalenia z kontroli.

[Dowód: akta kontroli str 186, 206 do 208]

W wybranej do kontroli sprawie wzięto pod uwagę następujące ustalenia:

- poprawność i aktualność operatu szacunkowego w dacie wydania decyzji,
- prawidłowość zastosowanej stawki procentowej,
- sposób obliczenia nowej opłaty rocznej,
- potwierdzenia zwrotne otrzymanej przez strony decyzji,
- prawidłowość ustalenia daty ostateczności decyzji,
- prowadzenie postępowania zgodnie z przepisami k.p.a., w tym: czy było zawiadomienie o wszczęciu postępowania, czy strona powiadamiana była na każdym etapie 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 k.p.a. stosowano art. 36 k.p.a.,
- czy akta były kompletne, czy była dokumentacja z poprzedniej aktualizacji.

W wyniku kontroli sprawy – poz. 1 (G.6844.8.2014.KG) Zespół Kontrolujący ustalił:

- operat szacunkowy będący podstawą do ustalenia opłaty był aktualny w dacie wydania decyzji, wykonany przez uprawnionego geodetę,
- przyjęta stawka procentowa wynosząca 1% ustalona była zgodnie z art. 72 ust. 3 u.g.n., zgodnie z celem, na który nieruchomość przekazano (tereny portu),
- poprawnie ustalono datę ostateczności decyzji, na podstawie otrzymanych potwierdzeń zwrotnych,
- postępowanie było prowadzone zgodnie z przepisami k.p.a. – strona była zawiadomiona o wszczęciu postępowania oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym,
- poprawnie ustalono datę obowiązywania nowej opłaty,
- dokumentacja była kompletna,
- nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzonym postępowaniu.

[Dowód: akta kontroli str. 206 do 208]

Na podstawie skontrolowanej sprawy oraz analizy dokumentów przedłożonych przez Starostę zespół kontrolujący stwierdza, że aktualizacja opłat z tytułu prawa trwałego zarządu była prowadzona w sposób zgodny z przepisami k.p.a. i u.g.n. Ocena pozytywna.

3.Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W zakresie liczby zakończonych spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości na podstawie u.p.p.u.w., przedstawionych zostało przez Starostę sześć spraw zakończonych decyzją ostateczną. Zespół Kontrolujący wybrał trzy sprawy, które stały się przedmiotem analizy pod względem prawidłowości i rzetelności prowadzonych postępowań. Wykaz spraw i podstawowe informacje o prowadzonych postępowaniach w tym zakresie przedstawia zał. 2 do niniejszego protokołu.

[Dowód: akta kontroli str 184 do 185,]

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, Zespół Kontrolujący ustalił:

1. W skontrolowanych sprawach (poz. 2 i poz. 3 załącznika nr 2) przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości dokonano zgodnie z obowiązującą u.p.p.u.w. Opłaty za przekształcenie ustalono na podstawie ważnego operatu szacunkowego, wykonanego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Opłata stanowiła różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego. W celu wyeliminowania ewentualnych błędów w operatach, w imieniu Starosty operaty sprawdzał Pan Krzysztof Filip. Do każdego operatu spisywany był „Protokół kontroli operatu szacunkowego”, co stanowiło fachową kontrolę poprawności operatów i ułatwiało współpracę z rzeczoznawcą w celu wyjaśnienia ewentualnych uwag. Nie stwierdzono błędów przy obliczaniu opłat.
2. W jednym przypadku (sprawa pod poz. 1 załącznika nr 2) Starosta postanowieniem odmówił wszczęcia postępowania w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Podstawą odmowy wszczęcia postępowania był wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 10 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13 (Dz. U. z 2015 r. poz. 373) stanowiący o niezgodności art. 1 ust. 1 i 3 u.p.p.u.w. w zakresie, w jakim przyznaje uprawnienia do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności osobom fizycznym i prawnym, które nie miały tego uprawnienia w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 28 lipca 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 187, poz. 1110) z art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Orzeczenie o niekonstytucyjności obejmuje bowiem osoby prawne (z wyjątkiem spółdzielni mieszkaniowych) oraz osoby fizyczne, które uzyskały użytkowanie wieczyste w celu prowadzenia pozarolniczej działalności gospodarczej.

3. W żadnej ze spraw poddanych kontroli nie naruszono przepisów k.p.a. mających wpływ na rozstrzygnięcie decyzji. Poprawnie ustalono strony postępowania, decyzje lub postanowienia doręczono wszystkim stronom postępowania. Wystąpiły jednak dwa przypadki naruszenia przepisów k.p.a. w stopniu nie mającym wpływu na rozstrzygnięcie decyzji. Nieprawidłowo ustalono datę ostateczności decyzji (sprawa nr G.6825.9.2014.SP.KG) oraz datę ostateczności postanowienia (sprawa nr G.6825.5.2015.KG). Ponadto naruszono przepis art. 36 k.p.a. przez brak wskazania daty załatwienia sprawy w przypadku zawiadomienia strony o zmianie terminu (sprawa nr G.6825.9.2014.SP.KG).

[Dowód: akta kontroli str 208 do 212]

Ponieważ w kontrolowanych sprawach nie doszło do naruszenia prawa materialnego, a naruszenie przepisów k.p.a. w 60% spraw nie miało wpływu na rozstrzygnięcie decyzji, Zespół Kontrolujący ocenił ten obszar kontroli pozytywnie z uchybieniami.

Jako osobę odpowiedzialną za przedstawione uchybienia wskazać należy Naczelnika Wydziału Geodezji – jako osobę sprawującą bezpośredni nadzór nad zadaniami podlegającymi kontroli, a także Starostę Lęborskiego – jako organ odpowiedzialny za całokształt kontrolowanych zadań.

4.Nieruchomości niezagospodarowane.

Na podstawie informacji uzyskanych od Starosty Lęborskiego przed rozpoczęciem kontroli – pismo G.1710.1.2016.SP.JK z dnia 19 października 2016 r. oraz informacji zawartych w „Planie wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz oddanych w użytkowanie wieczyste położonych na terenie Powiatu Lęborskiego na lata 2016-2018” stwierdzono, że na terenie powiatu znajduje się 521 działek stanowiących nieruchomości niezagospodarowane Skarbu Państwa o powierzchni ogółem 146.1449 ha. Stanowi to 19,5 % powierzchni zasobu. Są to następujące rodzaje gruntów:

- **rowy (W)** – 299 działek o pow. 74.1296 ha (51% powierzchni nieruchomości niezagospodarowanych, 57 % ilości działek),
- **grunty pod wodami płynącymi (Wp)** – 13 działek o pow. 1.648 ha (1.% powierzchni nieruchomości niezagospodarowanych, 3 % ilości działek),
- **drogi (dr)** – 53 działki o pow. 28.2568 ha (19% powierzchni nieruchomości niezagospodarowanych, 10% ilości działek),

- **inne (B, Ł, R, Tr, N,)** 156 działek o pow. 42.1105 ha (29% powierzchni nieruchomości niezagospodarowanych, 30% ilości działek)

[Dowód: akta kontroli str 77 do 92]

Zgodnie z art. 21 i 21a u.g.n. do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Stosownie do art. 23 ust.1 pkt 3 i ust. 1d u.g.n., starostowie mają obowiązek opracowania trzyletniego planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, który powinien zawierać w szczególności:

- zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu; poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu; wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu; aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

Do kontroli przedstawiony został „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz oddanych w użytkowanie wieczyste położonych na terenie Powiatu Lęborskiego na lata 2016-2017” z 2015 r. oraz „Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 2013 – 2015 r.” z dnia 30 kwietnia 2013 r.

[Dowód: akta kontroli str 124 do 145]

Powyższe plany zawierają niezbędne informacje dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z art. 23 u.g.n. Wynika z nich, że powierzchnia zasobu Skarbu Państwa zmniejszyła się z 977.4136 ha w 2013 r. do 750.4975 ha w 2015 r. i ulegnie dalszemu zmniejszeniu. Plany zawierają prognozę udostępniania nieruchomości zasobu na kolejne 3 lata, z uwzględnieniem ilości i powierzchni działek oraz prognozę związanych z tym wydatków i wpływów do budżetu Państwa.

Starosta planował na lata 2013-2015 poziom wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu na kwotę 58 tys. zł rocznie, a wpływów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu na ok. 1800 tys. zł rocznie.

Prognoza na lata 2016 – 2018 zakłada wzrost kosztów związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa do kwoty 90 tys. zł w 2018 r., przy wpływach z opłat jw. na poziomie 1600 tys. zł rocznie.

Z rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu oraz nieruchomościami SP oddanymi w użytkowanie wieczyste z dnia 29 kwietnia 2015 r. - za 2014 r. oraz z dnia 22 kwietnia 2016 r. - za 2015 r. wynika, że wydatki związane z udostępnianiem wymienionych nieruchomości były mniejsze i sięgały : 46,4 tys. zł w 2014 r. oraz 52,3 tys. zł w 2015 r. Przychody z tytułu wymienionych wyżej opłat wynosiły natomiast: 1357 tys. zł w 2014 r. i 1478 tys. zł w 2015 r. (z czego 25% należnych powiatowi).

[Dowód: akta kontroli str 163 do 179]

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I SKARBU PAŃSTWA.

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 508, fax: 58 30 77 967

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: nsp@gdansk.uw.gov.pl

Zrealizowane przez Starostę Lęborskiego zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa oraz gruntami Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym obrazuje poniższa tabela nr 4.

Z tabeli wynika, że w latach 2014-2015 najwięcej nieruchomości przekazano na rzecz samorządów (głównie drogi).

Tabela nr 4 – gospodarowanie zasobem Skarbu Państwa i gruntami Skarbu Państwa oddanymi w użytkowanie wieczyste.

Lp.	Podjęte działania	Rok 2014 / ilość działek /	Rok 2015 / ilość działek /
1	Przekazanie samorządom.	28 /dr/	12 /dr, BP, Bz, R /
2	Wygaszenie prawa trwałego zarządu.	1	2
3	Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.	8	2
4	Zwrot „rencistów i siedlisk”.	4	3
5	Ustanowienie służebności przesyłu.	4	5
6	Dzierżawa	1	1
7	Oddanie w użytkowanie wieczyste	-	1
8	Oddanie w trwały zarząd	1	8
9	Oddanie w zarząd lasów	-	1
10	Darowizna	21	14
11	Sprzedaż	1	-
12	Użyczenie	2	-

Program zagospodarowania nieruchomości zasobu do 2018 r. obejmuje głównie sprzedaż działek (planuje się sprzedaż 8 działek w trybie art. 37 ust. 3 u.g.n.), darowizny lub nieodpłatne przekazanie na rzecz gmin (planuje się przekazanie 13 działek na rzecz Miasta Lęborka, Miasta Łeba, Gminy Nowa Wieś Lęborska), oddanie w użytkowanie wieczyste (2 działki na rzecz Słowińskiego Parku Narodowego), przekazanie na wniosek jednostki samorządu terytorialnego (4 działki położone w Gminie Nowa Wieś Lęborska), przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (na wniosek użytkownika).

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I SKARBU PAŃSTWA

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 508, fax: 58 30 77 967

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: nsp@gdansk.uw.gov.pl

Starosta przedstawił pisma, w których zwracał się do różnych podmiotów o uregulowanie stanu nieruchomości, które są własnością Skarbu Państwa:

- do Gminy Nowa Wieś Lęborska w celu złożenia przez nią wniosku do Wojewody Pomorskiego o nabycie określonych działek, które służą do zaspokojenia zadań własnych gminy (pismo nr G.6840.50.2015.SP.KG z dnia 17 grudnia 2015 r., nr G.6840.51.2015.SP.KG z dnia 22 grudnia 2015 r.),
- do Wydziału Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Lęborku w celu przekazania właściwym podmiotom gruntów pod wodami powierzchniowymi płynącymi, które zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. - prawo wodne, nie wchodzą w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (pismo z dnia 18 grudnia 2015 r.),
- do osób fizycznych w celu złożenia przez nie wniosku o przyznanie z mocy prawa, nieodpłatnie, własności działki użytkowanej z tytułu przekazania gospodarstwa rolnego Państwu (pismo G.6821.SR.5.2015.KG z dnia 4 listopada 2015 r.),
- do Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w celu ewentualnego przekazania w trwały zarząd nieruchomości znajdujących się w pasie drogowym drogi krajowej (pisma nr G.6844.20.2015.SP.JK z dnia 22 grudnia 2015 r., nr G.6844.20.2014.JK z dnia 6 lipca 2015 r., nr G.6844.20.2014.JK z dnia 4 listopada 2014 r.),
- do Zarządu Dróg Wojewódzkich w Gdańsku w celu przekazania w trwały zarząd nieruchomości znajdujących się w pasie drogowym dróg wojewódzkich (pismo nr G.684.9.2016.SP.KG z dnia 24 marca 2016 r.),
- do Urzędu Miasta w Lęborku w celu nieodpłatnego przekazania na rzecz Gminy Miasta Lębork nieruchomości Skarbu Państwa zbędnych do wykonywania zadań leżących w gestii Skarbu Państwa (pisma nr G.684.1.2016.SP.JK z dnia 25 stycznia 2016 r., nr G.684.1.2016.SP.JK z dnia 12 maja 2016 r.).

[Dowód: akta kontroli str 146 do 159]

Na podstawie przedłożonych dokumentów do kontroli zespół kontrolny stwierdził, że Starosta Lęborski podejmował działania w celu zmniejszenia ilości nieruchomości niezagospodarowanych będących własnością Skarbu Państwa.

Uregulowania wymaga nadal kwestia nieruchomości oznaczonych jako „rowy”, których jest najwięcej w zasobie, bo aż 51 % powierzchni zasobu. Brak odpowiednich uregulowań prawnych w stosunku do tych nieruchomości uniemożliwia odpowiednie ich zagospodarowanie przez starostów, realizujących zadania administracji rządowej.

Zgodnie z art. 19 ust. 1 ustawy z dnia 3 czerwca 2005 r. o zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2005 r. Nr 130, poz. 1087) z dniem wejścia jej w życie (30 lipca 2005 r.) wody oraz grunty pokryte wodami, stanowiące własność Skarbu Państwa, przechodzą w trwały zarząd odpowiednio - urzędów morskich, regionalnych zarządów gospodarki wodnej, parków narodowych i marszałków województw. Według ust. 2 ww. ustawy przejście mienia, o którym mowa wyżej, stwierdza w decyzji właściwy starosta realizujący zadanie z zakresu administracji rządowej, na wniosek zainteresowanego, co utrudnia działania w tym zakresie.

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I SKARBU PAŃSTWA.

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 508, fax: 58 30 77 967

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: nsp@gdansk.uw.gov.pl

Koszty związane z utrzymaniem nieruchomości zasobu, to podatki od nieruchomości, które wynoszą 6997,31 zł rocznie. Najwyższe podatki i sposób rozdysponowania nieruchomości, które je generują przedstawia tabela nr 5.

Tabela nr 5 – planowany sposób rozdysponowania nieruchomości, które generują najwyższe koszty.

Lp.	Nieruchomość	Koszty / zł /	Sposób rozdysponowania
1	dz. nr 166/12, obr. Cewice – kompleks komórek	733,5	Oddać w dzierżawę Gminie Cewice
2	dz. nr 27, obr. obr. Maszewo Lęborskie – stare ujęcie wody	1066,0	-
3	dz. nr 66/13, Lębork obr. 10 - droga	1553,44	Przekazać na rzecz Gminy Lębork
4	dz. nr 66/14, Lębork obr. 10 - droga	606,76	Przekazać na rzecz Gminy Lębork
5	dz. nr 369, Łeba obr. 2 – mokradła na terenie Słowińskiego Parku Narod.	1047,9	Oddać w użytkowanie wieczyste na rzecz SPN
6	dz. nr 1606, Łeba obr. 1 – droga i teren ziel. Linia kolejowa 229	815,5	-
7	dz. nr 204/2, obr. Żarnowska – stacja pomp	390,0	-

Dla pozostałych nieruchomości niezagospodarowanych, nie biorąc pod uwagę rowów, Starosta ma opracowane plany zagospodarowania i realizuje je sukcesywnie, zgodnie z założeniami i możliwościami finansowymi.

Opracowane przez Starostę dokumenty i wykazy nieruchomości zasobu Skarbu Państwa są bardzo szczegółowe i zawierają wiele istotnych informacji dotyczących poszczególnych nieruchomości, a pracownicy udzielający wyjaśnień zespołowi kontrolującemu wykazywali się dużą wiedzą i zaangażowaniem w sprawy gospodarowania nieruchomościami.

[Dowód: akta kontroli str 77 do 92, 124 do 159, 163 do 179,]

W ocenie Zespołu Kontrolującego, Starosta gospodaruje nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób planowy. Ze względu na fakt, że występują koszty związane z utrzymaniem nieruchomości niezagospodarowanych w postaci podatków, ale Starosta podejmuje czynności aby takie grunty rozdysponować, Zespół Kontrolujący ocenia ten obszar pozytywnie z uchybieniami.

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I SKARBU PAŃSTWA.

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 508, fax: 58 30 77 967

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: nsp@gdansk.uw.gov.pl

Jako osobę odpowiedzialną za przedstawione uchybienia wskazać należy Naczelnika Wydziału Geodezji – jako osobę sprawującą bezpośredni nadzór nad zadaniami podlegającymi kontroli, a także Starostę Lęborskiego – jako organ odpowiedzialny za całokształt kontrolowanych zadań.

Stwierdzone nieprawidłowości	Nie stwierdzono nieprawidłowości w obszarach poddanych kontroli.
-------------------------------------	--

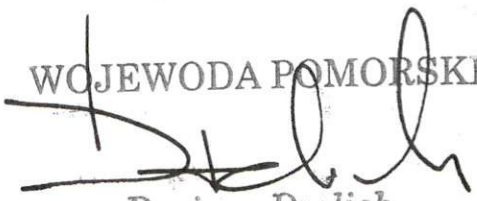
Ocena kontrolowanej działalności	Wykonanie przez Starostę Lęborskiego zadań z zakresu administracji rządowej, realizowanych na podstawie art. 11 u.g.n. dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oceniono następująco: 1. W zakresie aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – ocena pozytywna z uchybieniami. 2. W zakresie aktualizacji opłat z tytułu prawa trwałego zarządu – ocena pozytywna. 3. W zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – ocena pozytywna z uchybieniami. 4. W zakresie nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa – ocena pozytywna z uchybieniami. 5. W związku z powyższym realizację zadań przez Starostę Lęborskiego w obszarach poddanych kontroli oceniono pozytywnie z uchybieniami.
---	---

Zalecenia/Wnioski

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

1. Przestrzeganie i prawidłowe stosowanie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w szczególności w zakresie:
 - ustalania daty ostateczności rozstrzygnięć organu (decyzji, postanowień),
 - przestrzegania terminów załatwiania spraw (art. 35 , 36 i 57 k.p.a.),
 - sposobu zawiadamiania stron postępowania.
2. Efektywne gospodarowanie nieruchomościami niezagospodarowanymi Skarbu Państwa, zwłaszcza generującymi wysokie koszty.
3. Udzielenie merytorycznego wsparcia pracownikom w celu zapewnienia prawidłowej realizacji powyższych zadań.

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.

WOJEWODA POMORSKI

Dariusz Drelich