



WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Starostwo Powiatowe w Wejherowie Wydział Gospodarki Nieruchomościami (określane dalej jako „Starostwo”), ul. 3 Maja 4, 84-200 Wejherowo
Przedmiot kontroli:	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. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonanego 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 z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2018 r. poz. 2356 z późn. zm.).
Okres objęty kontrolą:	od dnia 1 czerwca 2018 r. do dnia 31 maja 2020 r.
Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli	kontrola planowa, w trybie zwykłym na podstawie: - art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2019 r., poz. 1464), - art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), - art. 23, art. 71-78, art. 82-88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r., poz. 65 z późn. zm.) - zwanej dalej ugn, - art. 1 – 5a ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - zwanej dalej „ustawą o przekształceniu”, - art. 2 ust. 1, art. 4, art. 66, art. 72 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej
Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli	24 czerwca 2020 r. – 14 lipca 2020 r. (z uwagi na sytuację epidemiologiczną, kontrola prowadzona w trybie zdalnym)
Kierownik jednostki kontrolowanej	W okresie objętym kontrolą Starostą Wejherowskim, wykonującym zadania z zakresu administracji rządowej (zwanym dalej „Starostą”), była Pani Gabriela Lisius, wybrana na to stanowisko Uchwałą

	nr V/I/4/14 Rady Powiatu Wejherowskiego z dnia 1 grudnia 2014 r. oraz Uchwałą nr VI/I/3/18 Rady Powiatu Wejherowskiego z dnia 19 listopada 2018 r.
Skład zespołu kontrolującego	Brygida Wróblewska – kierownik zespołu kontrolującego – ekspert Joanna Matuszyńska - inspektor wojewódzki, Klaudia Woźniak - inspektor wojewódzki.

Informacje wstępne

Organizacja i zasady działania Starostwa oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wejherowie, przyjętym Uchwałą nr V/344/17 Zarządu Powiatu Wejherowskiego z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia regulaminu organizacyjnego a następnie w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Wejherowie, przyjętym Uchwałą nr VI/32/19 Zarządu Powiatu Wejherowskiego z dnia 30 stycznia 2019 r.

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 spraw¹. Natomiast zadania podlegające kontroli w zakresie gospodarowania przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa dotyczące aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostały przypisane Wydziałowi Gospodarki Nieruchomościami.

Sprawami objętymi kontrolą zajmowało się 2 pracowników zatrudnionych na stanowisku: zastępcy naczelnika oraz starszego specjalisty/inspektora, podległych służbowo Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Nieruchomościami².

W okresie objętym kontrolą Starosta wszczął i zakończył następującą ilość spraw w zakresie³:

- a) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – wydano 329 wypowiedzeń,
- b) aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – nie wydano żadnej decyzji aktualizującej opłatę roczną,
- c) przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - wydano 1 decyzję.

Ustalenia

Ocena działalności Starostwa w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Ocenę uzasadniają następujące ustalenia:

1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

1.1. Stan aktualizacji

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 5 czerwca 2020 r., nr NSP-II.431.2.2020.BW do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek

¹ Akta kontroli str. 7 i 10 – dane przekazane przez Starostę – pismo GN.1511.69.2020.JK

² Akta kontroli str. 930-937 – zakresy czynności

³ Akta kontroli str. 7 i 10 – dane przekazane przez Starostę

Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

W przekazanym przez Starostę w dniu 18 czerwca 2020 r. i 14 lipca 2020 r. zestawieniu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa⁴ znajduje się 1037 pozycji o łącznej powierzchni 692,2543 ha. Każda pozycja odpowiada jednej działce. Skorowidz działek został podzielony na arkusze, w których znajdują się dane przypisane do konkretnego obszaru, tj. miasto Wejherowo, miasto Reda, gmina Wejherowo, gmina Luzino, gmina Linia, gmina Łęczyce, gmina Gniewino, gmina Choczewo, gmina Szemud oraz miasto Rumia. W odpłatne użytkowanie wieczyste oddanych zostało 720 działek o łącznej powierzchni 370,1094 ha. Z zestawienia można odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
1998	1
2005	2
2006	2
2007	283
2008	48
2009	7
2010	10
2011	54
2012	6
2013	50
2014	117
2015	9
2016	88
2018	27
2019	11
2020	5*
Suma:	720

**w tym w stosunku do 2 działek postępowania o ustalenie opłaty są niezakończone⁵*

Ponadto w przekazanym przez Starostę w dniu 14 lipca 2020 r. zestawieniu znajduje się 317 działek stanowiących własność Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 322,1449 ha – oddanych w nieodpłatne użytkowanie wieczyste. Podmiotami zwolnionymi z wnoszenia opłat rocznych za działki oddane w użytkowanie wieczyste są: Polskie Koleje Państwowe S.A. w Warszawie (300 działek), PKP SKM w Trójmieście Sp. z o.o. (11 działek), PKP ENERGETYKA Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (4 działki), Północna Dyrekcja Okręgowa Kolei Państwowych w Gdańsku (1 działka), Instytut Budownictwa Wodnego Polskiej Akademii Nauk (1 działka).

⁴ Akta kontroli str. 7-10 i 948-956 – dane przekazane przez Starostę

⁵ Akta sprawy str. 948 -956 – pismo nr GN.1511.69.2020.JK

Z powyższego wynika, że Starosta posiada łącznie 720 działek oddanych w użytkowanie wieczyste, których ustalone opłaty roczne z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane. Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Mając na uwadze, że brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres skutkować może niegospodarnością i w konsekwencji uszczupleniem przychodów Skarbu Państwa, przyjęto jako graniczny punkt odniesienia rok 2015, co stanowi 5-letni okres od ostatniej kontroli przeprowadzonej w powyższym zakresie w tej jednostce kontrolowanej.

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.

Ze skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że w kontrolowanej jednostce w stosunku do 720 działek objętych aktualizacjami jest 580 działek, które aktualizowane były przed rokiem 2015 r., co daje miernik w wysokości ponad 80%.

Jednocześnie należy zaznaczyć, że powyżej przedstawione zestawienie opracowane na podstawie Skorowidza sporządzonego na dzień 31 maja 2020 r. nie obejmuje aktualizacji działek, które zostały przekształcone w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r., poz. 139 ze zm.) i w związku z tym już nie widnieją na stanie Skarbu Państwa. Z przekazanych przez Starostę informacji⁶ wynika, że na podstawie ww. ustawy przekształcono 127 działek, których opłaty były ustalone zgodnie z dokonanymi wcześniej 467 wypowiedzeniami (liczba działek zaktualizowanych jest mniejsza w stosunku do ilości wypowiedzeń z uwagi na fakt, że wypowiedzenia sporządzane były dla poszczególnych udziałów w danej nieruchomości). W przedziale czasowym ujętym do oceny, tj. od 2015 r., zaktualizowano 29 działek objętych 269 wypowiedzeniami.

Zespół kontrolujący uznał, że pomimo tego, że działki te zostały już przekształcone, to należało je wziąć pod uwagę przy dokonywaniu oceny stanu aktualizacji. Czasochłonność dokonywanych wypowiedzeń oraz poniesione środki finansowe miały wpływ na brak przeprowadzania aktualizacji działek będących na stanie Skarbu Państwa, a niezaktualizowanych po 2015 r. Jednakże należy zwrócić uwagę, że dzięki przeprowadzonym aktualizacjom opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych na cele mieszkaniowe objętych ww. ustawą przekształceniową, Starosta zwiększył dochody Państwa, bowiem zgodnie z tą ustawą, nowy właściciel gruntu ponosił z tytułu przekształcenia opłatę równą wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, która obowiązywała w dniu przekształcenia.

Starosta, na pytanie zespołu kontrolującego, dlaczego do tej pory nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek, dla których obowiązuje aktualizacja dokonana przed 2015 rokiem, i czy były przeprowadzane analizy zasadności odstąpienia od przeprowadzenia aktualizacji, a jeżeli tak, to w jakiej formie były one dokumentowane, wyjaśnił⁷, „że każdego roku przeprowadza analizę zasadności odstąpienia od aktualizacji,

⁶ Akta kontroli str. 961-962 – zestawienie działek przekształconych

⁷ Akta kontroli str. 948-956 - pismo Starosty z dnia 14 lipca 2020 r.

opierając się pomocniczo na:

- operatach szacunkowych sporządzanych dla potrzeb ustalenia odszkodowań, prowadząc roboczy rejestr ustalonych odszkodowań z podziałem na gminy,
- opracowaniu sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego na zlecenie Gminy Miasta Wejherowa, dot. analizy cen gruntów na terenie Miasta Wejherowa dla potrzeb ustalenia stawek czynszu dzierżawnego. Biorąc pod uwagę zróżnicowanie cen gruntów na terenie Miasta Wejherowa oraz przeznaczenie gruntów w planie zagospodarowania przestrzennego rzeczoznawca wyodrębnił VII stref. (w załączeniu analiza z 2017 i 2018 r. – załącznik nr 3 i 4)⁸. W tabeli, stanowiącej załącznik nr 5⁹ przedstawiono analizę przykładowych obszarów. Obserwując rynek nieruchomości na terenie powiatu wejherowskiego, tut. Urząd¹⁰ stwierdza, że wartości nieruchomości będące podstawą ustalenia/aktualizacji opłaty z tyt. użytkowania wieczystego nie odbiegają od obecnych wartości nieruchomości. Niemniej jednak, Starosta na bieżąco analizuje konieczność aktualizacji, a celem monitorowania ewentualnych zmian wartości nieruchomości, wybiórczo zleca wykonanie operatów szacunkowych dla nieruchomości, których wartość w ocenie Organu¹¹ mogła wzrosnąć. Starosta uwzględnia również fakt szacowanego czasu zwrotu kosztu aktualizacji. W przypadku wystąpienia znacznego wzrostu, Starosta dany obszar obejmuje kompleksowo. W 2017 r. zaktualizowano cały obszar Redy. W 2018 r. wypowiedziano ponad 300 opłat dot. nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi – opłaty te docelowo były podstawą ustalenia opłat z tyt. przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. W 2019 r., ze względu na czasochłonność niezbędną przy wydawaniu zaświadczeń w trybie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 139 ze zm.), aktualizacją objęto tylko opłaty z tytułu UW nieruchomości, co do których Sąd Rejonowy w Wejherowie Wydział I Cywilny wyrokiem z dnia 20 maja 2019 sygn. akt. IC 757/18, uznał, że wypowiedzenia są niezasadne z uwagi na ich bezskuteczność – wypowiedzenia zostały skierowane do PKP SA Oddział w Gdańsku, a zgodnie z oceną Sądu winny być skierowane do PKP SA w Warszawie.”

Mając na uwadze powyższe wyjaśnienia, zespół kontrolujący stwierdził, że działania Starosty w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego są prawidłowe. Starosta analizuje zasadność przeprowadzania aktualizacji i w miarę posiadanych środków finansowych oraz możliwości czasowych je przeprowadza.

Jednakże mając na uwadze konieczność systematycznego aktualizowania opłat, co zazwyczaj przyczynia się do zwiększenia dochodów z nieruchomości, działania Starosty w tym zakresie nadal wymagają podejmowania czynności w celu przeprowadzenia zaległych aktualizacji. Dlatego też jego działalność w tym zakresie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

1.2. Analiza spraw

⁸ Akta kontroli str. 948-956 – odpowiedź Starosty

⁹ Akta kontroli str. 948-956 – odpowiedź Starosty

¹⁰ Starostwo Powiatowe w Wejherowie

¹¹ Starosta Wejherowski

W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 329 wypowiedzeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego¹². Spośród tych spraw zespół kontrolujący wybrał 16 teczek w sposób losowy z interwałem (co 20 sprawa)¹³. W 15 skontrolowanych sprawach aktualizacja została przeprowadzona w 2018 r., a 1 aktualizacja została dokonana w 2019 r.¹⁴

Po analizie wszystkich akt objętych kontrolą zespół kontrolujący stwierdził, że sprawy były prowadzone prawidłowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Jedynie w sprawie nr GN.6843.298.2018 został popełniony w treści wypowiedzenia dotychczasowej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego błąd pisarski polegający na mylnym wpisaniu udziału w wysokości 315/200000 zamiast 315/100000. Jednakże opłaty obowiązujące na poszczególne lata zostały obliczone prawidłowo przy uwzględnieniu prawidłowej wysokości udziału przysługującego użytkownikowi wieczystemu przedmiotowej nieruchomości, tj. 315/100000¹⁵.

Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący ocenił wykonywanie zadań w tym zakresie pozytywnie.

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

2.1 Stan aktualizacji

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 5 czerwca 2020 r. nr NSP-II.431.2.2020.BW do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd¹⁶.

W przekazanym przez Starostę w dniu 18 czerwca 2020 r. i 14 lipca 2020 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa¹⁷, które zostały oddane w trwałe zarząd (odpłatny i nieodpłatny) znajduje się łącznie 813 działek o powierzchni 298,5636 ha. Z zestawienia można odczytać (w przypadku odpłatnego prawa trwałego zarządu), w którym roku została przeprowadzona ostatnia, obowiązująca aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
1994	4
1996	2
1997	1
1998	1
1999	1
2001	3
2002	1

¹² Akta kontroli str. 7-10 – dane przekazane przez Starostę;

¹³ Akta kontroli str. 11 – wykaz spraw wybranych do kontroli;

¹⁴ Akta kontroli str. 947 – wykaz spraw skontrolowanych w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;

¹⁵ Akta sprawy str. 942-943 – e-mail wyjaśnienia Starosty dot. sprawy nr GN.6843.298.2018;

¹⁶ Akta kontroli str. 4 – zawiadomienie o kontroli;

¹⁷ Akta kontroli str. 7-10 i str. 948-956 – dane przekazane przez Starostę;

2003	6
2004	1
2005	2
2006	1
2007	5
2008	18
2009	3
2010	1
2012	24
2013	1
2014	8
2015	5
2019	1*
Suma:	89

**decyzja zmieniająca w zakresie ustanowienia trwałego zarządu na prawie własności Skarbu Państwa (dotychczas Skarb Państwa posiadał użytkowanie wieczyste) z jednoczesnym ustaleniem nowej opłaty dla trwałego zarządcy¹⁸*

Pozostałe, tj. 724 działki o łącznej powierzchni 124,5284 ha, są zwolnione z wnoszenia opłat rocznych, gdyż oddane zostały w trwały zarząd na rzecz: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (719 działek), Dyrekcji Okręgowej Dróg Publicznych w Gdańsku (1 działka), KRUS (3 działki) i Szkoły Muzycznej I Stopnia im. Fryderyka Chopina w Wejherowie (1 działka).

Z powyższego wynika, że Starosta posiada łącznie 89 działek oddanych w odpłatny trwały zarząd, których ustalone opłaty z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane.

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie. Mając na uwadze, że brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres skutkować może niegospodarnością, i w konsekwencji uszczupleniem przychodów Skarbu Państwa, przyjęto jako graniczny punkt odniesienia rok 2015, co stanowi 5-letni okres od ostatniej kontroli przeprowadzonej w powyższym zakresie w tej jednostce kontrolowanej.

Z ww. zestawienia wynika, że w stosunku do 83 działek opłata była aktualizowana przed 2015 r. (co stanowi ponad 93 % działek oddanych w trwały zarząd z ustalonymi opłatami rocznymi).

Na pytanie zespołu kontrolującego - dlaczego do tej pory nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu działek, dla których obowiązuje aktualizacja dokonana przed 2015 rokiem, Starosta w piśmie z dnia 14 lipca 2020 r.¹⁹ wyjaśnił, co następuje:

„Starosta Wejherowski informuje, że w roku 2019 wszczął postępowania, mające na celu zaktualizowanie opłat z tytułu trwałego zarządu w stosunku do działek, dla których aktualizacja dokonana była przed 2015 rokiem. O zwiększenie dotacji celowej na wykonanie

¹⁸ Akta sprawy str. 958 –decyzja zmieniająca;

¹⁹ Akta sprawy str.948-956 - pismo Starosty z dnia 14 lipca 2020 r.

operatów dla potrzeb aktualizacji opłaty zarówno z tytułu użytkowania wieczystego jak i z tytułu trwałego zarządu, tut. Urząd²⁰ wystąpił w dniu 13 sierpnia 2019 r., środki te zostały przyznane 15 października 2019 r. W dniu 25 października 2019 r. zostały podpisane umowy z rzeczoznawcami majątkowymi na sporządzenie operatów szacunkowych dla potrzeb aktualizacji, które zostały wykonane w grudniu 2019 r.

Zdecydowana większość operatów szacunkowych, które zostały sporządzone przez jednego z rzeczoznawców majątkowych w dniu 27 grudnia 2019 r. zawierała błędy i uchybienia uniemożliwiające Staroście Wejherowskiemu ich wykorzystanie w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu. Ze względu na konieczność zamknięcia budżetu na rok 2019, nie było możliwości wyznaczenia wykonawcy dodatkowego terminu w celu usunięcia wad. W związku z czym Starosta, zgodnie z §11 pkt umowy 2, odstąpił od części umowy i naliczył karę umowną. Ponadto uznał za zasadne powołanie w 2020 r. innego rzeczoznawcy majątkowego do sporządzenia operatów szacunkowych dla potrzeb prowadzonych postępowań w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Ze względu na zbyt późne otrzymanie w 2019 środków finansowych (1,5 miesiąca przed końcem roku) nie było możliwe wydanie decyzji w stosunku do nieruchomości, dla których sporządzono operaty nie zawierające istotnych błędów i uchybień. Informacja o toczących się postępowaniach dot. aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu została umieszczona w Skorowidzu działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd, w rubryce UWAGI.”

Starosta wskazuje również, że we wszystkich toczących się postępowaniach, decyzje dotyczące aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu zostaną wydane jeszcze w roku 2020.

Jak wynika ze Skorowidza²¹ toczące się postępowania obejmują 65 działek, a to stanowi 78% działek, których aktualizacja opłaty rocznej była przeprowadzona przed 2015 r.

Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wynika bezpośrednio z przepisów ugn. Zgodnie z art. 87 ust. 1 ugn wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. W tym miejscu należy podkreślić, że ustawodawca nie uzależnia przeprowadzania aktualizacji od ponoszonych kosztów ani innych, niż zmiana wartości, czynników. Prowadzenie prawidłowej gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, jak również uzyskiwanie optymalnie wysokich wpływów do budżetu poprzez aktualizację opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu jednostek organizacyjnych nie zawsze jest równoznaczne z dokonywaniem aktualizacji z maksymalną częstotliwością. Stąd też nie jest zasadne wskazanie, że taka powinna być bezwzględnie częstotliwość aktualizacji. Pomimo, że w powyżej kontrolowanych sprawach, zauważono, że aktualizacje opłat z tytułu trwałego zarządu nie były przeprowadzone od dość długiego okresu czasu od poprzednich aktualizacji, to biorąc pod uwagę specyfikę tego zagadnienia prawnego, niską stawkę procentową opłaty rocznej w porównaniu do kosztów dokonania aktualizacji, nie można zarzucić w tym przypadku niegospodarności.

Aktualizacja nieruchomości oddanych w trwały zarząd, tak jak każdy z kontrolowanych obszarów oceniany jest na podstawie ustalonych przed kontrolą mierników, które zostały ujęte

²⁰ Starosta Wejherowski

²¹ Akta kontroli str. 7-10 – dane przekazane przez Starostę

i szczegółowo opisane w programie kontroli, znajdującym się w aktach²². Analiza tego obszaru wskazuje na duże odstępstwo od przyjętego w pw. dokumencie miernika jako prawidłowego, tj. dopuszczającego 30% niezaktualizowanych opłat przed 2015 r.

Jednakże zespół kontrolujący przy ocenie tego obszaru wziął również pod uwagę działania Starosty, w szczególności ilość wszczętych w 2019 r. postępowań, jeszcze niezakończonych z przyczyn niezależnych od Starosty (co zostało wyjaśnione powyżej). Ustalono, że w wyniku zakończenia tych postępowań pozostanie tylko 18 działek oddanych w trwały zarząd i niezaktualizowanych przed 2015 r.

Zatem wykonywanie zadań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu uznano za prawidłowe i oceniono je pozytywnie.

2.2. Analiza spraw

Z otrzymanych od Starosty informacji zawartych w piśmie z dnia 18 czerwca 2020 r. wynikało, że w okresie objętym kontrolą nie zakończył postępowań dotyczących aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu²³. W związku z tym odstąpiono od oceny powyższego zagadnienia.

3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności

Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonywane jest na podstawie przepisów ustawy o przekształceniu oraz kpa. W okresie objętym kontrolą zostało wszczęte i zakończone decyzją ostateczną²⁴ 1 postępowanie dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa. Postępowanie to objęto kontrolą²⁵. Po dokonaniu analizy ustalono, że błędnie obliczono datę ostateczności decyzji. Zgodnie z art. 57 § 1 kpa, jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło, zaś upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. W związku z tym, następnego dnia po doręczeniu decyzji zaczyna biec 14 - dniowy termin wniesienia odwołania. Końcem terminu staje się ostatni z wyznaczonej liczby dni (upływ godziny 24.00 w tym dniu). Zatem w postępowaniu tym, w którym doręczenie decyzji nastąpiło w dniu 3 lipca 2018 r., decyzja stała się ostateczna w dniu 18 lipca 2018 r., a nie 17 lipca 2018 r., na co wskazuje umieszczona na decyzji klauzula ostateczności.

Ponadto, postępowanie to było prowadzone prawidłowo, zgodnie z wymogami ustawowymi narzuconymi zarówno ustawą o przekształceniu jak i kpa.

W związku z tym, że naruszenie ww. przepisu kpa miało charakter wyłącznie formalny

²² Akta kontroli str. 15-24 – Program kontroli

²³ Akta kontroli str. 7-10 – dane przekazane przez Starostę;

²⁴ Akta kontroli str. 7-10 – dane przekazane przez Starostę;

²⁵ Akta kontroli str. 957 – wykaz spraw skontrolowanych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności;

i nie miało wpływu na rozstrzygnięcie decyzji, wykonywanie zadań w powyższym zakresie zespół kontrolujący ocenił pozytywnie z uchybieniami.

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.

**Stwierdzone
nieprawidłowości**

Nieprzeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przez długi okres.

**Ocena kontrolowanej
działalności**

Działalność Starostwa w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Zalecenia/Wnioski

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam podjęcie działań mających na celu zwiększenie przychodów z nieruchomości Skarbu Państwa, poprzez przeprowadzenie zaległych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Proszę o sporządzenie i przesłanie harmonogramu aktualizacji i jego konsekwentne przestrzeganie.

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie, w terminie miesiąca 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