



Gorzów Wlkp., 15 lutego 2022 r.

**WOJEWODA LUBUSKI**

Nasz znak: NK-II.431.1.16.2021.HKam

Sprawę prowadzi: Hanna Kamińska

Telefon: 95 785 18 22

e-mail: [hanna.kaminska@lubuskie.uw.gov.pl](mailto:hanna.kaminska@lubuskie.uw.gov.pl)

Pan

**Krzysztof Romankiewicz**

Starosta Zielonogórski

ul. Podgórna 5

65-057 Zielona Góra

**Dotyczy: wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym  
w Starostwie Powiatowym w Zielonej Górze**

W dniach od 23 września 2021 r. do 30 listopada 2021 r. pracownicy Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp.:

- Hanna Kamińska - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli – przewodnicząca zespołu kontrolnego,
- Magdalena Stefanowicz - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami - specjalista,
- Justyna Jędrzejewska - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli LUW - członek zespołu,

stosownie do pisemnych upoważnień nr: 204 - 1/2021, 204 - 2/2021, 204 - 3/2021 z 21 września 2021 r. przeprowadzili kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Zielonej Górze.\*

Ze względu na wprowadzenie na terenie całego kraju ograniczeń związanych z epidemią COVID-19, zasadnym było, aby nie podejmować działań kontrolnych w siedzibie kontrolowanej jednostki. W związku z powyższym kontrola zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami przeprowadzona została w formie elektronicznej.

Przedmiotem kontroli była ocena rzeczywistego stanu realizacji gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Zielonogórskiego zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.\*\*

Projekt wystąpienia pokontrolnego otrzymał Pan w dniu 25 stycznia 2022 r., do którego

W ramach prowadzonych działań promujących ekologię, Lubuski Urząd Wojewódzki korzysta z papieru z recyklingu. Dbaj o naturę. Używaj papieru z odzysku.

nie zostały zgłoszone umotywowane pisemne zastrzeżenia. W związku z powyższym przekazuję Panu wystąpienie pokontrolne.\*\*\*

Kontrolę objęto okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., a w zakresie przekształcania prawa użytkowania – okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r.

### **Zakres działalności**

Kontrola obejmowała swym zakresem ocenę rzeczywistego stanu realizacji gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Zielonogórskiego na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zwaną dalej ugn.

### **Zakres odpowiedzialności**

Funkcję Starosty Zielonogórskiego, w okresie objętym kontrolą, pełnił Krzysztof Romankiewicz. Sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami powierzono Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami – Mileniu Nocoń. Starosta jako osoby do składania wyjaśnień i przekazywania dokumentacji wskazał: Naczelnika Wydziału i Kierownika Referatu ds. Gospodarki Nieruchomościami Agatę Olejniczak oraz inspektor w ww. referacie Magdalenę Woźną.

### **Ustalenia kontroli**

#### **1. Ewidencja zasobu i innych nieruchomości Skarbu Państwa**

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest prowadzona w sposób jednolity, w systemie Informacji Przestrzennej pod nazwą GEO-INFO i.Mienie. Z przekazanych zestawień wynika, iż Starosta Zielonogórski dysponuje zasobem Skarbu państwa składającym się z 3223 działek o powierzchni 2360,0316 ha.

Ponadto w dwóch plikach Excel prowadzone są zestawienia („Ewidencjonowanie” i „Ewidencjonowanie – oddane w UW”) służące do celów sprawozdawczych.

Program obejmuje nieruchomości oddane:

- w użytkowanie wieczyste, tj. 808 działek o powierzchni 920,9199 ha,
  - trwały zarząd, tj. 927 działek o powierzchni 620,6678 ha,
- oraz zasób nieruchomości Skarbu Państwa tj. 1488 działek o powierzchni 818,4439 ha. Zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn ewidencja powinna obejmować w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
  - 2) powierzchnie nieruchomości,
  - 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości,
- a 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.

Program i.Mienie zawiera wszystkie wymagane przepisami ugn elementy oraz wszystkie dane, pozwalające uzyskać kompletną informację na temat stanu faktycznego i prawnego nieruchomości i tak:

a) w ewidencji nieruchomości zasobu skarbu Państwa:

- w stosunku do 6 działek toczą się postępowania administracyjne i sądowe,
- 927 działek znajduje się w trwałym zarządzie, z czego za 19 nieruchomości o powierzchni 63,0811 ha pobiera się opłaty,
- w okresie od 2008 do 2018 roku. dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu dla 17 działek,
- działka oznaczona numerem 284 położona w Sulechowie została nabyta przez Komendę Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Zielonej Górze aktem notarialnym z dnia 16 marca 2020 r. Zgodnie z art. 17 ust 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami Państwowe jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej uzyskują do nabytych nieruchomości trwały zarząd z mocy prawa z dniem ich nabycia.

W myśl art. 89 ww. ustawy w razie nabycia trwałego zarządu z mocy prawa, opłaty roczne ustala właściwy organ w drodze decyzji. Opłaty tej nie pobiera się za rok, w którym nastąpiło nabycie trwałego zarządu. W 2020 roku sporządzono operat szacunkowy będący podstawą ustalenia opłaty rocznej za prawo trwałego zarządu. Starosta Zielonogórski wydał decyzję w sprawie. Opłata roczna obowiązuje od 2021 r.

b) w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste:

- za 400 działek o powierzchni 123,7419 ha pobiera się opłaty,
- w stosunku do 4 nieruchomości toczą się postępowania sądowe.

W stosunku do żadnych nieruchomości nie zgłoszono roszczeń.

Z katastru nieruchomości, na prośbę kontrolujących, udostępniono plik mający zawierać nieruchomości Skarbu Państwa. Plik zawierał 3223 działki o łącznej powierzchni 2379,4887 ha.

Ze złożonych wyjaśnień wynika, iż dane przekazane z katastru (różnica 2,8313 ha) są zintegrowane z programem GEO-INFO i.Mienie, a ewentualne rozbieżności wynikają ze zmian bieżąco wprowadzanych do ewidencji gruntów i budynków.

Podczas przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, iż ewidencja była prowadzona zgodnie z katastrem nieruchomości.

## **2. Zabezpieczanie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem**

Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 1 e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58–60 ugn starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Wywiązując się z tego zadania, zgodnie z informacjami i dokumentami dostarczonymi przez Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami zabezpieczenie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem polegało na wycince 81 drzew na działkach nr 226 i 227 położonych w obrębie Nietków w gminie Czerwieńsk. Na wykonanie prac zawarto w dniu 30 listopada 2020 r. umowę Nr OR.271.9.2020. Prace zostały wykonane i odebrane 30 grudnia 2020 r., koszt wycinki wyniósł 14.500 zł.

### **3. Naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz windykacja tych należności**

Czynności windykacyjne należności pieniężnych o charakterze cywilnoprawnym Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Zielonej Górze prowadzi Wydział Finansowy. W razie nieuiszczenia należności w terminie Wydział Finansowy przygotowuje i przesyła dłużnikowi wezwanie do zapłaty należności wraz z odsetkami pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie do zapłaty wysyłane jest dłużnikowi jednorazowo listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku nieuiszczenia należności przez dłużnika w terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty, Wydział Finansowy przekazuje sprawę do Kancelarii Prawniczej w celu skierowania do sądu pozwu o zapłatę wraz z niezbędnymi dokumentami. Bezpośrednio przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego sprawdzany jest stan zadłużenia dłużnika w Wydziale Finansowym. Po otrzymaniu z sądu nakazu zapłaty lub wyroku zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, następuje skierowanie wniosku do komornika sądowego o wszczęcie egzekucji komorniczej. Zaległości na dzień 31 grudnia 2020 r. powstały m.in. z tytułu wpływów z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie, służebności, najmu i dzierżawy oraz przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

### **4. Obrót nieruchomościami**

Zbywanie oraz nabywanie:

Starosta w okresie objętym kontrolą zbył z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa 3 nieruchomości położone:

1) w obrębie Dąbrowa, gm. Zabór, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 33/3 o pow. 0,6402 ha (ZG1E/[REDAKTED])

Zbycie nastąpiło w trybie przetargu nieograniczonego (akt notarialny z 30 stycznia 2020 r. Rep. A nr 848/2020). Przetarg odbył się 14 stycznia 2020 r. Cena wywoławcza wynosiła 27.300,00 zł. W wyniku licytacji nabywcami zostały osoby, które zaoferowały cenę w wysokości 32.300,00 zł. Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 20 sierpnia 2019 r.).

2) w obrębie Sycowice, gm. Czerwieńsk, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 78/5 o pow. 0,0015 ha (ZG1E/[REDAKTED]) i w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 162/1 o pow. 0,0062 ha (ZG1E/[REDAKTED])

Zbycie nastąpiło w trybie bezprzetargowym na rzecz spółki z ograniczoną odpowiedzialnością (akt notarialny z 26 listopada 2020 r. Rep. A nr 1472/2020). Ceny brutto działek ustalono w wysokości: 492 zł (działka nr 78/5), 8.610 zł (działka nr 162/1). Ustalone wyżej ceny w łącznej kwocie brutto 9.102 zł zostały zapłacone przez stronę kupującą. Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 6 lipca 2020 r.). Ponadto w okresie objętym kontrolą trwała procedura zbycia nieruchomości Skarbu Państwa:

- położonej w Smolnie Wielkim, gm. Kargowa, oznaczonej numerem działki 376/2 (ZG1S/[REDAKTED]). Przetarg ustny nieograniczony odbył się 9 lutego 2021 r. Cena wywoławcza wynosiła 28.200 zł. W wyniku licytacji nabywcami zostały osoby fizyczne,

które zaproponowały cenę w wysokości 28.500 zł. Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 3 listopada 2020 r.).

- położonej w Chwalimiu, gm. Kargowa, oznaczonej numerem działki 90/2 o pow. 0,3157 ha (ZG2S/[REDACTED]). Przetarg nieograniczony odbył się 9 lutego 2021 r. Cena wywoławcza wynosiła 101.100 zł. W wyniku licytacji nabywcami zostały osoby fizyczne, które zaproponowały cenę w wysokości 102.300 zł. Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 7 lipca 2020 r.),

- położonej w obrębie Wilkanowo, gm. Świdnica, oznaczonej numerem działki 511 o pow. 0,0416 ha (ZG1E/[REDACTED]). Zorganizowano trzy przetargi ustne na zbycie prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości: I - 9 lutego 2021 r., II - 27 kwietnia 2021 r., III - 20 lipca 2021 r. Cena wywoławcza wynosiła 8.241,00 zł - przetargi zakończyły się wynikiem negatywnym, nikt do nich nie przystąpił. Próba zbycia odbyła się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzona została uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 7 lipca 2020 r.).

Oddawanie w najem, dzierżawę, użyczenie, udostępnianie:

1) wydzierżawiono osobom fizycznym nieruchomość położoną w obrębie Chwalim, gm. Kargowa, oznaczoną numerem działki 127/6 o pow. 0,1471 ha (ZG2S/[REDACTED]) do wykorzystania jako ogródek przydomowy. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, tj. od 6 lipca 2020 r. do 5 lipca 2023 r. Roczny czynsz dzierżawny ustalony został na podstawie Zarządzenia Nr 37.2020 z 9 czerwca 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Kargowa na kwotę 441,30 zł. Jako że umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody (umowa dzierżawy z 6 lipca 2020 r.).

2) wydzierżawiono osobom fizycznym nieruchomość położoną w obrębie Miłsko, gm. Zabór, oznaczoną nr działki 82/1 o pow. 0,1410 ha (ZG1E/[REDACTED]) z przeznaczeniem na uprawy rolnicze, pod wiatę oraz ogrodzenie. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, tj. od 14 sierpnia 2020 r. do 13 sierpnia 2023 r. Roczny czynsz dzierżawny ustalony został na podstawie Zarządzenia Nr 41.2020 z 19 czerwca 2020 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu najmu lokali użytkowych i dzierżawy i najmu gruntów stanowiących własność Gminy Zabór na kwotę 201 zł. Jako że umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody (umowa dzierżawy z 14 sierpnia 2020).

3) wydzierżawiono osobom fizycznym nieruchomość położoną w obrębie Nietków, gm. Czerwieńsk, oznaczoną nr działki 337/12 o pow. 0,1326 ha (ZG1E/[REDACTED]) z przeznaczeniem na padok dla koni. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, tj. od 18 sierpnia 2020 r. do 17 sierpnia 2023 r. Roczny czynsz dzierżawny ustalony został Zarządzeniem Nr 45.2020 z 20 lipca 2020 r. na kwotę 358,02 zł. Jako że umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody (umowa dzierżawy z 18 sierpnia 2020 r.).

4) wydzierżawiono osobom fizycznym nieruchomość położoną w obrębie Niwiska, gm. Nowogród Bobrzański, oznaczoną nr działki 293/1 o pow. 0,04 ha i część działki o powierzchni 0,04 ha oznaczoną numerem 294/1 o pow. 0,11 ha (ZG1E/[REDACTED]) do wykorzystania jako ogród działkowy. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, tj. od 10 sierpnia 2020 r. do 9 sierpnia 2023 r. Roczny czynsz dzierżawny ustalony został

Zarządzeniem Nr 43.2020 z 7 lipca 2020 r. na kwotę 200 zł. Jako że umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody (umowa dzierżawy z 10 sierpnia 2020 r.).

5) w drodze przetargu nieograniczonego wydzierżawiono osobie fizycznej nieruchomość położoną w obrębie Swarzynice, gm. Trzebiechów, oznaczoną nr działki 86 o pow. 0,05 ha (ZG2S/ [REDAKTOWANE]) do wykorzystania jako ogródek przydomowy. Cena wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego wynosiła 125 zł, w przetargu osiągnięto czynsz w kwocie 155 zł. Umowa została zawarta na czas oznaczony do 3 lat, tj. od 30 lipca 2020 r. do 29 lipca 2023 r. Jako że umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody (umowa dzierżawy z 30 lipca 2020 r.).

6) użyczono Gminie Czerwieńsk nieruchomość gruntową oznaczoną numerem działki 335/2 o pow. 0,38 ha (ZG1E/ [REDAKTOWANE]), położoną w obrębie Nietków, gm. Czerwieńsk z przeznaczeniem na cele publiczne związane z prowadzeniem działalności sportowej. Umowa została zawarta na czas oznaczony od 6 lipca 2020 r. do 6 października 2020 r. Jako że umowa dzierżawy została zawarta na okres do 3 lat nie była wymagana zgoda wojewody (umowa użyczenia z 6 lipca 2020 r.)

7) udostępniono spółce z ograniczoną odpowiedzialnością część nieruchomości o pow. 2,25 m<sup>2</sup> stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczoną nr działki 286/3 o pow. 0,77 ha (ZG1E/ [REDAKTOWANE]), położoną w obrębie Białowice, gm. Nowogród Bobrzański. Udostępnienie nastąpiło na 1 dzień - 4 grudnia 2020 r. w celu wejścia na teren nieruchomości i wykonanie na niej prac związanych z umieszczeniem przyłącza kablowego nn 0,4 kV dla zasilania budynku gospodarczego na terenie działki nr 71 (umowa zawarta 1 grudnia 2020 r.). Opłata za czasowe udostępnienie terenu zgodnie z Zarządzeniem Nr 74.2020 Starosty Zielonogórskiego z dnia 23 listopada 2020 r. w sprawie naliczenia opłaty za udostępnienie na czas trwania robót nieruchomości położonej w obrębie Białowice, gm. Nowogród Bobrzański, oznaczonej działką nr 286/3 na potrzeby budowy przyłącza kablowego, wynosi 147,60 zł, w tym podatek od towarów i usług. W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości oznaczona jest jako dr- droga. Powyższe sugeruje, że działka ta ma charakter drogi publicznej, zatem jej właścicielem winien być właściwy podmiot publiczny, o którym mowa w ustawie o drogach publicznych. W tej sytuacji zasadnym jest przeprowadzenie szczegółowej analizy a następnie uregulowanie jej stanu prawnego i faktycznego. Powyższe dotyczy także pozostałych działek ujawnionych w tej księdze wieczystej.

8) ponadto w okresie objętym kontrolą trwała procedura wydzierżawienia części nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej numerem działki 277, położonej w obrębie Buchatów, gm. Świdnica (ZG1E/ [REDAKTOWANE]) oraz odstąpienia od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tej umowy. Próba odbyła się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzona zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 14 lipca 2020 r.). Mimo przedłużenia terminu obowiązywania zgody (zarządzenie Wojewody Lubuskiego z 8 stycznia 2021 r.) do zawarcia umowy nie doszło.

Oddawanie w trwałe zarząd:

Starosta w okresie objętym kontrolą wydał 1 decyzję dot. trwałego zarządu:  
- z 2 czerwca 2020 r. znak: GG-I.6844.2.2.2020 ws. stwierdzenia przejęcia z mocy prawa nieodpłatnie w trwałe zarząd z dniem 12.10.2019 r. przez GDDKiA w Warszawie nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Lasy Państwowe, przejętych pod

realizację inwestycji drogowej pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 32 – odcinek Smolno – Wielkie – Wojnowo od km 81 + 200 do km 82 + 500 w związku z budową ścieżki rowerowej – działki nr 212/6 o pow. 0,0680 ha poł. w obrębie Smolno Wielkie, gm. Kargowa oraz 205/11 o pow. 0,3941 ha, 206/8 o pow. 0,3793 ha, 207/17 o pow. 0,0387 ha i 207/18 o pow. 0,0570 ha poł. w obrębie Chwalim, gm. Kargowa. Była to decyzja deklaratoryjna, potwierdzająca stan zaistniały z mocy prawa.

## **5. Darowizny nieruchomości oraz monitoring ich wykorzystywania zgodnie z celem**

W roku 2020 nie dokonano darowizny ani odwołania darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa. Przeprowadzony w roku 2020 monitoring wykorzystania zgodnie z celem darowanych nieruchomości nie wykazał podstaw do odwołania darowizny.

## **6. Podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie**

W 2020 roku prowadzone były trzy sprawy:

- I Ns 1118/17 – w sierpniu 2017 r. złożono wniosek do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,63 ha położonej w Nietkowicach (działka nr 186), dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZG1E/[REDAKTOWANE] - sprawa w toku,
- I Ns 212/18 – w kwietniu 2018 r. złożono wniosek do Sądu Rejonowego w Świebodzinie o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości zabudowanej budynkiem stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności o powierzchni zabudowanej 255m<sup>2</sup> oraz budynku niezamieszkałego o powierzchni 20 m<sup>2</sup> położonych w Swarzycicach nr 72 gmina Trzebiechów, dla której Sąd Rejonowy w Świebodzinie Zamiejscowy VII Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Sulechowie prowadzi księgę wieczystą nr ZG2S/[REDAKTOWANE] - sprawa w toku,
- I Ns 227/19 – w lutym 2019 r. złożono wniosek do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 600 m<sup>2</sup> położonej w miejscowości Niwiska (działki nr 51/1, 51/2, 104/3), dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZG1E/[REDAKTOWANE] - sprawa w toku,
- I Ns 572/20 – w 2020 r. złożono wniosek do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze o stwierdzenie zasiedzenia własności nieruchomości gruntowej o powierzchni 3351 m<sup>2</sup> położonej we wsi Kłépina (działka nr 70/3), dla której Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, Wydział VI Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr ZG1E/[REDAKTOWANE] - sprawa w toku.

Zgodnie ze złożonymi przez Naczelników Wydziałów Finansowego i Geodezji i Gospodarki Gruntami oświadczeniami Starosta Zielonogórski nie podejmował czynności o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunki najmu, dzierżawy lub użyczenia oraz w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości.

Figurujące w pliku stanowiącym ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa informacje

o toczącym się postępowaniu sądowym dotyczącym dwóch działek (sygn. akt I Ns 55/18 dot. zasiedzenia) posiadają adnotacje „Zakończone”.

## **7. Składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej**

W okresie objętym kontrolą Starosta Zielonogórski złożył jeden wniosek o odłączenie z działu I księgi wieczystej ZG1 E/[REDAKCYJA] działki oznaczonej nr 292 o pow. 1,5235 ha, położonej w obrębie Leśniów Wielki gmina Czerwieńsk i założenie dla niej nowej księgi wieczystej, na podstawie decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 12 lutego 2020 r. DAP-WPK-727-1-275/2019/MGa w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody Zielonogórskiego z dnia 15 maja 1992 r. Nr GK.II-7224-MKP-09/05/92, w części dotyczącej stwierdzenia nabycia przez Gminę Czerwieńsk z mocy prawa, nieodpłatnie własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 292, oznaczonej w ewidencji gruntów, w jednostce ewidencyjnej Gmina Czerwieńsk, obrębie Leśniów Wielki. Nieruchomość została wpisana do Księgi Wieczystej o numerze ZG1E/[REDAKCYJA]

## **8. Sporządzanie rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu**

W okresie objętym kontrolą, zgodnie z art. 23 ust. 1a ugn, Starosta Zielonogórski pismem z 30 kwietnia 2020 r. za pośrednictwem platformy ePuap przestał Wojewodzie Lubuskiemu roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu za 2019 r. Sprawozdanie zostało uzupełnione pismem z dnia 5 czerwca 2020 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w formie i z uwzględnieniem wytycznych wskazanych przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego pismami z 15 stycznia 2014 r. znak: GN-I.7582.8.2014.KMac i dnia 7 października 2014 r. znak: GN-I.7582.143.2014.MStef.

## **9. Przekazywanie do wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13 ugn**

Starosta Zielonogórski za pośrednictwem platformy ePuap:

- dnia 2 marca 2020 r. przekazał Wojewodzie Lubuskiemu informację o sprzedaży spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nieruchomości położonych w:
  - gm. Świdnica, oznaczonej nr działki 162/1 (obręb Wilkanowo), nr KW ZG1E/[REDAKCYJA]
  - gm. Czerwieńsk, oznaczonej nr działki 78/5 (obręb Sycowice), nr KW ZG1E/[REDAKCYJA]
- dnia 26 czerwca 2020 r. przekazał Wojewodzie Lubuskiemu informację o przekazaniu w trwały zarząd państwowej jednostce organizacyjnej, nieruchomości położonych w:
  - gm. Kargowa, oznaczonej nr działki 212/6 (obręb Smolno Wielkie), nr KW ZG2S/[REDAKCYJA]
  - gm. Kargowa, oznaczonej nr działek 205/11, 206/8, 207/18, (obręb Chwalim), nr KW ZG2S/[REDAKCYJA] na;
- dnia 29 lipca 2020 r. przekazał Wojewodzie Lubuskiemu informację o zawarciu umów dzierżawy z osobami fizycznymi, nieruchomości położonych w:
  - gm. Trzebiechów, oznaczonej nr działki 162/1 (obręb Swarzynice), nr KW ZG2S/[REDAKCYJA] na okres do 3 lat,



- gm. Kargowa, oznaczonej nr działki 127/6 (obręb Chwalim), nr KW ZG2S/[REDACTED];
  - dnia 20 sierpnia 2020 r. przekazał Wojewodzie Lubuskiemu informację o zawarciu umów dzierżawy z osobami fizycznymi, nieruchomości położonych w:
    - gm. Nowogród Bobrzański, oznaczonej nr działek 193/1 i 294/1 (obręb Niwiska), nr KW ZG1E/[REDACTED] na okres do 3 lat,
    - gm. Zabór, oznaczonej nr działki 82/1 (obręb Milsko); nr KW ZG1E/[REDACTED] na okres do 3 lat,
    - gm. Czerwieńsk, oznaczonej nr działki 337/12 (obręb Nietków); nr KW ZG1E/[REDACTED] na okres do 10 lat.
- Przekazane informacje zawierały wszystkie elementy zgodnie z art. 23 ust.4 ugn.

## **10. Przekazywanie wojewodzie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie w celu ich zamieszczenia w BIP**

W okresie objętym kontrolą za pośrednictwem platformy ePuap Starosta Zielonogórski przekazał do Wojewody Lubuskiego 3 wykazy nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży w przetargu nieograniczonym ustnym:

- pismem z dnia 14 września 2020 r. , nieruchomości oznaczonych numerami działek:
    - 511 o pow. 0,041611 ha, poł. w gm. Świdnica, obręb Wilkanowo (KW nr ZG1E/[REDACTED]),
    - 90/2 o pow. 0,3157 ha, poł. w gm. Kargowa, obręb Chwalim (KW nr ZG2S/[REDACTED]),
  - pismem z dnia 20 listopada 2020 r. , nieruchomości oznaczonej numerem działki 376/2 o pow. 0,0769 ha, poł. w gm. Kargowa, obręb Smolno Wielkie (KW nr ZG2S/[REDACTED]), oraz 2 wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia bezprzetargowego:
    - pismem z dnia 8 września 2020 r. nieruchomości oznaczonej numerem działki 78/5 o pow. 0,0015 ha, poł. w gm. Czerwieńsk, obręb Sycowice (KW nr ZG1E/[REDACTED]),
    - pismem z dnia 17 września 2020 r. nieruchomości oznaczonej numerem działki 162/1 o pow. 0,0062 ha, poł. w gm. w gm. Świdnica, obręb Wilkanowo (KW nr ZG1E/[REDACTED])
- Ponadto Starosta Zielonogórski przekazał za pomocą platformy ePuap do Wojewody Lubuskiego 6 wykazów nieruchomości przeznaczonych do bezprzetargowej dzierżawy:
- pismem z dnia 10 lipca 2020 r. , nieruchomości oznaczonej numerami działek:
    - 293/1 o pow. 0,04 ha,
    - 294/1 o pow. 0,11 ha
 poł. w gm. Nowogród Bobrzański, obręb Niwiska (KW nr ZG1E/[REDACTED]) na okres do 3 lat – do dzierżawy przeznaczono część o powierzchni 0,04 ha,
  - pismem z dnia 21 lipca 2020 r. , nieruchomości oznaczonych numerami działek
    - 337/2 o pow. 0,1326 ha, poł. w gm. Czerwieńsk, obręb Nietków (KW nr ZG1E/[REDACTED]) na okres do 3 lat,
    - 277 o pow. 0,23 ha, poł. w gm. Świdnica, obręb Buchatów (KW nr ZG1E/[REDACTED]) na okres do 10 lat - przekazano pocztą e-mail,
  - pismem z dnia 17 lipca 2020 r., nieruchomości oznaczonej 82/1 o pow. 0,1410 ha, poł. w gm. Zabór, obręb Milsko (KW nr ZG1E/[REDACTED]) na okres do 3 lat,
  - pismem z dnia 09 czerwca 2020 r. , nieruchomości oznaczonej numerem działki poł. w gm. Kargowa obręb Chwalim (KW nr ZG2S/[REDACTED]) na okres do 3 lat.
  - pismem z dnia 17 lipca 2020 r. , nieruchomości oznaczonej numerem działki 337/2 o pow. 0,1326 ha, poł. w gm. Czerwieńsk, obręb Nietków (KW nr ZG1E/[REDACTED]), oraz jeden wykaz nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy w drodze przetargu

nieograniczonego działki 86 o pow. 0,05 ha, poł. w gm. Trzebiechów, obręb Swarzynice (KW nr ZG2S/ [REDAKOWANE] na okres do 3 lat.

Ww. wykazy zostały zamieszczone na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

## **11. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, zmiana stawek procentowych opłaty**

Sprawy aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste i tryb postępowania w sprawie aktualizacji regulują przepisy art. 77 - 80 ugn. Wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się, przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Jeżeli wartość nieruchomości gruntowej na dzień aktualizacji opłaty rocznej byłaby niższa niż ustalona w drodze przetargu cena tej nieruchomości w dniu oddania jej w użytkowanie wieczyste, aktualizacji nie dokonuje się. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu, albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

Stosownie do art. 78 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przysyłając równocześnie ofertę przyjęcia nowej jej wysokości, wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym.

Użytkownik wieczysty może, w terminie 30 dni od dnia otrzymania wypowiedzenia, złożyć do samorządowego kolegium odwoławczego właściwego ze względu na miejsce położenia nieruchomości, wniosek o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona, albo jest uzasadniona w innej wysokości. W przypadku niezłożenia wniosku właściwy organ oraz użytkownika wieczystego obowiązuje nowa wysokość opłaty zaoferowana w wypowiedzeniu.

W użytkowaniu wieczystym znajduje się 808 działek. 408 działek jest zwolnione z opłat, co stanowi 50,5 % wszystkich działek.

W okresie objętym kontrolą zlecono do wykonania wycenę:

- 4 działek w celu ustalenia ceny wywoławczej w przetargu,
- 2 działek w celu aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego,
- 2 działek w celu sprzedaży na rzecz użytkownika wieczystego lub współwłaścicieli nieruchomości przyległych,
- 14 działek w celu ustalenia wysokości odszkodowania za nieruchomość przejętą na własność Gminy w celu realizacji inwestycji drogowej,
- 1 działki w celu ustalenia wartości prawa rzeczowego – służebności,
- 1 działki w celu naliczenia opłaty rocznej.

Koszty operatów szacunkowych wyniosły 30 750,00 zł brutto. Na ich podstawie dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 2 działek.

Zaktualizowane opłaty wzrosły o 93,7 %.

Ponadto przeprowadzono aktualizacje:

- w latach 2017-2019 – 42 działek, tj. 10,5 % działek podlegających aktualizacji
- w latach 2014-2016 – 147 działek, tj. 36,7 % działek podlegających aktualizacji
- w latach 2011-2013 – 126 działek, tj. 31,5 % działek podlegających aktualizacji
- w latach 2010 i wcześniejszych – 83 działek, tj. 20,8 % działek podlegających aktualizacji, z czego 3 działki aktualizowano w latach 1990-1992.

Kontrolujący stwierdzili, że mała liczba aktualizacji wartości nieruchomości i wysokości opłat za ich użytkowanie, przy rosnących cenach nieruchomości, niekorzystnie wpływała na poziom dochodów budżetu państwa i powiatu.

Aktualizacji opłat rocznych w przypadku trwałego zarządu dokonuje się na podstawie wartości ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego nie częściej niż raz w roku.

Za 19 działek oddanych przez Starostę Zielonogórskiego z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd pobiera się opłaty. W okresie objętym kontrolą nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. W latach 2010-2019 zaktualizowano opłatę 7 działek, a w latach 2009 i wcześniejszych – 12 działek.

Jak wynika ze złożonych wyjaśnień: „Starosta Zielonogórski na bieżąco monitoruje konieczność sporządzenia aktualizacji opłat rocznych z tytułu prawa trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa i realizuje je w miarę posiadanych środków finansowych. Bieżący monitoring oraz weryfikacja zasadności i aktualizacji opłat rocznych dokonywany jest po zasięgnięciu opinii rzeczoznawcy majątkowego (który posiada wiedzę specjalistyczną w zakresie wartości nieruchomości i ich cen na rynku), działającego na zlecenie tutejszego urzędu w 2020 roku wykazały, że opłaty z tytułu trwałego zarządu, po dokonaniu aktualizacji nie wzrosną lub wzrosną bardzo nieznacznie, co także związane jest poziomem stawek procentowych opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Biorąc pod uwagę koszty sporządzenia operatu szacunkowego, dokonanie aktualizacji uznano za nieopłacalne. Analiza rynku nieruchomości wykazała, że ceny nieruchomości w 2020 r. zaczęły wzrastać, w związku z powyższym, planuje się sukcesywne dokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w kolejnych latach w miarę posiadanych środków finansowych. (...) Biorąc pod uwagę fakt, iż stawki procentowe opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu są bardzo niskie – 0,1% lub 0,3%, natomiast koszty operatów szacunkowych niewspółmiernie wysokie, w ocenie tutejszego organu każdorazowo należy oceniać zasadność poszczególnych aktualizacji. Organ rokrocznie ustala z rzeczoznawcą majątkowym działającym na zlecenie urzędu zasadność dokonania aktualizacji opłat rocznych i dokonuje jej, jeśli widzi jej uzasadnienie, w miarę posiadanych środków finansowych. Największy wzrost cen nieruchomości nastąpił w 2007/2008 roku. W związku z powyższym, w tym czasie, Starosta Zielonogórski rozpoczął proces dokonywania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa i zrealizował go w pełnym zakresie. W kolejnych latach ceny nieruchomości nieco spadły i utrzymywały się na tym samym poziomie. Wobec tego, dokonywanie aktualizacji opłat rocznych w tym okresie uznano za bezzasadne. (...) Starosta Zielonogórski planuje sukcesywne dokonywanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu w kolejnych latach w miarę posiadanych środków finansowych”.

## **12. Wywłaszczanie nieruchomości, odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, zwrot wywłaszczonych nieruchomości**

W okresie objętym kontrolą Starosta Zielonogórski nie wydał decyzji w sprawie

wywłaszczeń nieruchomości oraz nie ustalał z tego tytułu odszkodowań. Jednakże w 2020 r. dokonano waloryzacji odszkodowania ustalonego decyzją Naczelnika Gminy Świdnica z dnia 13 maja 1982 r. i ustalono oraz wypłacono zwaloryzowane odszkodowanie.

Starosta Zielonogórski nie dokonywał w 2020 r. zwrotu wywłaszczonych nieruchomości, jednak było prowadzone jedno postępowanie, które zakończono wydaniem decyzji z dnia 28 lipca 2020 r. znak GG-I.6821.4.5.2020 o odmowie zwrotu nieruchomości. Od niniejszej decyzji strona wniosła odwołanie.

Decyzją z dnia 18 września 2020 r. znak GN-I.7581.85.2020.MStef Wojewoda utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję Starosty Zielonogórskiego.

### **13. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów w 2019 r. (ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów)**

Zgodnie z przesłanym spisem spraw w teczce oznaczonej nr 6825 – Przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności w roku 2019 zarejestrowano 645 spraw, według analizy przedkontrolnej wydano 606 zaświadczeń – pozostałe zarejestrowane sprawy dotyczyły zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej, odmowy wydania zaświadczenia. Kontrolni poddano 65 losowo wybranych spraw.

Wszystkie skontrolowane zaświadczenia spełniały wymogi wynikające z art. 4 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ponadto wydane zaświadczenia zostały przekazane do Sądu Rejonowego w Zielonej Górze, VI Wydział Ksiąg Wieczystych w celu wpisu w dziale III księgi wieczystej roszczenia o opłatę w odniesieniu do każdego z właścicieli nieruchomości.

Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oceniono **pozytywnie** pomimo stwierdzonych uchybień, natomiast w zakresie aktualizacji opłat – **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

#### **Osoby odpowiedzialne:**

Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Milena Nocoń – nadzorowanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu.

Przedstawiając powyższe ustalenia, **zalecam:**

- dokonać aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego 3 działek aktualizowanych w latach 1990-1992,
- ocenić zasadność dokonania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, uwzględniając poziom cen na rynku nieruchomości oraz termin ostatniej aktualizacji, i dokonywanie aktualizacji, jeśli jest ona uzasadniona, w miarę posiadanych środków finansowych.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków lub

o przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

**Podstawa prawna:**

\* art. 28 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz.U. z 2022 r. poz. 135) oraz art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz.U. z 2020 r. poz. 224),

\*\* Dz.U z 2021 r. poz. 1899 ze zm.,

\*\*\* art. 47 ustawy o kontroli w administracji rządowej.

WOJEWODA LUBUSKI

Władysław Dajczak