



## WOJEWODA LUBUSKI

Gorzów Wlkp., 13 listopada 2024 r.

Nasz znak: GN-I.431.3.2024.MStef  
Sprawę prowadzi: Magdalena Stefanowicz  
Telefon: 95 78 51 712  
e-mail: magdalena.stefanowicz@lubuskie.uw.gov.pl

Pan  
**Mariusz Stokłosa**  
Starosta Nowosolski

### **Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Nowej Soli.**

#### **Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:**

Starostwo Powiatowe  
ul. Moniuszki 3  
67-100 Nowa Sól

#### **Skład zespołu kontrolnego:**

- Małgorzata Szala – Z-ca Kierownika Oddziału Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – przewodniczący zespołu kontrolnego,
- Sławomir Markow – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Rolnictwa i Rozwoju Wsi w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Magdalena Stefanowicz – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Marlena Lorek - Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

#### **Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:**

Od 22.07.2024 r. do 30.09.2024 r.

#### **Zakres kontroli:**

Realizacja przez Starostę Nowosolskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2023 r.

#### **Ocena skontrolowanej działalności, ze wskazaniem ustaleń, na których została oparta:**

Skontrolowaną działalność Starosty Nowosolskiego pomimo uchybień w zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa oceniono **pozytywnie**, z wyłączeniem zagadnienia dot. aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, które oceniono **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

Powyższych ocen dokonano na podstawie następujących ustaleń:

## **EWIDENCJONOWANIE NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ZGODNIE Z KATASTREM NIERUCHOMOŚCI**

Nieruchomości należące do zasobu Skarbu Państwa, znajdujące się w gospodarowaniu Starosty Nowosolskiego ewidencjonowane są w programie Microsoft Excel, natomiast nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste ewidencjonowane są w programie LibreOffice Calc.

W każdym roku ewidencja prowadzona jest na tabeli z roku poprzedniego, w której dokonuje się aktualizacji zasobu Skarbu Państwa o nieruchomości nabyte oraz zbyte z tego zasobu.

Dla każdego roku ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste weryfikowana jest na tabeli z roku poprzedniego. Weryfikacji dokonuje się w oparciu o zestawienia nieruchomości z ewidencji gruntów.

Sporządzone tabele podzielone zostały na:

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (531 działek o łącznej powierzchni 159,2314 ha),
- nieruchomości oddane w trwały zarząd (16 działek o łącznej powierzchni 7,4837 ha),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (1205 działek o łącznej powierzchni 717,0242 ha).

Podczas czynności kontrolnych stwierdzono, że powyższe tabele zawierają dane wymagane przepisami art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145) – zwanej dalej u.g.n. Jednakże ustalono:

a) w tabeli dotyczącej trwałego zarządu :

- wstawiono zbędną kolumnę dotyczącą daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa – pomimo, że nieruchomość jest oddana w trwały zarząd,
- brak oznaczenia nazwy kolumny „Stawka %” - kolumna M wiersz 1,
- nie wskazano wysokości stawki procentowej - kolumna M wiersz 11,
- nie wskazano wartości nieruchomości (data ostatniego oszacowania) - kolumna P wiersz 15,
- brak danych w zakresie wysokości udzielanych bonifikat od opłat rocznych,

b) w tabeli dotyczącej użytkowania wieczystego:

- brak oznaczenia kolumny położenie nieruchomości – kolumna B wiersz 1,
- wstawiono zbędną kolumnę dotyczącą daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa – pomimo, że nieruchomość jest oddana w użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z katastrem nieruchomości w bazie ewidencji gruntów i budynków ujawniono 570 działek Skarbu Państwa w gospodarowaniu starosty. Z udzielonych 05.08.2024 r. wyjaśnień Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wynika,

że ewidencjonowanie nieruchomości odbywa się na podstawie danych z katastru.

Różnica 39 działek w ilości nieruchomości wg katastru - 570 działek i 531 działek w ewidencji o której mowa w art. 23 ust. 1c wynika z faktu, iż w ewidencji nie są ujmowane działki, które oznaczone są użytkami gruntowymi dr - droga.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdują się nieruchomości oznaczone użytkami gruntowymi dr, W, Wp, Ls, z czego:

- 39 działek oznaczonych użytkowaniem gruntowym dr – droga, z ww. wyjaśnień wynika, że działki te stały się z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności,
- 5 działek oznaczonych użytkowaniem gruntowym W - grunty pod rowami wskazano, że brak jest przesłanek do komunalizacji 1 działki oznaczonej w całości użytkowaniem W, natomiast pozostałe 4 działki oznaczone są jedynie w części użytkowaniem gruntowym W,
- 6 działek oznaczonych użytkowaniem gruntowym Ls – lasy - w kontrolowanym okresie nadleśnictwa nie były zainteresowane ich przejęciem, m.in. z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej poszczególnych działek oraz brak możliwości stworzenia kompleksu leśnego w stosunku do działek o małej powierzchni,
- 134 działki oznaczone użytkowaniem gruntowym Wp - grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi – w piśmie z 05.08.2024 r. Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wskazał, że zgodnie z art. 21a pkt 1) u.g.n. w skład zasobu nieruchomości, o którym mowa w art. 21 nie wchodzi grunty pokryte wodami powierzchniowymi płynącymi, w rozumieniu przepisów ustawy Prawo wodne. W związku z czym, 134 działki oznaczone użytkowaniem gruntowym Wp figurują jako odrębne zestawienie (bez dopisku Starosty Nowosolskiego jako gospodarującego tymi nieruchomościami). Dodatkowo starosta regularnie występuje do Wód Polskich wskazując działki podlegające regulacji na ich wniosek.

Według stanu na dzień 31.12.2023 r., niezagospodarowanych było 287 działek - są to nieruchomości w znacznej większości oznaczone użytkowaniem gruntowym Tr - tereny różne, stanowiące wały przeciwpowodziowe, nabyte na rzecz Skarbu Państwa m.in. w celu rozbudowy i modernizacji obwałowania rzeki Odra.

Do niezagospodarowanych nieruchomości należą także:

- działki rolne, w stosunku do których systematycznie prowadzona jest w uzasadnionych przypadkach komunalizacja. Tego typu działki przekazywane są wyłącznie na wniosek Starosty Nowosolskiego. Pomimo możliwości występowania o nabycie tych działek przez właściwie gminy z terenu Powiatu Nowosolskiego nie występują do Wojewody Lubuskiego o nabycie nieruchomości do gminnego zasobu,
- nieruchomości, na których posadowione są punkty triangulacyjne, w związku z czym działki te muszą pozostać w zasobie Skarbu Państwa,
- działki, które stały się własnością Skarbu Państwa w wyniku likwidacji przedsiębiorstw państwowych, w stosunku do których brak jest przesłanek do ich komunalizacji,
- działki wokół budynków mieszkalnych wielorodzinnych, użytkowanych przez mieszkańców wspólnot mieszkaniowych.

Naczelnik Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomości wskazał, że główne utrudnienia w regulacji stanu prawnego działek oznaczonych użytkowaniem gruntowymi dr, W oraz Wp, to cyt.:

„brak przepisów przymuszających gminy do nabywania działek na ich wniosek z mocy prawa, np. dróg gminnych lub rowów,

- brak również przepisów nakazujących nabywanie dróg wojewódzkich przez Województwo Lubuskie, np. po zmianie kategorii drogi z drogi krajowej na drogę wojewódzką i wygaszeniu trwałego zarządu na rzecz GDDKiA,
- brak przepisów wskazujących, w jaki sposób regulować nieruchomości drogowe lub związane z gospodarką wodną, w przypadku, gdyż przebieg dróg lub wałów przeciwpowodziowych uległ zmianie na przestrzeni lat i jest już zbędny na cele związane z działalnością danej jednostki,

- czasem zapisy MPZP lub SUIKZPG utrudniają lub uniemożliwiają zagospodarowanie nieruchomości na wnioskowany przez stronę cel, np. dzierżawę,
- brak zgód wojewody na zbycie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przeznaczonych pod usługi,
- wysokie koszty prac geodezyjnych niezbędnych do regulacji stanu prawnego dróg oraz gruntów stanowiących wody płynące (np. podziały),
- projekty podziału tworzone niezgodnie ze stanowiskiem obydwu stron (np. podział drogi na Gołaszynie i niezgodne wydzielenie pasa drogowego od WP) - brak porozumienia pomiędzy Wodami Polskimi a ZDW - a działka znajduje się w zasobie Skarbu Państwa,
- niepełna bądź nieczytelna dokumentacja archiwalna niezbędna do regulacji ksiąg wieczystych,
- błędne decyzje danych organów, wymagające sprostowań i dodatkowych analiz i wyjaśnień (niezbędnych do regulacji Kw),
- część postępowań i ich czas trwania zależny od decyzji podejmowanych przez wojewodę (np. w formie zarządzenia),
- część regulacji zależna jest od wysokości dotacji celowej przyznawanej przez wojewodę
- ograniczone środki finansowe na planowane działania,
- brak przepisów nakazujących właścicielom zabudowań do występowania do starosty z wnioskiem o zwrot działek siedliskowych oraz zmuszających do regulacji spraw spadkowych po pierwotnych właścicielach gospodarstw rolnych, co uniemożliwia zwrot gruntów pod budynkami na rzecz ich właścicieli/ współwłaścicieli, na podstawie przepisów art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r., o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. z 1989 r., nr 10, poz. 53, z późn. zm.)".

### **PROWADZENIE WINDYKACJI NALEŻNOŚCI ZA NIERUCHOMOŚCI UDOSTĘPNIANE Z ZASOBU SKARBU PAŃSTWA**

Starosta Nowosolski Zarządzeniem nr 61/2021 z 23.09.2021 r. w sprawie wprowadzenia regulaminu windykacji cywilnoprawnych w Starostwie Powiatowym w Nowej Soli wprowadził do stosowania *Regulamin windykacji należności cywilnoprawnych w starostwie*.

Starosta Powiatu Nowosolskiego wyjaśnił w piśmie z 05.08.2024 r., że windykacja należności Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z ww. regulaminem. Stan prawny w/w Regulaminu jest aktualny, w związku z czym nie dokonywano jego zmian w 2023 r. Regulamin reguluje zasady i tryb postępowania w zakresie prowadzenia windykacji nieuiszczonych w terminie płatności należności cywilnoprawnych, niezależnie od tytułu ich powstania. W procesie windykacji należności pieniężnych biorą udział wydziały merytoryczne, Wydział Finansów i Budżetu i Radca Prawny.

Pracownicy wydziałów merytorycznych starostwa, zobowiązani są do wystawienia/ sporządzenia dokumentów i przekazania do Wydziału Finansów i Budżetu dokumentów, z których wynika obowiązek zapłaty należności, zmiana wysokości należności, czy zmiana podmiotowa lub przedmiotowa w treści stosunku prawnego będącego źródłem zobowiązania. Proces windykacyjny rozpoczyna się od momentu przeprowadzenia analizy kont zobowiązanych według stanów na koniec każdego miesiąca, po zaksięgowaniu wszystkich wpłat, ustaleniu nadpłat, dokonaniu zwrotów, dokonaniu przypisów i odpisów przypadających do końca analizowanego okresu. Jeżeli w terminie wyznaczonym w wezwaniu do zapłaty należność nie zostanie przez dłużnika uregulowana lub zostanie uregulowana tylko częściowo - pracownik Wydziału Finansów i Budżetu przeprowadza

szczegółową analizę wyników wstępnej windykacji, i w sytuacji kiedy wykonane czynności związane z windykacją nie przyniosły oczekiwanych efektów, przekazuje do Radcy prawnego komplet dokumentów. Radca prawny kieruje sprawę do właściwego organu egzekucyjnego i monitoruje przebieg postępowania egzekucyjnego.

Procedura windykacyjna jest prowadzona w następujących etapach:

I etap - windykacja wstępna, na którą składa się monitorowanie terminowej wpłaty, sporządzenie i wysyłanie wezwań do zapłaty, prowadzenie korespondencji,

II etap - windykacja sądowa, na którą składa się wystąpienie do sądu z pozwem o zapłatę przeciwko dłużnikowi w celu uzyskania tytułu wykonawczego,

III etap - windykacja komornicza (windykacyjna), na którą składa się kierowanie wniosków egzekucyjnych do właściwego organu egzekucyjnego, w tym prowadzenie egzekucji komorniczej na podstawie uzyskanych tytułów wykonawczych. Regulamin opisuje również zasady prowadzenia teczek spraw windykacyjnych przez Wydział Finansów i Budżetu.

W okresie kontrolowanym, tj. od 31.12.2022 r. do 31.12.2023 r. w dziale 700 rozdz. 70005 nastąpił wzrost zaległości o kwotę 754 370,77 zł. Największy wzrost nastąpił w § 0910, co spowodowane było wzrostem stóp procentowych, w wyniku czego wysokość przypisywanych do zaległości odsetek jest znacznie wyższa w 2023 r. Wzrost w § 0550 wynika przede wszystkim z bezskuteczności postępowań egzekucyjnych. Wielokrotnie komornicy prowadzący postępowania stwierdzają, że dłużnicy nie posiadają ruchomości, nie osiągają dochodów i nie posiadają środków finansowych na spłatę zadłużenia. Nadto, inicjowanie postępowań egzekucyjnych wiąże się z koniecznością uiszczania zaliczek na poczet czynności podejmowanych przez komorników. Przeszkodą jest także brak mienia dłużników, z którego można prowadzić egzekucję.

Tabela 1 Stan należności pozostałych do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa.

<b>Dz. 700, rozdz. 70005</b>	<b>Wg. stanu 31.12.2022 r. w zł</b>	<b>Wg. stanu 31.12.2023 r. w zł</b>
§ 0470	0,00	0,00
§ 0550	4.299.357,94	4.519.732,55
§ 0750	2.132,30	1.885,08
§ 0760	5.331,16	5.651,48
§ 0910	3.849.407,39	4.374.844,06
§ 0920	50.742,77	59.229,16
§ 0970	0,00	0,00

Z danych zawartych w ww. tabeli wynika, że stan należności pozostałych do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa w § 0550 Wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, rok do roku wzrósł o 5%, natomiast w § 0910 Wpływy z odsetek od nieterminowych wpłat z tytułu podatków i opłat o 14 %.

Starosta Nowosolski wyjaśnił w piśmie z 05.08.2024 r., że cyt. "dokonuje bieżącej analizy wszystkich zaległości w okresach kwartalnych, po dokonaniu analizy wysyłane są wezwania do zapłaty oraz upomnienia. W przypadku braku spłaty zaległości po otrzymaniu wezwania/ upomnienia Starosta kieruje sprawę do Sądu lub Urzędu Skarbowego, a następnie wszczyna postępowanie egzekucyjne u komornika. Starosta nie prowadzi szczegółowej diagnozy przyczyn powstawania zaległości, ale we właściwym czasie podejmuje działania wskazane w pkt 4 (pismo z 26.07.2024 r. tj. analiza stanu zaległości w dziale 700), zmierzające do wyegzekwowania tych zaległości.

Starosta aby usprawnić oraz usystematyzować cały proces odzyskiwania zaległości wprowadził "Regulamin Windykacji należności cywilnoprawnych w Starostwie Powiatowym w Nowej Soli", zgodnie z którym podejmuje działania opisane w pkt 4. W badanym okresie nie stwierdzono należności przedawnionych.

Starostwo Powiatowe w Nowej Soli prowadzi ewidencję należności Skarbu Państwa, jednakże z ewidencji tej nie wynika:

- stopień prawdopodobieństwa zapłaty należności przez dłużnika, czy należność jest nieściągalna, kiedy nastąpi przedawnienie.

W badanym okresie na drogę sądową skierowano 30 spraw. Postępowania komornicze prowadzone są wobec wszystkich zaległości objętych prawomocnymi nakazami zapłaty lub wyrokami, brak jest możliwości wykazania ilościowo prowadzonych postępowań.

W 2023 r. wysłano 231 wezwań do zapłaty oraz 180 upomnień w okresie od 24.04.2023 r. do 31.05.2023 r. Starostwo Powiatowe w Nowej Soli nie posiada ewidencji, wg której można podać liczbę spłaconych wezwań. Do 31.03.2023 r. zapłaty należności z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa nie uścił 411 kontrahentów, w związku z czym wysłano do nich wezwania/upomnienia. Wobec 30 kontrahentów, którzy po otrzymaniu wezwania w dalszym ciągu nie uregulowało zadłużenia, wszczęto postępowanie sądowe.

Weryfikacja należności prowadzona przez Wydział Finansów we współpracy z obsługą prawną nie wykazała w 2023 r. należności nieściągalnych lub przedawnionych.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 5 u.g.n. starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa oraz prowadzą windykację tych należności. Jednostki sektora finansów publicznych są obowiązane do ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny, oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania (art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1270) – zwanej dalej u.f.p.). Termin przedawnienia wynosi dla roszczeń o świadczenia okresowe trzy lata (art. 118 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.) – zwanej dalej k.c.). Natomiast bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia; oraz przez uznanie roszczenia przez osobę, przeciwko której roszczenie przysługuje (art. 123 § 1 i 2 k.c.).

Starosta Nowosolski w piśmie z 05.08.2024 r., znak FN.3162.13.2024 r. poinformował, że w kontrolowanym okresie nie uznano żadnych należności za nieściągalne lub przedawnione. Dokonywano zgodnie z zapisami Zarządzenia nr 38/2021 Starosty Nowosolskiego z dnia 30.06.2021 r. w sprawie wprowadzenia „Polityki rachunkowości” w Starostwie Powiatowym w Nowej Soli, odpisów aktualizujących należności (art. 35b ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.)).

Kontrolą objęto prowadzenie działań windykacyjnych dla wyłonionych losowo 5 podmiotów posiadających zaległości w spłacie należności budżetu państwa z tytułu użytkowania wieczystego oraz z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa. Nie stwierdzono nieprawidłowości w tym zakresie.

Działania w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

Tabela 2. Egzekucja zadłużenia - próba kontroli dotycząca windykacji.

lp.	Dłużnik paragraf	Wymagalne terminy płatności oraz kwota zaległości	Należności objęte odpisem aktualizującym	Data wystawienia wezwania do zapłaty	Data przygotowania pozwu sądowego o zapłatę (PS) / sądowego nakazu zapłaty (5NZ)	Data i kwoty zaległości uregulowanych przez dłużnika	Działania radcy prawnego	Uwagi
1.	Wezwanie do zapłaty nr 93/2024 § 0550	01.04.2023 r. 4.538,47 zł	0	10.05.2023 r.	25.06.2024 r. Nakaz Zapłaty sygn. akt II Nc 805/24	0	18.04.2024 r. – złożenie pozwu. Obecnie oczekiwanie na uprawomocnienie nakazu zapłaty lub wpływ sprzeciwu (12.07.2024 r. nakaz zapłaty został przesłany do pozwanego)	
2.	Wezwanie do zapłaty nr 122/2024 § 0550	01.04.2023 r. 5.366,16 zł	0	10.05.2023 r.	12.03.2024 r. Nakaz Zapłaty sygn. akt IX Nc 913/24	17.06.2024 r. 4.267,40 zł	14.03.2024 r. – złożenie pozwu, 03.06.2024 r. złożenie wniosku o klauzulę wykonalności, 30.07.2024 r. – skierowanie wezwania do zapłaty pozostałej kwoty zasądzonej nakazem zapłaty	
3.	Wezwanie do zapłaty nr 123/2024 § 0550	01.04.2023 r. 20.843,31 zł	0	10.05.2023 r.	15.02.2024 r. Nakaz Zapłaty sygn. akt I Nc 43/24	06.03.2024 r. 20.843,31 zł	25.01.2024 r. – złożenie pozwu	splacone
4.	Wezwanie do zapłaty nr 115/2024 § 0550	01.04.2023 r. 55.617,00 zł	0	10.05.2023 r.	10.06.2024 r. Nakaz Zapłaty sygn. akt I Nc 1083/24	0	23.04.2024 r. – złożenie pozwu (15.07.2024 r. odpis nakazu zapłaty wrócił do Sądu nie podjęty w terminie przez pozwanego; oczekiwanie na uprawomocnienie nakazu zapłaty)	

5.	Wezwanie do zapłaty nr 89/2024 § 0550	01.04.2012 r. 1.702,01zł 01.04.2013 r. 2.195,74zł 01.04.2014 r. 9.945,54r. 01.04.2015 r. 11.529,00zł 01.04.2016 r. 11.529,00zł 01.04.2017 r. 11.529,00zł 01.04.2018zł 11.529,00 zł 01.04.2019 r. 11.529,00zł 01.02.2021 r. 11.529,00zł 01.04.2021r. 11.529,00zł 01.04.2022 r. 11.529,00zł 01.04.2023 r. 11.529,00zł	0	10.05.2023 r.	Nakazy Zapłaty sygn. Akt I Nc 196/13 05.02.2014 r., I Nc 1736/13 14.07.2014 r., I NC 2675/14 14.04.2015 r., I Nc 2475/15 23.02.2017 r., I Nc 2905/16 30.03.2018 r., I Nc 3370/17 25.11.2019 r., I Nc 1666/18 08.10.2018 r. I Nc 611/20 06.06.2023 r., I C 71/22 – 06.06.2023 r., I Nc 161/23 17.01.2023 r., I Nc 21/24 05.02.2024 r.	0	I Nc 196/13 (należność za 2012 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 18.03.2019 r.) I Nc 1736/13 (należność za 2013 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 18.03.2019 r.) I NC 2675/14 (należność za 2014 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 18.03.2019 r.) I Nc 2475/15 (należność za 2015 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 18.03.2019 r.) I Nc 2905/16 (należność za 2016 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 18.03.2019 r.) I Nc 3370/17 (należność za 2017 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 25.05.2020 r.) I Nc 1666/18 (należność za 2018 r. Postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na bezskuteczność w dniu 25.05.2020 r.) I Nc 611/20 (należność za 2019 r. Postępowanie egzekucyjne w toku,	
----	---------------------------------------	--	---	---------------	---	---	---	--



## ZBYWANIE ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI

W okresie objętym kontrolą zbyto z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa 11 nieruchomości:

- 1) 2 nieruchomości zbyto w przetargu nieograniczonym, 3 w przetargu ograniczonym,
  - 2) w drodze bezprzetargowej zbyto:
    - na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej – 4 nieruchomości,
    - na rzecz użytkownika wieczystego – 1 nieruchomość,
    - w drodze darowizny – 1 nieruchomość - przedmiotowa nieruchomość będąca własnością Gminy Bytom Odrzański znajdowała się w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa. Prawo użytkowania wieczystego Skarb Państwa nabył po wykreślonej z KRS Spółdzielni Pracy z/s w Zielonej Górze. Dla nieruchomości została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego – zmiana sposobu użytkowania działki na publiczny teren sportowo – rekreacyjny, w tym budowa placu zabaw. Zarządzeniem z 22 czerwca 2023 r. Wojewoda Lubuski wyraził zgodę na zbycie z zasobu Skarbu Państwa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem działki 492 położonej w Bytomiu Odrzańskim z przeznaczeniem na tereny rekreacyjne i urządzenia sportowe. Aktem notarialnym z 07.12.2023 r. nieruchomość została darowana Gminie Bytom Odrzański. Dodatkowo wskazano, że na dzień udzielenia niniejszej informacji, z uwagi na brak środków finansowych Gmina Bytom Odrzański nie zagospodarowała jeszcze działki numer 492.
- Z pisemnych wyjaśnień z 23.08.2024 r. wynika, że dokonywanych jest niewiele darowizn (przez 5 lat dokonano jednej darowizny w 2023 r.). Wobec powyższego oraz ze względu na brak przepisów zobowiązujących do opracowania procedury monitoringu darowizn nie opracowano procedury ich nadzorowania.
- 3) ceny nieruchomości poprzedzono ich wyceną przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 4) każdorazowo sprzedaż nieruchomości poprzedzono uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego,
  - 5) zbycie nieruchomości poprzedzone zostało sporządzeniem i publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n. i przekazanych Wojewodzie Lubuskiemu do publikacji,
  - 6) przy sprzedaży nieruchomości w drodze przetargu umowy zawarto z wybranymi oferentami,
  - 7) podstawą zawarcia umów były: protokoły z przetargów oraz protokoły z rokowań (zbycie bezprzetargowe),
  - 8) zbycie 4 nieruchomości odbyło się po pierwszym przetargu i uzyskano ceny przekraczające wartość nieruchomości. W jednym przypadku uzyskano cenę niższą od oszacowanej wartości nieruchomości i zbycie nastąpiło po 6 przetargu,
  - 9) przetargi przeprowadzono zgodnie z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości. Ogłoszenia o przetargach oraz informacje o wynikach przeprowadzonych przetargów zawierały wszystkie wskazane w ww. rozporządzeniu elementy,
  - 10) W odniesieniu do ww. transakcji Starosta Nowosolski niezwłocznie po zawarciu tych umów przekazał wymagane informacje Wojewodzie Lubuskiemu zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n.

Powyższe przedstawia Tabela 3 Zbycie nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa.

Tabela 3. Zbycie nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa.

Num er dział ki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyj na)	Z kim zawarto umowę	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ogranic zony/ bezprzetargowo)	Wartość nieruchomo ści (zł)	Cena nieruchomo ści (zł)	Wykazy (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o przetargu (gdzie zamieszcz ono)	Ogłoszenie o wyniku przetargu (gdzie zamieszcz ono)	Ilość przetarg ów	Data zawarc ia umow y	Data przekaza nia Wojewod zie Lubuskie mu informacji o zawartej umowie
336/1 5	Obręb 5 Miasto Nowa Sól	osoba fizyczna	bezprzetargowo (na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej)	20517,00	21017,00	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	04.10. 2023 r.	31.10. 2023 r.
748/1	Obręb 3 Konotop gmina Kolsko	osoba fizyczna	bezprzetargowo na rzecz użytkownika wieczystego	2.300,00	1.100,00 (zwolnienie z podatku)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	13.03. 2023 r.	3.04.2023 r.
461	Obręb 2 m. Kozuchów	osoba fizyczna	przetarg nieograniczony	370.000,00	287.850,00 (zwolnienie z podatku)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	BIP Powiat Nowosolski, Monitor Urzędowy – portal internet, tablica ogłoszeń Starostwa	BIP Powiat Nowosolski, tablica ogłoszeń Starostwa	6	29.03. 2023 r.	3.04.2023 r.
269/2	Obręb 1 m. Kozuchów	osoba fizyczna	przetarg ograniczony	33.400,00	33.750,00 (zwolnienie z podatku)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	BIP Powiat Nowosolski, Monitor Urzędowy – portal internet, tablica ogłoszeń	BIP Powiat Nowosolski, tablica ogłoszeń Starostwa	1	11.07. 2023 r.	26.07. 2023 r.

							Starostwa				
125/2	Obręb 3 Konotop gmina Kolsko	osoba fizyczna	przetarg nieograniczony	49.000,00	49.500,00 (zwolnienie z podatku)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	BIP Powiat Nowosolski, Monitor Urzędowy – portal internet, tablica ogłoszeń Starostwa	BIP Powiat Nowosolski, tablica ogłoszeń Starostwa	1	25.07. 2023 r.	26.07. 2023 r.
94/1	Obręb 8 Mirocin Dolny gmina Kozuchów	osoba fizyczna	przetarg ograniczony	2.722,00	4.622 +1.063 podatek VAT 23%	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	BIP Powiat Nowosolski, Monitor Urzędowy – portal internet, tablica ogłoszeń Starostwa	BIP Powiat Nowosolski, tablica ogłoszeń Starostwa	1	20.10. 2023 r.	23.10. 2023 r.
439/1	obręb Jesiona, gmina Kolsko	osoba fizyczna	przetarg ustny ograniczony	189.000,00	241.387,50 brutto	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	BIP Powiat Nowosolski, Monitor Urzędowy – portal internet, tablica ogłoszeń Starostwa	BIP Powiat Nowosolski, tablica ogłoszeń Starostwa	1	30.06. 2023 r.	03.07. 2023 r.
309/2	obręb Wrociszów, gmina Nowa Sól	osoba fizyczna	bezprzetargowo (na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej)	2.740,00	3.240.00 (zwolnienie z podatku VAT)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	01.12. 2023 r.	11.12. 2023 r.

208/1 1	obręb Jodłów, gmina Nowa Sól	osoba fizyczna	bezprzetargowo (na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej)	1.850,00	2.250,00 (zwolnienie z podatku VAT)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	28.09. 2023 r.	10.10. 2023 r.
876/3	obręb Siedlisko, gmina Siedlisko	osoba fizyczna	bezprzetargowo (na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej)	14.000,00	15.200,00 (zwolnienie z podatku VAT)	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	22.06. 2023 r.	06.07. 2023 r.
492	Obręb 1 m. Bytom Odrzański	gmina	bezprzetargowo w drodze darowizny	65.900,00	65.900,00	Tygodnik Krąg, BIP Powiat Nowosolski, BIP LUW, Monitor Urzędowy – portal internet.	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy	7.12. 2023 r.	13.12. 2023 r.

## **WYDZIERŻAWIANIE, WYNAJMOWANIE, UŻYCZANIE ORAZ ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE NIERUCHOMOŚCI**

W okresie objętym kontrolą zawarto 8 umów dzierżawy, 1 umowę najmu i 1 umowę użyczenia:

- 1) Wszystkie umowy dzierżawy zostały zawarte bezprzetargowo w 3 przypadkach z dotychczasowymi dzierżawcami jako kolejne, na które uzyskano stosowne zgody Wojewody Lubuskiego.
- 2) 5 umów dzierżawy (opisanych szczegółowo poniżej) i 1 umowę najmu zawarto bezprzetargowo na czas oznaczony do trzech lat, nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego (pierwsza umowa).
- 3) Umowa użyczenia została zawarta z zachowaniem wszelkich procedur i przepisów prawa.
- 4) Wydzierżawienie nieruchomości poprzedzone zostało sporządzeniem i publikacją wykazów nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, stosownie do art. 35 ust. 1 u.g.n. i przekazaniem ich do Wojewody Lubuskiego do publikacji.
- 5) W odniesieniu do ww. transakcji Starosta Nowosolski niezwłocznie po zawarciu tych umów przekazał wymagane informacje Wojewodzie Lubuskiemu zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n.

Powyższe szczegółowo obrazują tabele nr 4, 5 i 6.

Zarządzeniem nr 10/2013 z dnia 30.04.2013 r. Starosta Nowosolski ustalił stawki czynszu za najem lokali użytkowych oraz dzierżawę gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Nowosolskiego. Zgodnie z § 1 ust. 1 tego zarządzenia minimalne stawki czynszu za najem lokali użytkowych oraz dzierżawę gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Nowosolskiego przyjmuje się w wysokościach uchwalonych przez właściwy organ gminy, ze względu na położenie wynajmowanej/wydzierżawianej nieruchomości, za wyjątkiem dzierżawy lokali użytkowych położonych na terenie byłej Fabryki Nici Odra w Nowej Soli. Tak więc:

- 1) czynsz dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Nowa Sól (dz. nr 378/7 oraz dz. nr 336/18) ustalono w oparciu o: Zarządzenie Prezydenta Miasta Nowa Sól z 17.04.2012 r. nr 0050.1.0055.2012,
- 2) czynsz dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie gminy Siedlisko, obręb Borowiec, dz. nr 68/4 obowiązuje w wysokości 638,00 zł rocznie. W związku z faktem, iż organ Gminy Siedlisko od 2011 r. nie aktualizował stawek, a zgodnie z powołanym powyżej Zarządzeniem Starosty Nowosolskiego są to minimalne stawki, w tym przypadku przyjęto stawkę określoną w umowie, która została oparta o stawkę gminy ościennej Bytomia Odrzańskiego,
- 3) czynsz dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie Gminy Bytom Odrzański, obręb Tarnów Bycki (dz. nr 206/2 oraz dz. nr 285) ustalono w oparciu o Zarządzenie nr 0050.111.2022 Burmistrza Bytomia Odrzańskiego z dnia 14.12.2022 r. Stawki określone Zarządzeniem Burmistrza Bytomia Odrzańskiego są corocznie aktualizowane, co powoduje naliczanie opłat zgodnych z nowo obowiązującym zarządzeniem,
- 4) czynsz dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie Gminy Kolsko, obręb Uście (dz. nr 195/4) ustalono w oparciu o: Zarządzenie nr 0050.8.2022 Wójta Gminy Kolsko z dnia 24.01.2022 r. Stawki określone niniejszym Zarządzeniem podlegają waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen,

5)czynsz dzierżawy gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Nowa Sól (dz. nr 2/100) został ustalony na podstawie Zarządzenia nr 52/2023 z dnia 21.08.2023 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za dzierżawę gruntów Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Nowosolskiego z przeznaczeniem na posadowienie stacji bazowej w celu świadczenia usług telekomunikacyjnych oraz Zarządzenia nr 43/2023 z dnia 19.07.2023 r. w sprawie ustalenia stawki czynszu za dzierżawę gruntu i budynku użytkowego stanowiących własność Skarbu Państwa położonych na terenie Powiatu Nowosolskiego w związku z rozwiązaniem użytkowania wieczystego.

Czynsz za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa ustalany jest na podstawie Zarządzenia nr 36/2021 Starosty Nowosolskiego z dnia 16.06.2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa. Zgodnie z § 1 ust. 1 tego zarządzenia ustalono minimalne stawki czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Nowosolskiego w wysokości ustalonej przez organ wykonawczy gminy, na terenie której lokal się znajduje.

Wobec powyższego czynsz za najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność Skarbu Państwa położonego na terenie Gminy Kolsko, obręb Marianki ustalono w oparciu o Zarządzenie nr WG.0050.62.2021 Wójta Gminy Kolsko z dnia 25.10.2021r.

Wydzierżawianie, wynajmowanie i użyczenie nieruchomości Skarbu Państwa odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur. W odniesieniu do ww. transakcji Starosta Nowosolski niezwłocznie po zawarciu tych umów przekazał wymagane informacje Wojewodzie Lubuskiemu zgodnie z art. 23 ust. 4 u.g.n.

Odnosnie przeznaczenia nieruchomości do dzierżawy, najmu, użyczenia i zbycia nie została opracowana procedura w tym zakresie. Nieruchomości przeznaczone są do obrotu na wniosek zainteresowanych bądź w ramach regulowania stanu prawnego. Nie mając pewności, czy dana nieruchomość będzie obiektem zainteresowania potencjalnych nabywców, nie są podejmowane czynności związane z przygotowaniem nieruchomości do zbycia, gdyż generują zbyt duże koszty (pomiar lub podział geodezyjny, zlecenie operatu).

Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa poprzez oddawania w dzierżawę i najem odbywa się zgodnie z zasadami uwzględnionymi w planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa . Zgodnie z przytoczoną w planie na lata 2022-2024 zasadą, że nieruchomości, którymi gospodaruje Starosta Nowosolski są udostępniane, w przypadku otrzymania wniosków o ich sprzedaż, zamianę, najem, dzierżawę lub użyczenie danej nieruchomości - poprzez zawieranie umów z wnioskodawcami oraz są użyczane, oddawane w użytkowanie lub trwały zarząd, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. W przypadku zakończenia umowy w związku z upływem terminu obowiązywania umowy, na wniosek dzierżawcy przeprowadzana jest procedura zawarcia kolejnej umowy. W miarę zainteresowania potencjalnych dzierżawców kolejne nieruchomości z zasobu są wydzierżawiane w przypadku zainteresowania dzierżawą.

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, iż w kontrolowanym okresie Starosta Nowosolski

udzielił 6 zgód na nieodpłatne wejście na grunty Skarbu Państwa. Z pisemnych wyjaśnień wynika, że wszystkie działki objęte analizowanymi zgodami, były w trakcie regulacji prawnych. W pięciu przypadkach działki, na których realizowana była inwestycja nie były ujęte w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, stąd też nie było podstaw do ewentualnego naliczenia opłaty z tego tytułu. Starosta wskazał także, że nie została opracowana procedura dotycząca wyrażania zgód na wejście na grunt Skarbu Państwa. Niemniej jednak, przez lata wypracowano katalog warunków, które były przedstawiane inwestorowi przy wyrażaniu zgody na przeprowadzenie inwestycji. Obejmowały one m.in.:

- 1) konieczność zgłoszenia rozpoczęcia i zakończenia robót,
- 2) wymóg przeprowadzenia prac w sposób nie powodujący uciążliwości i zagrożenia bezpieczeństwa ludności,
- 3) wymogi techniczne dotyczące odtworzenia nawierzchni,
- 4) odpowiedzialność finansowa inwestora za realizację inwestycji, w tym koszty przywrócenia terenu do stanu poprzedniego oraz w zakresie roszczeń powstałych w trakcie lub po zakończeniu inwestycji,
- 5) ochronę punktów osnowy poligonowej,
- 6) pouczenie, iż inwestorowi, który uzyskał prawo do dysponowania gruntem nie przysługuje roszczenie o jego nabycie, jak i roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

Tabela 4. Umowy dzierżawy.

Num er dział ki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyj na)	Data zawarci a pierwsz ej umowy	Data zawarc ia kolejne j umowy	Okres obowiązyw ania (dokładne daty)	Czy zawart a umowa jest pierws zą czy kolejną	Stawka czynszu dzierżawy/ najmu	Podstawa naliczenia czynszu	Z kim zawarto umowę	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ ograniczony/ bezpzetargow o)	Cel	Czy była wymaga na zgoda Wojewo dy	Wykazy (gdzie zamieszc zono)	Ogłoszenie o przetargu (gdzie zamieszczo no)	Ogłoszenie o wyniku przetargu (gdzie zamieszczo no)	Data przekaza nia Wojewod zie Lubuskie mu informacji o zawartej umowie
285	Tarnów Bycki gmina Bytom Odrzański	13.03. 2017 r.	30.09. 2020 r. 01.12. .2023 r.	15.03.2017 r.- 14.03.2020 r. 01.10.2020 r.- 30.09.2023 r. 01.12.2023 r.- 30.11.2027 r.	kolejna	0,11 zł /mkw roczna	Zarządzenie m nr 35/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 06.11.2013 r., ustalonego na podstawie Zarządzenia Burmistrza Bytomia Odrzańskie go, obowiązując ego na początek danego roku dzierżawy.	Osoba fizyczna	bezpzetargowo	cele rolne	tak	BIP:LUW, Starostwo Powiatow e Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	07.12. 2023 r.
68/4	Borowiec Gmina Siedlisko	13.03. 2017 r.	30.09. 2020 r. 01.12. 2023 r.	15.03.2017 r. - 14.03.2020 r. 01.10.2020	kolejna	Za rok 2023/2024, w wysokości 638,00 zł	zgodnie z Zarządzenie m nr 35/2013 Starosty	Osoba	bezpzetargowo	cele rolne	tak	BIP:LUW, Starostwo Powiatow e, Monitor	nie dotyczy	nie dotyczy	07.12. 2023 r.



				r.- 30.09.2023 r. 01.12.2023 r.- 30.11.2027 r.		netto	Nowosolskie go z dnia 06.11.2013 r.	fizyczna				Urzędowy			
336/18	Obręb 5 Nowa Sól	18.04. 2023 r.	nie dotyczy	od dnia 01.04.2023 r. do dnia 31.03.2026 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013 r.,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP :LUW , Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	05.05. 2023 r.
206/2	Tarnów Bycki gmina Bytom Odrzański	02.06. 2023 r.	nie dotyczy	02.06.2023 r. do 31.05.2026 r.	pierwsz a	0,11 zł /mkw roczna	Zarządzenie m nr 35/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 06.11.2013 r., ustalonego na podstawie Zarządzenia Burmistrza Bytomia Odrzańskie go, obowiązując ego na początek danego roku dzierżawy.	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	cele rolne.	nie	BIP:LUW, Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	03.07. 2023 r.

2/100	Obr. 3 Miasto Nowa Sól	18.10. 2023 r.	nie dotyczy	01.10.2023 r. do 30.09.2026 r.	pierwsz a	10 zł netto miesięczni e za całość	Zarządzenie nr 43/2023 Starosty Nowosolskie go z dnia 19.07.2023 r.,	Osoba prawna	bezprzetargowo	w celu wykorzy stywani a w prowad zonym postępo waniu upadłoś ciowym Dolnośl ąskich Zakładó w Metalur gicznyc h „DOZA MET” Sp. z o.o. z siedzib ą w Nowej Soli na potrzeb y przecho wywani a mienia należąc ego do masy upadłoś ciowej spółki.	nie	BIP:L UW, Starostwo Powiatow e, Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	02.11. 2023 r.
-------	------------------------------	-------------------	----------------	---	--------------	--	--	-----------------	----------------	--	-----	---	-------------	-------------	-------------------

2/100	Obr. 3 Miasto Nowa Sól	18.10. 2023 r.	nie dotyczy	01.10.2023 do 30.09.2026 r.	pierwsz a	2.000,00 zł netto miesięczni e za całość	Zarządzenie nr 52/2023 Starosty Nowosolskie go z dnia 21.08.2023 r.,	Osoba prawna	bezpzetargowo	do wykorzy stania gospod arczego polegaj ącego na utrzyma niu i korzyst aniu z wybudo wanej przez Dzierża wcę na tej części gruntu stacji bazowe j telefonii komórk owej składaj ącej się z masztu kratowe go, kontene ra i przyłąc za energet ycznego	nie	BIP:L UW, Starostwo Powiatow e, Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	02.11. 2023 r.
-------	------------------------------	-------------------	----------------	--------------------------------------	--------------	---	--	-----------------	---------------	---	-----	---	-------------	-------------	-------------------

										o, dla celów telefonii cyfrowej.					
195/4	Uście gmina Kolsko	30.05. 2016 r.	30.09. 2020 01.11. 2023	01.06.2016- 31.05.2019 01.10.2020- 30.09.2023 01.11.2023- 31.10.2027	kolejna	Za rok 2023/2024, w wysokości 625,84 zł netto	35/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 06.11.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	cele rolne	nie	BIP:LUW, Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	02.11. 2023 r.
378/7	Obr. 2 Miasto Nowa Sól	27.10. 2023 r	nie dotyczy	01.11.2023 r. do dnia 31.10.2026 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013 r.,	Osoba prawna	bezprzetargowo	na popraw ę zagosp odarow ania sąsiedn iej nieruch omości, oznac zonej ewiden cyjnie numere m działki 379/33, stanowi ącej własnoś ć Gminy Nowa Sól – Miasto, która	nie	BIP:LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	07.12. 2023 r.

										jest dzierżawa wzajemna przez Wspólnotę Mieszkańców Wojska Polskiego 58A w Nowej Soli, na podstawie umowy obowiązującej do dnia 31.12.2028 r., z przeznaczeniem na poprawę zagospodarowania działki oznaczonej ewidencyjnie numerem 379/4 stanowi					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--

										ację własność Wspólnoty.					
189/5 , 189/6 , 189/8 ,	Drogomil gmina Bytom Odrzański	24.04. 2015	30.07. 2018 r.	01.05.2015 r.- 30.04.2018 r. 01.08.2018 r. do 31.07.2028 r.	kolejna	2507,59 zł rocznie	I przetarg ustny ograniczony z dnia 24.07.2018r	Osoba fizyczna	przetarg ograniczony	cele rolne	tak	BIP : Starostwo Powiatow e ,	BIP : Starostwo Powiatowe , Tyg. Krąg	BIP : Starostwo Powiatowe ,	Brak
197/2	Lelechów gmina Nowa Sól	10.05. 2019 r.	26.04. 2022 r.	13.05.2019 r. do 31.04.2022 r. 01.05.2022 r. do 30.04.2025 r.	kolejna	15,61 zł netto rocznie za ar	Zarządzenia Starosty Nowosolskie go nr 13/2022 z dnia 16 czerwca 2021 r.	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	cele rolne	tak	BIP: LUW Starostwo Powiatow e	nie dotyczy	nie dotyczy	04.05. 2022 r.
336/1 1	Obręb 5 Nowa Sól	27.10. 2021 r.	nie dotyczy	01.11.2021 r. do 31.10.2024 r.	pierwsz a	0,11 zł /mkw roczna	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013 r.,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	ogródek przydo mowy	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	02.11. 2021 r.
1410/ 6	Stara Wieś Gmina Nowa Sól	30.03. 2022 r.	nie dotyczy	01.04.2022 r. do 31.03.2025 r.	pierwsz a	35 zł netto rocznie za ar	Zarządzenia Starosty Nowosolskie go nr 13/2022 z dnia 16 czerwca 2021 r.	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	cele produk cyjne - uprawa winoroś li	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	07.04. 2022 r.

245	Obr. 1 Nowa Sól	24.08. 2022 r.	nie dotyczy	01.09.2022 r. do 31.08.2025 r.	pierwsz a	0,03netto/ mkw rocznie	Zarządzenia Starosty Nowosolskie go nr 44/2022 z dnia 05.07 2022 r.	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	Sporto wo- rekreac yjne	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	30.08. 2022 r.
336/1 4	Obręb 5 Nowa Sól	20.10. 2022 r.	nie dotyczy	1.11.2022 r. do 31.10.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	11.2022 r.
699/5 1	Obręb 4 Nowa Sól	20.09. 2022 r.	nie dotyczy	02.09.2022 r. do 31.08.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	10.2022 r.
336/1 6	Obręb 5 Nowa Sól	18.10. 2022 r.	nie dotyczy	01.11.2022 r. do 31.10.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	11.2022 r.

336/19	Obręb 5 Nowa Sól	19.09. 2022 r.	nie dotyczy	01.09.2022 r. do 31.08.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	10.2022 r.
336/20	Obręb 5 Nowa Sól	28.09. 2022 r.	nie dotyczy	01.10.2022 r. do 30.09.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	10.2022 r.
336/22	Obręb 5 Nowa Sól	28.09. 2022 r.	nie dotyczy	01.10.2022 r. do 30.09.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp odarow ania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e , Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	10.2022 r.
336/23	Obręb 5 Nowa Sól	30.09. 2022 r.	nie dotyczy	01.10.2022 r. do 30.09.2025 r.	pierwsz a	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie m nr 10/2013 Starosty Nowosolskie go z dnia 30.04.2013r. ,	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydo mowy oraz popraw ę zagosp	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatow e Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	10.2022 r.



										odarowania					
336/21	Obręb 5 Nowa Sól	19.09.2022 r.	nie dotyczy	01.09.2022 r. do 31.08.2025 r.	pierwsza	1,00 zł za 1 m kw roczny czynsz dzierżawny	Zarządzenie nr 10/2013 Starosty Nowosolskiego z dnia 30.04.2013r.	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	jako ogródek przydomowy oraz poprawę zagospodarowania	nie	BIP: LUW Starostwo Powiatowe Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	10.2022 r.

Tabela 5. Umowy najmu.

Numer działki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyjna)	Data zawarcia pierwszej umowy	Data zawarcia kolejnej umowy	Okres obowiązywania (dokładne daty)	Czy zawarta umowa jest pierwszą czy kolejną	Stawka czynszu dzierżawy/najmu	Podstawa naliczenia czynszu	Z kim zawarto umowę	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ograniczony/bezprzetargowo)	Cel	Czy była wymagana zgoda Wojewody	Wykazy (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o przetargu (gdzie zamieszczono)	Ogłoszenie o wyniku przetargu (gdzie zamieszczono)	Data przekazania Wojewodzie Lubuskiemu informacji o zawartej umowie
lok. Mieszkalny Marianki 6	Marianki gmina Kolsko	08.03.2023 r.	nie dotyczy	na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia 01.03.2023 r.	pierwsza	stawka za 1 m <sup>2</sup> w wysokości 2,50 zł brutto	Zarządzenie Starosty Nowosolskiego nr 36/2021 z dnia 16 czerwca 2021 r.	Osoba fizyczna	bezprzetargowo	z przeznaczeniem na lokal mieszkalny	tak	BIP: LUW Starostwo Powiatowe, Monitor Urzędowy	nie dotyczy	nie dotyczy	04.2023 r.

Tabela 6. Umowy użyczenia.

Num er dział ki	Położeni e (obręb, jednostk a ewidenc yjna)	Data zawar cia pierw szej umow y	Data zawarc ia kolejn ej umow y	Okres obowią zania (dokładn e daty)	Czy zawar ta umow a jest pierw szą czy kolejn ą	Stawka czynszu dzierżawy/ najmu	Podst awa nalicz enia czynsz u	Z kim zawar to umow ę	W jaki sposób wybrano podmiot z którym zawarto umowę (przetarg nieograniczony/ogr aniczony/ bezprzetargowo)	Cel	Czy była wymag ana zgoda Wojew ody	Wykazy (gdzie zamieszczo no)	Ogłoszeni e o przetargu (gdzie zamieszc zono)	Ogłoszeni e o wyniku przetargu (gdzie zamieszc zono)	Data przekaza nia Wojewod zie Lubuskie mu informacji o zawartej umowie
293/1	Obręb 3 Miasta Nowa Sól	25.05. 2020 r.	nie dotyczy	od 25.05.2020 r. do 24.05.2023 r.	pierws za	nie dotyczy	nie dotycz y	Osob a praw na	bezprzetargowo	z przeznaczen iem na działalność Sądu Rejonowego	nie	BIP : Starostwo Powiatowe Monitor Urzędowy, Tygodnik Krağ	nie dotyczy	nie dotyczy	11.09.202 3 r.
1039/ 3, 1039/ 6, 1039/ 9	Obręb 2 Miasta Nowa Sól	01.02. 2023 r.	nie dotyczy	od 01.02.2023 r. do 31.01.2026 r.	pierws za	nie dotyczy	nie dotycz y	Osob a praw na	bezprzetargowo	na realizację zadań własnych Powiatu	nie	brak/jednoc ześnie umowę załączono do wniosku skierowane go do Wojewody Lubuskiego o nabycie w trybie art. 64 ustawy Przepisy wprowadzaj ące ustawy reformujące administracj ę publiczną celem	nie dotyczy	nie dotyczy	Na wniosek do Wojewody o nabycie przez Powiat Nowosols ki z 16.03.202 3 r. wydano Decyzję Wojewody , która stała się ostateczn a 7 czerwca

												przeznaczenia jej na cele publiczne.			2023 r. - działka stała się własnością Powiatu Nowosolskiego.
1466/1, 1547/3 (obecnie po podziale 1542/7)	Stara Wieś Gmina Nowa Sól	10.09.2013 r.	28.11.2013 r.	od 10.09.2013 r. do 30.11.2013 r. kolejna na czas nieoznaczony od 01.12.2013 r.	kolejna	nie dotyczy	nie dotyczy	Osoba prawna	bezprzetargowo	na potrzeby pomiarów hydrologiczno - meteorologicznych	tak	nowelizacja art. 35 od 23.08.2017 r. - dodano wymóg w zakresie użyczenia	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy
1471/2, 1537/24, 1537/25, 1537/29, 1474/4, 1538/5	Stara Wieś Gmina Nowa Sól	24.01.2017 r.	nie dotyczy	od 25.01.2017 r. do 31.12.2025 r.	pierwsza	nie dotyczy	nie dotyczy	Osoba prawna	bezprzetargowo	z przeznaczeniem na realizację inwestycji - budowę przystani w ramach projektu pn. "Odra dla turystów 2020 - lubuskie przystanie"	tak	nowelizacja art. 35 od 23.08.2017 r. - dodano wymóg w zakresie użyczenia	nie dotyczy	nie dotyczy	nie dotyczy

## **BEZUMOWNE KORZYSTANIE Z NIERUCHOMOŚCI**

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że w 11 działek z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest bezumownie wykorzystywanych. W 6 przypadkach z nieruchomości bezumownie korzystają mieszkańcy Wspólnot Mieszkaniowych, którzy nie wyrażają dobrowolnie woli nabycia tych nieruchomości. Nieruchomości te użytkowane są na cele komunikacji wewnętrznej, ocieplenie budynków mieszkalnych posadowionych na działkach przyległych oraz jako podwórko służące mieszkańcom sąsiedniej nieruchomości mieszkalnej. Bezumowne korzystanie w tych przypadkach ma charakter długotrwały, bowiem rozpoczęło się w latach 2014 – 2022. Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego działania Starosty Nowosolskiego w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości z ich faktycznym wykorzystaniem są pozorne, a tym samym bezskuteczne. Opierają się jedynie na składaniu stronom kolejnych propozycji. W odniesieniu do tych działek uiszczane są opłaty za bezumowne korzystanie, nie występują zadłużenia w opłatach. Jednakże wysyłane cyklicznie wezwania do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu Skarbu Państwa (np. położonego przy ul. Wrocławskiej w Nowej Soli) generują dodatkowe koszty. W pozostałych przypadkach z nieruchomości korzystają osoby fizyczne, a nieruchomości wykorzystywane są na cele rolne, ogród przydomowy i na poprawę zagospodarowania nieruchomości przyległej. Tylko w 1 przypadku nie jest wnoszona opłata w wysokości 9,28 zł brutto/miesiąc z tytułu bezumownego korzystania. Wysokość zadłużenia obecnie wynosi 557,19 zł.

Należałoby również rozważyć możliwość np. skomunalizowania tych nieruchomości. Powyższe szczegółowo obrazuje Tabela nr 5.

Tabela 7. Bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Num er dział ki	Położenie (obręb, jednostka ewidencyj na)	Sposób korzystania z nieruchomości	Data od kiedy nastąpiło bezumowne korzystanie z nieruchomo ści	Podmiot bezumowni e korzystając y z nieruchomo ści	Wysokość opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości	Czy uiszczana jest opłata za bezumowne korzystanie z nieruchomo ści	Wysokość zadłużenia i okres jego trwania	Podjęte działania w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości	Podjęte działania w zakresie wyegzekwowa nia długu	Koncepcja zagospodarowa nia nieruchomości na kolejne lata
378/8	Obr. 2 miasta Nowa Sól	cele komunikacji wewnętrznej, plac gospodarczy	01.10.2022 r.	Wspólnota Mieszkaniow a	54,12 zł brutto / miesięcznie	tak	nie występuje	Wspólnota złożyła wniosek o sprzedaż działki na poprawę zagospodarowan ia swojej nieruchomości. W ubiegłym roku Zarządca wspólnoty złożył wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy , (pierwotna umowa obowiązywała do 30.09.2022r. ) po uzyskaniu stosownego Zarządzenia , Wspólnota nie wyraziła zgody na podpisanie umowy, tłumacząc obawami, że po	nie dotyczy	Sprzedaż Wspólnocie na poprawę zagospodarowan ia

								podpisaniu umowy dzierżawy działka nie zostanie im sprzedana		
61/6	Obr. 2 miasta Nowa Sól	ocieplenie budynku mieszkalnego posadowionego na działce przyległej ( 3 m <sup>2</sup> )	01.07.2019 r.	Wspólnota Mieszkaniowa	16,62 zł brutto za pół roku	tak	nie występuje	Zarządca Wspólnoty został poinformowany o konieczności uwzględnienia użytkownika nie tylko części 3 m <sup>2</sup> wykorzystywanej pod ocieplenie budynku mieszkalnego ale również części działki wyłożonej polbrukiem	nie dotyczy	Dzierżawa części działki z przeznaczeniem na ocieplenie oraz części utwardzonej przez Wspólnotę na cele mieszkaniowe . Ustanowienie służebności bądź podział i sprzedaż części gruntu na rzecz użytkowników wieczystych i właścicieli

										garaży posadowionych na przylegającej działce.
146/43	Obr.4 miasta Nowa Sól	ocieplenie budynku mieszkalnego posadowionego na działce przyległej ( 60 m <sup>2</sup> )	01.05.2021 r.	Wspólnota Mieszkańców	55,35 zł brutto / miesięcznie	tak	nie występuje	Przedstawiono w formie pisemnej oraz na zorganizowanym przez Starostę spotkaniu ze Wspólnotą możliwości dzierżawy całej działki bądź jej sprzedaży na poprawę zagospodarowania nieruchomości stanowiącej własność mieszkańców Wspólnoty	nie dotyczy	Dzierżawa całej działki bądź jej sprzedaż na poprawę zagospodarowania nieruchomości stanowiącej własność mieszkańców Wspólnoty

146/4 4	Obr.4 miasta Nowa Sól	ocieplenie budynku mieszkalnego posadowionego na działce przyległej (60 m <sup>2</sup> )	01.12.2016 r.	Wspólnota Mieszkanio w a	55,35 zł brutto / miesięcznie	tak	nie występuje	Przedstawiono w formie pisemnej oraz na zorganizowanym przez Starostę spotkaniu ze Wspólnotą możliwości dzierżawy całej działki bądź jej sprzedaży na poprawę zagospodarowan ia nieruchomości stanowiącej własność mieszkańców Wspólnoty	nie dotyczy	Dzierżawa całej działki bądź jej sprzedaż na poprawę zagospodarowan ia nieruchomości stanowiącej własność mieszkańców Wspólnoty
145/7	Obr.4 miasta Nowa Sól	ocieplenie budynku mieszkalnego posadowionego na działce przyległej	30.06.2014 r.	Wspólnota Mieszkanio w a	111,21 zł brutto / miesięcznie	tak	nie występuje	Przedstawiono w formie pisemnej oraz na zorganizowanym przez Starostę spotkaniu ze Wspólnotą możliwości podpisania umowy dzierżawy bądź jej sprzedaży na poprawę zagospodarowan ia nieruchomości stanowiącej własność mieszkańców Wspólnoty	nie dotyczy	Dzierżawa działki bądź jej sprzedaż na poprawę zagospodarowan ia nieruchomości stanowiącej własność mieszkańców Wspólnoty



378/7	Obr. 2 miasta Nowa Sól	20 m <sup>2</sup> na cele mieszkaniowej jako podwórko służące mieszkańcom przyległej nieruchomości mieszkalnej	01.08.2017r do 06.05.2024 r.	Wspólnota Mieszkaniow a	18,45 zł brutto / miesięcznie	tak	nie występuje	Dokonano podziału geodezyjnego działki 378/7 i jedną z wydzielonych działek tj. dz.378/13 o pow. 20 m <sup>2</sup> wyzierżawiono Wspólnocie na okres 07.05.2024 r. do dnia 30.04.2027 r.	nie dotyczy	Sprzedaż wydzielonej działki na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej
876/4	Obr. Siedlisko, gmina Siedlisko	na poprawę zagospodarowan ia nieruchomości przyległej	01.04.2022 r.	Osoba fizyczna	9,28zł brutto / miesięcznie	nie	557,19 zł należność główna	Po uzyskaniu zgody Wojewody Lubuskiego na sprzedaż w drodze bezprzetargowej na poprawę zagospodarowan ia zainteresowana nie wyraziła zgody na zakup. Dlatego też wystąpiono kolejny raz do Wojewody o sprzedaż już w trybie przetargu ograniczonego	Wysłano wezwania do zapłaty	Sprzedaż działki w trybie przetargu ograniczonego

195/4	Obr. Uście, Gmina Kolsko	cele rolne	10.2023r.	Osoba fizyczna	68,86 zł brutto/miesiąc nie	tak	nie występuje	Po uzyskaniu zgody Wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy zawarto kolejną umowę przerywając czasookres bezumownego korzystania.	nie dotyczy	Kolejna umowa dzierżawy
68/4	Obr. Borowiec, Gmina Siedlisko	cele rolne	01.10.2023 r. - 30.11.2023 r.	Osoba fizyczna	65,39 zł brutto/miesiąc nie	tak	nie występuje	Po uzyskaniu zgody Wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy zawarto kolejną umowę przerywając czasookres bezumownego korzystania.	nie dotyczy	Kolejna umowa dzierżawy
285	Obr. Tarnów Bycki, Gmina Bytom Odrzański	cele rolne	01.10.2023 r. - 30.11.2023 r.	Osoba fizyczna	85,44 zł brutto/miesiąc nie	tak	nie występuje	Po uzyskaniu zgody Wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy zawarto kolejną umowę przerywając czasookres bezumownego korzystania.	nie dotyczy	Kolejna umowa dzierżawy

336/1 3	Miasto Nowa Sól	ogród przydomowy	01.07.2021 r.- 31.03.2023 r.	Osoba fizyczna	4,2 zł brutto/miesiąc nie	tak	nie występuje	Dokonano podziału działki celem wydzielenia fragmentu faktycznie użytkowanego od pozostałej części działki Skarbu Państwa	nie dotyczy	Umowa dzierżawy/oferta nabycia
------------	--------------------	---------------------	---------------------------------------	-------------------	---------------------------------	-----	---------------	--	-------------	--------------------------------------

## **USTANAWIANIE I WYGASZANIE TRWAŁEGO ZARZĄDU**

W okresie objętym kontrolą wydana została 1 decyzja o ustanowieniu trwałego zarządu. Postępowanie zostało przeprowadzone prawidłowo z zachowaniem odpowiednich procedur.

Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami wynika, iż Starosta Nowosolski systematycznie realizuje wnioski o ustanowienie trwałego zarządu, zgodnie z żądaniami danej jednostki, a postępowania w tej sprawie wszczynane są na wniosek. Starosta nie jest w stanie przewidzieć, jakie nieruchomości mogą być niezbędne dla poszczególnych jednostek organizacyjnych w przyszłości - potrzeby te powstają w zależności od wykonywanych na bieżąco zadań przez te podmioty oraz realizowanych inwestycji, o których starosta nie jest informowany.

## **AKTUALIZACJA WYSOKOŚCI OPŁAT Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO I TRWAŁEGO ZARZĄDU**

W kontrolowanym okresie dokonano 19 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do 34 działek (w odniesieniu do 3 działek nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności). Łączny koszt aktualizacji wyniósł 11.400 zł. Nie stwierdzono nieprawidłowości podczas dokonywania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że Starosta Nowosolski dokonując ww. aktualizacji kierował się zasadami racjonalnej gospodarki nieruchomościami, czego skutkiem jest znaczny wzrost opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Dokonane aktualizacje zostały szczegółowo przedstawione w Tabeli nr 8.

Z udzielonych wyjaśnień wynika, że przy doborze nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji brana jest pod uwagę data ostatniej aktualizacji - wybierane są najdłużej nieaktualizowane nieruchomości. W przypadku zmiany sposobu użytkowania wieczystego danej nieruchomości przeznacza się ją również do aktualizacji w celu ustalenia nowej wartości nieruchomości.

W zakresie świadczenia usług rzeczoznawcy majątkowego celem ustalenia wartości nieruchomości przeprowadzane jest zapytanie ofertowe. Procedura zgodna jest z zapisami Regulaminu udzielania zamówień publicznych Starostwa Powiatowego w Nowej Soli, właściwymi dla wniosków o udzielenie zamówienia o wartości powyżej 15.000 zł netto do wartości poniżej 130.000 zł netto. Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami przygotowuje zaangażowanie środków, opracowuje umowę wraz z załącznikami oraz wskazuje listę minimum 5 rzeczoznawców, do których kierowana jest oferta bezpośrednio, ponadto jest ona publikowana w BIP.

W ostatnich postępowaniach wprowadzono warunki niezbędne dla wykonawców celem dalszego rozpatrywania oferty:

- konieczność przedłożenia dokumentów, z których będzie wynikało, iż w ostatnich dwóch latach rzeczoznawca sporządził min. 40 operatów szacunkowych określających wartość nieruchomości w celu ustalenia wartości odszkodowania w trybie specustawy drogowej,
- wykluczeniu podlegają rzeczoznawcy majątkowi, których operaty szacunkowe zostały w okresie ostatniego roku podważone przed właściwą organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych (pod względem prawidłowości tych operatów) - w tym

zakresie należy złożyć oświadczenie, iż „W okresie ostatniego roku sporządzone przeze mnie operaty szacunkowe nie zostały podważone przed właściwą organizacją zawodową rzeczoznawców majątkowych (pod względem prawidłowości tych operatów)”.

W 2023 r. do Samorządowego Kolegium Odwoławczego 3 użytkowników wieczystych zwróciło się w wnioskami o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości.

W przypadku 2 „odwołań” SKO oddaliło wnioski użytkowników, z czego jeden złożył sprzeciw do Sądu Rejonowego w Nowej Soli. W przypadku jednej aktualizacji opłaty SKO orzekło o bezskuteczności wypowiedzenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Przyczyną powyższego było zbyt późne wypowiedzenie (20.12.2023 r.) rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej numerami działek 144/1 i 144/9 położonej w obrębie 4 Nowa Sól. Z wyjaśnień wskazanych w piśmie z 01.08.2024 r. wynika, że cyt. „W związku z trwałą zmianą sposobu użytkowania nieruchomości gruntowej oznaczonej numerami działek: 144/1 i 144/9, tj. na cel zabudowy handlowo-usługowej, w oświadczeniu z dnia 11.10.2023 r. Starosta Nowosolski, na podstawie art 73 ust. 2 i 2d u.g.n. zaproponował zmianę celu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej, ustalonego na podstawie decyzji Urzędu Wojewódzkiego znak: G.K.II-7222/333/2/91 z dnia 15.09.1993 r. jako cel przemysłowy na cel zabudowy handlowo-usługowej, zgodnie z faktycznym użytkowaniem nieruchomości. Pismem z dnia 03.11.2023 r., które wpłynęło do tuł. urzędu w dniu 09.11.2023 r. (...) potwierdziła faktyczny sposób użytkowania nieruchomości, jako handlowo - usługowy. Na podstawie art. 73 ust. 2 w związku z art. 4 pkt 9, zgodnie z art. 72 ust. 3 i 4 u.g.n., pismem z dnia 14.11.2023 r., które (...) odebrała w dniu 17.11.2023 r. Starosta Nowosolski przyjął, iż nieruchomość gruntowa oznaczona ewidencyjnie numerami działek 144/1 i 144/9 o łącznej powierzchni 0,6431 ha, położona w obrębie 4 miasta Nowa Sól wykorzystywana jest na cel zabudowy handlowo-usługowej. Następnie w dniu 16.11.2023 r. przestano rzeczoznawcy majątkowemu zlecenie na sporządzenie operatu szacunkowego do aktualizacji opłaty po zmianie sposobu użytkowania. Operat szacunkowy dostarczono do tuł. starostwa w dniu 15.12.2023 r., natomiast aktualizację opłaty sporządzono i wysłano w dniu 20.12.2023 r. W przeciwieństwie do aktualizacji użytkowania wieczystego gruntów kierowanych do osób fizycznych, czy spółek osobowych nie zakładano, że w okresie między świątecznym nikt nie odbierze korespondencji w siedzibie spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, której sklepy czynne były do końca roku. Tym bardziej, że korespondencja datowana na 20 grudnia 2023 r. już 22 grudnia była pierwszy raz awizowana”.

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że dokonano aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oznaczonej nr działki 234/1 położonej w obrębie Zakęcie, gm. Otyń w sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nie odbierał od lat dotychczasowej korespondencji oraz zalega z opłatami. Z przestanych wyjaśnień wynika, że cyt. „Problematyka działki nr 234/1 położonej w obrębie Zakęcie, gmina Otyń stanowiącej własność Skarbu Państwa i pozostającej w użytkowaniu wieczystym spółki (...) jest również poruszona w zakresie wyjaśnień dotyczących regulacji w trybie KRS. Niemniej zważyć należy, iż żaden przepis u.g.n. nie wymienia okoliczności wykluczających dokonywanie aktualizacji zarówno wobec podmiotów, które nie odbierają

korrespondencji, jak i tych zalegających z opłatami. Osoby prawne, do których stosuje się przepisy ustawy z 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym są obowiązane we wniosku o wpis do rejestru wskazać nie tylko siedzibę, lecz także adres, co wynika z art. 38 pkt 1 lit. c) tej ustawy. Zgodnie z dyspozycją art. 17 ust. 1 tejże ustawy należy domniemywać, że siedziba i adres osoby prawnej wpisanej do rejestru jest adresem prawdziwym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Aktualizacja opłaty została wysłana na adres oddziału firmy w (...), ponieważ w KRS adres spółki (...) został wykreślony zmianą nr 52. Wezwania do zapłaty kierowane były na adres spółki na (...) na podstawie zapisów w programie ewidencjonowania opłat za użytkowanie wieczyste (nie zmieniono adresu, ponieważ zgodnie z KRS spółka nie posiada żadnego adresu). Na rzeczonej działce doszło do zanieczyszczenia środowiska, wywołanego w dniu 28 grudnia 2021 r. niekontrolowanym wyciekami substancji ropopochodnej z elementu infrastruktury składowiska odpadów (pisma z prośbą o wsparcie działań skierowano do Wojewody dnia 19 stycznia 2022 r., dnia 16 lutego 2022 r. oraz 21 sierpnia 2023 r.). Wszystkie zainteresowane organy, jak Burmistrz Otynia, Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu oraz Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska oczekiwali od starosty podjęcia działań naprawczych i zaradczych na tym terenie. Wobec intensyfikacji czynności podejmowanych szczególnie przez Burmistrza Otynia, operat szacunkowy opracowany na potrzeby aktualizacji miał ponadto dać obraz aktualnej wartości nieruchomości celem ustalenia wartości przedmiotu sporu przy projekcie pozwu o rozwiązanie tegoż prawa na ewentualność zmiany negatywnego stanowiska Wojewody w zakresie rozwiązania użytkowania wieczystego rzeczony działki (...)"

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że w wielu przypadkach data ostatniej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przypada na okres 1997-2017 r. Stwierdzono natomiast, że aktualizacji dokonano jedynie w odniesieniu do 19 nieruchomości (w odniesieniu do 3 nieruchomości nastąpiło przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności). Aktualizacji wymaga nadal 650 nieruchomości (867działek).

Z wyjaśnień Naczelnika Wydziału z 23.08.2024 r. wynika, że w 2023 r. dokonano 16 aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste, co wynikało z ograniczonych środków finansowych na ten cel. Aktualizacji podlegały głównie opłaty, których ostatnia aktualizacja była w 1992 r., 1997r., 1998 r., jedna z 2004 i 2016 r., jedna z 2013 r. Do wyboru nieruchomości przeznaczonych do aktualizacji opłat kierowano się również stawką stosowaną do ustalenia opłaty. Głównie były to nieruchomości z ustaloną 3% - stawką. Trzy aktualizacje dotyczyły nieruchomości ze stawką 1% i aktualizowane były w związku ze zmianą sposobu użytkowania, tj. na mieszkalną, po czym wydano zaświadczenie potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności (opóźnione przekształcenie). W 2023 r. wydatki z tytułu zleceń dotyczących wykonania operatów szacunkowych stanowiły kwotę 85.200,00 zł. Zlecono 144 operaty szacunkowe niezbędne do:

- ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
- ustalenia odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi, (wydano 122 decyzje w oparciu o specustawę drogową),
- aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste na kwotę 10.200,00 zł (16 x 600 zł + jeden operat 600 zł do aktualizacji w 2024 r.,

- aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu 800 zł.

W październiku 2023 r. wystąpiono do Wojewody Lubuskiego z prośbą o zwiększenie dotacji w kwocie 35.000 zł . Z puli tej zaplanowano wydatkowanie 12.000 zł na płatności dotyczące zleceń wykonania operatów szacunkowych, przeznaczonych do aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste. Zwiększenie dotacji przyznano w listopadzie w ogólnej kwocie 26.720 zł. Jednocześnie, w związku z wydaną w ostatnim kwartale decyzją ZRID i koniecznością natychmiastowego zlecenia operatów szacunkowych przeznaczonych do ustalenia odszkodowania zaangażowano na ten cel kwotę 19.800 zł.

Tabela 8. Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Oznaczenie nieruchomości (obręb, gmina, nr działki, pow.)	Użytkownik wieczysty	Data ostatniej aktualizacji	Stawka proc. opłaty rocznej	Wartość	Oplata przed aktualizacją (zł)	Oplata po aktualizacji (zł)	Koszt aktualizacji (zł)
Obr. Zakęcie. gm. Otyń, dz. nr 234/1 o pow. 0,5782 ha	Os. prawna	30.11.1992	3%	229.300,00 zł	313,2	w roku 2024 – 626,40 zł w roku 2025 – 3.752,70 zł od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 6.879,00 zł.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 144/1 o pow. 0,0077 ha i 144/9 o pow. 0,6354 ha	Os. prawna	19.10.1998 r.,	3%	572.600,00 zł	7651,37	odwołanie- doręczono po 01.01.2024 r.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól ,dz. nr 122/74 o pow. 0,3982 ha	Os. prawna	30.10.1998 r.	3%	342.000,00 zł	1.748,76 zł	w roku 2024 – 3.497,52 zł w roku 2025 – 6.878,76 zł, od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 10.260,00 zł.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 144/6 o pow. 0,0821 ha oraz 144/10 o pow. 0,7740 ha	Os. prawna	19.10.1998 r.	3%	763.500,00 zł.	10917,12	w roku 2024 – 21.834,24 zł ,w roku 2025 – 22.369,62 zł ,od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 22.905,00 zł.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 122/21 o pow. 0,0244 ha, 122/22 o pow. 0,0184 ha i 122/217 o pow. 0,1464 ha	Os. fizyczna	03.12.1997 r.	3%	143.600,00 zł	2327,16	<u>4.308,00 zł</u>	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 122/207 o pow. 0,0253 ha i 122/210 o pow. 0,0061 ha	Os. fizyczna	26.09.2016 r., 28.12.2004 r	3%	23.300,00 zł	276,75	w roku 2024 – 553,50 zł ,w roku 2025 – 626,25 zł, od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 699,00 zł.	600



Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 122/306 o pow. 0,5626 ha	Os. fizyczna	03.12.1997 r	3%	427.000,00 zł.	6.919,98	12.810,00 zł	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 745/4 o pow. 0,0508 ha, 745/5 o pow. 0,3903 ha, 745/6 o pow. 0,5199 ha, 745/7 o pow. 0,1032 ha i 745/8 o pow. 0,2252 ha	Os. prawna	28.10.1997 r.	1%	431.300,00 zł	2043,34	w roku 2024 – 4.086,68 zł ,w roku 2025 – 4.199,84 zł,od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 4.313,00 zł.	600
Obr. 3 miasta Nowa Sól, dz. nr 2/183 o pow. 0,1455 ha.	Os. fizyczna	09.12.2013 r.,	3%	139.000,00 zł.	2700,12	4.170,00 zł	600
Obr. 3 miasta Nowa Sól, dz. nr 2/116 o pow. 0,0208 ha, 2/163 o powierzchni 0,0588 ha, 622/2 o pow. 0,0562 ha, 622/3 o pow. 0,0780 ha i 622/5 o pow. 5,2843 ha	Os. prawna	1998r.	3%	3.604.00,00 zł	8.082,21	w roku 2024 – 16.164,42 zł w roku 2025 – 62.142,21 zł ,od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji- 108.120,00 zł.	600
Obr. 3 miasta Nowa Sól, dz. nr 2/171 o pow. 1,7668 ha, 2/173 o pow. 0,0306 ha	Os. prawna	1998r.	3%	1.118.000,00 zł.	8.142,22	w roku 2024 – 16.284,44 zł, w roku 2025 – 24.912,22 zł ,od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 33.540,00 zł.	600
Obr. 3 miasta Nowa Sól, dz. nr 2/106 o pow.	Os. fizyczna	05.11.1998 r.	3%	80.700,00 zł.	284,87	SKO oddaliło odwołanie, użytkownik złożył sprawę do Sądu- w toku	600

0,1031 ha							
Obr. 2 miasta Nowa Sól, dz. nr 428/4 o pow. 0,0725 ha	Os. prawna	24.02.1998 r.	3%	64.700,00 zł.	748,00	w roku 2024 – 1.496,00 zł , w roku 2025 – 1.718,50 zł, od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 1.941,00 zł.	600
Obr. 2 miasta Nowa Sól, dz. nr 448/3 o pow. 0,0169 ha oraz 459/8 o pow. 0,0090 ha	Os. prawna	24.10.1997 r.	3%	23.100,00 zł	396,59	693,00 zł	600
Obr. 2 miasta Nowa Sól, dz. nr 459/16 o pow. 0,0300 ha	Os. prawna	24.10.1997 r.	3%	28.600,00 zł	544,23	858,00 zł	600
Obr. 3 miasta Nowa Sól, dz. nr 2/148 o pow. 0,0473 ha	Os. fizyczna	05.11.1998 r.,	3%	40.600,00 zł.	130,69	w roku 2024 – 261,38 zł , w roku 2025 – 739,69 zł, od roku 2026, do czasu następnej aktualizacji – 1.218,00 zł.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 1148 o pow. 0,1932 ha	Os. prawna	16.12.1997 r.,	1%	446.000,00 zł	978,17	przekształcenie uw na wł. - mieszkaniówka opła. przeksz. 4.430,00 zł od 2024 r.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 1153 o pow. 0,2600 ha	Os. prawna	16.12.1997 r.,	1%	531.000,00 zł	1.316,38	przekształcenie uw na wł. - mieszkaniówka opła. Przeksz. 5.310,00 zł od 2024 r.	600
Obr. 4 miasta Nowa Sól, dz. nr 122/106 o pow. 0,1590 ha	Os. fizyczna	03.11.1998 r.,	1%	365.000,00 zł	2 065,50	przekształcenie uw na wł. - mieszkaniówka opła. Przeksz. 3.650,00 zł	600

Niewątpliwie wartość zdecydowanej większości nieruchomości Skarbu Państwa pozostających w użytkowaniu wieczystym na terenie Powiatu Nowosolskiego uległa zmianie od daty ostatniej aktualizacji do zakończenia kontrolowanego okresu. Tezę tę potwierdzają dokonane aktualizacje (34 działki) skutkujące znacznym wzrostem tych opłat na poziomie w przedziale od ok 100% nawet do 2000% (np. wzrost opłat: z 313,2 zł na 6.879 zł, z 8.082,24 zł na 108.120,00 zł). Dokonanie tylko 16 aktualizacji (z wyłączeniem 3 przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności) wskazuje, że nastąpił wzrost dochodu z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości z 53.226,61 zł na 212.714,00 zł. Wzrost ww. opłat szczegółowo przedstawia Tabela nr 8.

W związku z powyższym stwierdzić należy, że działania zmierzające do aktualizacji opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu prowadzone były w niewystarczającym stopniu. W dalszym ciągu do aktualizacji pozostaje 650 nieruchomości tj. 867działek. Starosta Nowosolski w niedostatecznym stopniu podejmował działania mające na celu ustalenie nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, których wartość znacznie odbiega od cen rynkowych, co potwierdza, że ostatnie aktualizacje miały miejsce nawet w roku 1997, tj. przeszło 27 lat temu.

Reasumując wskazać należy, iż niezbędne jest niezwłoczne zintensyfikowanie i bieżące podejmowanie działań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w stosunku do których istnieje duże prawdopodobieństwo wzrostu rocznej opłaty.

#### **WYWŁASZCZANIE NIERUCHOMOŚCI (dział III rozdział 4 u.g.n.)**

W kontrolowanym okresie do Starostwa Powiatowego w Nowej Soli nie wpłynął żaden wniosek w przedmiocie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości w związku z ustawą z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 555).

W trybie art. 124 ust. 1,2,3,4, i 7 u.g.n. przeprowadzono 2 postępowania:

- z wniosku ENEA Operator Sp. z o.o. o ograniczenie sposobu korzystania z działki nr 326/2, położonej w obrębie 9 Lubieszów, gm. Wymiarki oraz na niezwłoczne jej zajęcie.

W postępowaniu odwoławczym Wojewoda utrzymał w mocy decyzję Starosty Nowosolskiego w powyższym zakresie.

- z wniosku Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. o ograniczenie sposobu korzystania z działki nr 158/10 nieruchomości położonej w obrębie 3 Konradowo, Gmina Otyń, oznaczonej numerem o powierzchni 0,1889 ha.

W trybie art. 124b u.g.n. przeprowadzono 1 postępowanie z wniosku ENEA Operator Sp. z o.o. dot. działki nr 326/2, położonej w obrębie 9 Lubieszów, gm. Wymiarki – wnioskodawca w toku wycofał wniosek.

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### **PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO GRUNTÓW ZABUDOWANYCH NA CELE MIESZKANIOWE W PRAWO WŁASNOŚCI TYCH GRUNTÓW**

W roku 2023 dokonano 3 przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonych w obrębie 4 Miasta Nowa Sól, oznaczonych numerami działek 1148, 1153 i 122/106. Nieruchomości te zostały szczegółowo opisane w Tabeli 8 Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Przedmiotowe postępowania zostały przeprowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy prawa

i zachowane zostały odpowiednie procedury.

## **REALIZACJA DOTACJI CELOWEJ PRZEKAZANEJ Z BUDŻETU PAŃSTWA NA ZADANIA Z ZAKRESU ADMINISTRACJI RZĄDOWEJ ZWIĄZANE Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCIAMI – ROZDZIAŁ 70005**

W roku 2023 w dziale 700, rozdziale 70005, § 2110 – dotacje celowe otrzymane z budżetu państwa na zadania bieżące z zakresu administracji rządowej oraz inne zadania zlecone ustawami Staroście Nowosolskiemu przyznano dotację celową w kwocie 271 620 zł.

W okresie objętym kontrolą plan dotacji uległ zmianie – pierwotnie zakładał kwotę 244 900 zł. Dotacja została wykorzystana w wysokości 271 620 zł.

Tabela 9. Plan dotacji na 2023 r.

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonanie dotacji	Niewykorzystana dotacja	
						Kwota	Data zwrotu
700	70005	244.900	271.620	271.620	271.620	0	-

Wydatki w 2023 roku przedstawiały się następująco:

- § 4010, § 4110 oraz § 4120 – na podstawie ustaleń z osobą odpowiedzialną za naliczanie wynagrodzeń,
- § 4300 – na planowaniu między innymi ilości operatów szacunkowych wykonanych przez rzeczoznawców majątkowych w celu dokonania aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dzierżawy, najmu lub nieruchomości przygotowywanych do sprzedaży,
- § 4480 – na podstawie weryfikacji ilości nieruchomości podlegających w danym roku opodatkowaniu,
- § 4610 – w zależności od ilości postępowań egzekucyjnych prowadzonych przez radcę prawnego.

Ponadto w celu zapewnienia skutecznego zarządzania finansami na bieżąco weryfikowane były potrzeby wydatkowania środków w związku z wykonywaniem przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej.

Wydatki publiczne z dotacji celowej przyznanej w budżecie państwa w rozdziale 70005, § 2110 ponoszone były w szczególności na realizację zadań wynikających z u.g.n., w tym m.in. na sporządzenie operatów szacunkowych stanowiących podstawę do sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 7, art. 32 i art. 37 u.g.n.), do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 u.g.n.) i ustalenia wysokości odszkodowań za grunty przejęte pod drogi publiczne (art. 12 ust. 4 pkt 2, ust. 4a ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311)).

Głównymi celami przeznaczenia dotacji były:

- wynagrodzenia i ich pochodne dla 2,7 etatu, dotyczą wynagrodzeń na czterech stanowiskach inspektorów realizujących zadania zlecone w dziale 700 – Gospodarka mieszkaniowa, rozdziale 70005 – Gospodarka gruntami i nieruchomościami (45% całości dotacji), - 123 049,00 zł.

- Zakup energii o wartości 639,65 zł, wydatkowanie na opłaty za gaz, prąd, wodę i ścieki (abonament) dotyczących przejętego budynku położonego w Nowej Soli przy ul. Wojska Polskiego 100, po wygaszeniu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Opłaty do czasu oddania budynku w użyczenie na rzecz PZD w Nowej Soli.
- Zakup usług, na kwotę 22.900,03 zł, w tym:
  - publikacje ogłoszeń prasowych w tygodniku lokalnym oraz zakup pakietu publikacji ogłoszeń na 2024 r. dotyczących dzierżawy i sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa na stronie internetowej „Monitora Urzędowego” (50% wartości ceny pakietu),
    - prac geodezyjnych, w tym podziały nieruchomości niezbędnych do regulowania stanu prawnego i sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa,
    - wycinkę drzew zagrażających bezpieczeństwu, posadowionych na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa,
    - monitoring budynku położonego w Nowej Soli przy ul. Wojska Polskiego 100, do czasu oddania budynku w użyczenie na rzecz PZD w Nowej Soli.
- Opłaty różne, w kwocie 710,00 zł za zakup wypisów i wyrysów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa, niezbędnych do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości.
- Podatek od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, położonych na terenie Powiatu Nowosolskiego, łącznie w kwocie: 12.267,00 zł. Podatek regulowany jest w ratach miesięcznych do 15 dnia każdego miesiąca, za wyjątkiem miesiąca stycznia, gdzie termin płatności raty podatku przypada na dzień 31. Opłaty na rzecz budżetów jednostek samorządu terytorialnego, z czego uregulowano opłaty w wysokości 2.898,00 zł za użytkowanie wieczyste i opłatę przekształceniową za rok 2023 r. nieruchomości położonych w Konotopie, Bytomiu Odrzańskim i w Koźuchowie. Prawo użytkowania wieczystego Skarb Państwa nabył nieodpłatnie na mocy decyzji Starosty Nowosolskiego, wydanych na podstawie art. 9 ust. 2a, ust. 2b, ust. 2 i, ust. 2 j ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2024 r. poz. 979) oraz art. 25e ust.1 i ust.10 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 1997 r., Nr 121 poz. 770 z późn. zm.)
- Wydatki na analizy i ekspertyzy, tj. zobowiązań w wysokości 85.200,00 zł z tytułu zleceń dotyczących wykonania operatów szacunkowych (zlecono 144 operaty szacunkowe) niezbędnych do:
  - ustalenia wartości nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży,
  - ustalenia odszkodowań za nieruchomości zajęte pod drogi, na podstawie 122 decyzji (ZRID),
  - aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz trwałego zarządu.
- Koszty postępowań sądowych Skarbu Państwa na łączną kwotę 23.956,15 zł dotyczących egzekucji należności Skarbu Państwa z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów Skarbu Państwa i dzierżawy gruntów.

W ramach czynności kontrolnej kontrolujący dokonali oceny 10 losowo wybranych wydatków z działu 700, rozdziału 70005 wykonanych przez Starostę Nowosolskiego. Wydatki dotyczyły:

- podatku od nieruchomości,

- wznowienia punktów granicznych, ustalenia przebiegu granicy działek,
- pielęgnacji terenów zielonych,
- wycinki drzew,
- podziału działek,
- zaliczki na poczet wynagrodzenia kuratora,
- koszty wypisów z ewidencji gruntów,
- koszty komornicze.

W ocenie kontrolujących dokumenty zostały sporządzone w sposób poprawny. Jednakże kontrolujący zwracają uwagę na zbyt ogólny opis dokumentów. W opinii kontrolujących opis dokumentów księgowych powinien być bardziej szczegółowy, precyzyjnie odnosić się do wykonanego wydatku i jego celowości oraz opisu nieruchomości.

Nie stwierdzono wydatku niezgodnego z przeznaczeniem dotacji.

## **REALIZACJA DOCHODÓW Z TYTUŁU GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

Wartość planowanych dochodów związanych z realizacją zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa do zrealizowania przez powiat w 2023 r. została ustalona na kwotę 1 130 000,00 zł. Wysokość dochodów wykonanych w 2023 r. wyniosła 1 554 807,31 zł, co stanowiło 137 % zaplanowanych dochodów Skarbu Państwa.

Szczegółowe dane w tym dot. dochodów odprowadzonych do Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp. przedstawiają tabele nr 10 i 11.

Tabela 10. Plan dochodów.

<b>Plan dochodów</b>	<b>Wykonanie dochodów</b>	<b>Zaległości</b>
1 130 000,00	2 076. 424,03	9 038.544,59

Tabela 11. Dochody odprowadzone do budżetu państwa zgodnie z art. 23 ust. 3 u.g.n.

<b>Wpływy osiągnęte:</b>	<b>Kwota dochodu (art. 23 ust. 3 u.g.n.)</b>	
	<b>Dochód Skarbu Państwa (75%)</b>	<b>Dochód powiatu (25%)</b>
ze sprzedaży	459.884,25	153.294,74
z opłat z tytułu trwałego zarządu	9.523,07	3.174,35
z użytkowania	0	0
z czynszu dzierżawnego i najmu	19.945,44	6.648,47
z opłat z tytułu użytkowania wieczystego	1 030.457,61	343.485,86
z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości	25.128,55	8.376,18
od odsetek za nieterminowe wnoszenie ww. należności	9.868,39	3.289,45
<b>Razem</b>	<b>1 554.807,31</b>	<b>518.269,05</b>

Tabela 12. Inne dochody odprowadzone do budżetu państwa zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t. (dochody uzyskiwane w związku z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych ustawami).

<b>Wpływy osiągnęte:</b>	<b>Kwota dochodu (art. 4 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t.)</b>	
	<b>Dochód Skarbu Państwa (95%)</b>	<b>Dochód powiatu (5%)</b>
Dochody z lat ubiegłych	1.445,58	46,08
Wpływy z różnych dochodów	1.734,71	91,30
<b>Razem</b>	<b>3.180,29</b>	<b>167,38</b>

**STWIERDZONE UCHYBIENIA:**

Brak skutecznych działań w celu wyeliminowania bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa.

**STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI:**

Prowadzenie w niewystarczającym stopniu działań zmierzających do aktualizacji opłat rocznych z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości.

**ZALECENIA/WNIOSKI DOTYCZĄCE USPRAWNIENIA FUNKCJONOWANIA JEDNOSTKI KONTROLOWANEJ:**

1. Zintensyfikowanie działań zmierzających do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.
2. Wyeliminowanie bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa.
3. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrzem nieruchomości, uzupełnienie wszystkich wymaganych przepisami u.g.n. danych.
4. Bieżące utrzymywanie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa w stanie aktualności.
5. Bieżące podejmowanie działań w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa w celu terminowego wykonywania zobowiązań oraz niedopuszczenia do ich przedawnień.
6. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
7. Wykorzystywanie dotacji celowych zgodnie z celem, na który zostały przyznane.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Wojewoda Lubuski

*Marek Cebula*