



**WOJEWODA LUBUSKI**

**Władysław Dajczak**

Gorzów Wlkp., 10 października 2022 r.

Nasz znak: GN-I.431.1.2022.MAst  
Sprawę prowadzi: Marcin Astramowicz  
Telefon: 95 78 51 712  
e-mail: marcin.astramowicz@lubuskie.uw.gov.pl

Pani  
**Magdalena Pędziwiatr**  
Starosta Gorzowski

**Wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp.**

**Nazwa i adres jednostki kontrolowanej:**

Starostwo Powiatowe  
ul. Pankiewicza 5-7  
66 - 400 Gorzów Wlkp.

**Skład zespołu kontrolnego:**

- Marcin Astramowicz – Z-ca Kierownika Oddziału Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami – przewodniczący zespołu kontrolnego,
- Magdalena Stefanowicz – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami,
- Anna Broniecka – Starszy Inspektor Wojewódzki w Oddziale Regulacji i Nadzoru w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

**Data rozpoczęcia i zakończenia czynności kontrolnych:**

17 maja – 30 czerwca 2022 r.

**Zakres kontroli:**

Realizacja przez Starostę Gorzowskiego zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w sprawach gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w okresie 1 stycznia – 31 grudnia 2021 r.

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

Skontrolowaną działalność Starosty Gorzowskiego oceniono **negatywnie** na podstawie następujących ustaleń:

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

Ewidencjonowanie prowadzone jest przy wykorzystaniu programu Excel. Sporządzone tabele podzielone zostały na:

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

- nieruchomości zasobu Skarbu Państwa (1964 działki o łącznej powierzchni (2009,9086 ha),
- nieruchomości oddane w trwały zarząd (488 działek o łącznej powierzchni 318,7684 ha),
- nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (818 działek o łącznej powierzchni 33900,5894 ha).

Tymczasem z informacji przekazanych z Wydziału Geodezji i Kartografii na dzień 9 czerwca 2022 r. w bazie ewidencji gruntów i budynków (katastrze nieruchomości) ujawniono:

- - 1399 działek Skarbu Państwa w gospodarowaniu starosty,
- - 768 działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (str. 184-198).

Skoro ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa winno się odbywać zgodnie z katastrzem nieruchomości **wyjaśnień wymagają różnice** w liczbie działek ewidencjonowanych w programie Excel i ewidencji gruntów i budynków.

Sposób ewidencjonowania uniemożliwia sprawdzenie daty ostatniej aktualizacji czy też weryfikacji danych, jak również wygenerowanie stanu na konkretny datę, wobec czego podczas czynności kontrolnych przyjęto dane uzyskane na podstawie rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu.

Ponadto do ewidencjonowania nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste służy program „Użytkowanie wieczyste”. Jest on wykorzystywany m.in. do naliczania opłat rocznych, udziału czy też ustalania stawek procentowych opłat oraz do wpisywania nowych nabywców nieruchomości.

Według ustnych wyjaśnień (protokół z 17.05.2022 r.) Pani Agnieszki Werbińskiej - Zastępcy Naczelnika w Wydziale Budownictwa, Gospodarki Nieruchomościami i Ochrony Środowiska zestawienia są aktualizowane na bieżąco (str. 20).

### **Prowadzone tabele nie pozwalają uzyskać kompletnych informacji na temat stanu prawnego i faktycznego nieruchomości.**

Zestawienie nieruchomości oddanych w trwały zarząd zawiera dane:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (obręb i nr działki),
- użytek,
- powierzchnia nieruchomości,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej – **w której z niezrozumiałych względów wpisano numery ksiąg wieczystych**,
- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – **niepełne dane (np. brak danych)**,
- forma władania – **pozycja zbędna (formą władania jest trwały zarząd i tej właśnie formy dot. całe zestawienie)**,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – **pomimo że jest to zestawienie nieruchomości oddanych w trwały zarząd**,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- umowa obligacyjna (data umowy/data ostatniego aneksu i stawka),
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,

- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych,
- wartość nieruchomości (data ostatniego oszacowania).

Zestawienie nie zawiera tak ważnych danych jak choćby: podmiotu sprawującego trwały zarząd czy też udzielanych bonifikat od opłat rocznych. Ponadto widnieje wiele działek bez założonej księgi wieczystej.

Zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera dane:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości (obręb i nr działki),
- użytek,
- powierzchnia nieruchomości,
- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej - **w której z niezrozumiałych względów wpisano numery ksiąg wieczystych**,
- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- forma władania - **pozycja zbędna (formą władania jest użytkowanie wieczyste)**,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa – **pomimo że jest to zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste**,
- data umowy/data ostatniego aneksu,
- stawka,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
- informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych,
- wartość nieruchomości i data ostatniego oszacowania.

Zestawienie nie zawiera tak ważnych danych jak choćby danych użytkownika wieczystego. Ponadto widnieje wiele działek bez założonej księgi wieczystej.

Zestawienie nieruchomości zasobu Skarbu Państwa, zawiera dane:

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnia nieruchomości,
- oznaczenie użytku,
- wskazanie dok. potwierdzającego prawo własności SP - księga wieczysta,
- przeznaczenie nieruchomości (**w niektórych pozycjach brak danych**),
- forma władania (użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, dzierżawa) - ?,
- data ostatniej aktualizacji,
- umowa obligacyjna (data umowy/data ostatniego aneksu i stawka),
- zgłoszone roszczenia,
- toczące się postępowania administracyjne i sądowe,
- wartość nieruchomości,
- data ostatniego oszacowania.

**Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa nie dostarcza pełnych i rzetelnych danych a co za tym idzie nie stanowi skutecznego narzędzia wspomagającego proces gospodarowania nieruchomościami (np. brak informacji o trwałych zarządcach, użytkownikach wieczystych, księgach wieczystych, przeznaczeniu nieruchomości**

w planach miejscowych lub studium). Poza tym nie zgadza się liczba działek z katastrem nieruchomości.

### **ZABEZPIECZENIE NIERUCHOMOŚCI PRZED USZKODZENIEM LUB ZNISZCZENIEM**

W okresie objętym kontrolą zabezpieczenia wymagała 1 nieruchomość (4 działki) o powierzchni 0,2 ha (wymiana kłódek w budynkach letniskowych). W protokole przyjęcia ustnych wyjaśnień Pani Agnieszka Werbińska poinformowała, że „Starosta Gorzowski nie poniósł żadnych kosztów z ww. zabezpieczeniem nieruchomości, ponieważ tutejszy Urząd był w posiadaniu 4 nieużywanych kłódek”. (str.177-179)

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

Stan należności pozostałych do zapłaty na rzecz Skarbu Państwa na dzień 31.12.2020 r. wynosił 478 366,51 zł.

Natomiast na dzień 31.12.2021 r. stan tych należności wynosił już 586 727,92 zł, z tego:

- w § 0470 - 3,01 zł,
- w § 550 - 294 067,29 zł,
- w § 0750 - 1 430,86 zł,
- w § 0760 - 84 929,87 zł,
- w § 0920 - 154 703,33 zł,
- w § 0970 - 51 593,56 zł.

**Roczny wzrost w 2021 r. wysokości zaległości wyniósł zatem 108 361,41 zł. Oznacza to, że zadłużenie zwiększyło się o 23 % w stosunku do roku 2020.** (str. 177-178)

Przypis dochodów z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu i dzierżawy, najmu lub użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa ewidencjonowany jest w programie księgowym na podstawie dokumentów i faktur otrzymanych od Wydziału Gospodarki Nieruchomościami. Po zaksięgowaniu wpłat okresowo dokonuje się analizy i wysyłania wezwań do zapłaty. W przypadku braku wyegzekwowania należności Wydział Finansowo-Księgowy przekazuje sprawę do Biura Prawnego w celu prowadzenia dalszej egzekucji należności. Wydział Prawny dokonuje łącznego dochodzenia należności przypadających od poszczególnych dłużników celem skuteczniejszego oraz bardziej efektywnego ich odzyskania. Niniejszy schemat postępowania został wprowadzony Zarządzeniem Starosty Gorzowskiego Nr 13/2008 z 29.02.2008 r. (**czyli sprzed 14 lat**) w sprawie określenia procedury postępowania przy realizacji zadań związanych z gospodarowaniem mieniem Skarbu Państwa prowadzonych przez Starostwo Powiatowe. Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa zostało powierzone Wydziałowi Finansowo-Księgowemu w zakresie windykacji należności. (str. 23, 172-176)

Kontrolą objęto prowadzenie działań windykacyjnych dla wyłonionych losowo 5 podmiotów posiadających zaległości w spłacie należności budżetu państwa z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Działania w tym zakresie przedstawia poniższa tabela.

Tabela nr 1. Windykacja dłużników w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp.

	Dłużnik paragraf	Wymagalne terminy płatności oraz kwota zaległości wg wezwania do zapłaty	Data wystawienia wezwania do zapłaty dłużnika	Data przygotowania sądowego pozwu (SP) o zapłatę przez Kancelarię Adwokacką/sądowego nakazu zapłaty (SNZ)	Data i kwoty zaległości uregulowanych przez dłużników	Uwagi
1.	§ 0550	31.03.1998r. - 1 263,90 zł 31.03.1999r. - 1 263,90 zł 31.03.2000r. - 1 263,90 zł 31.03.2001r. - 1 263,90 zł 31.03.2002r. - 1 263,90zł 31.03.2007r. - 1 263,90 zł 31.03.2008r. - 1 263,90 zł 31.03.2009r. - 1 263,90 zł 31.03.2010r. - 1 263,90 zł 31.03.2011r. - 1 263,90 zł 31.03.2012r. - 1 263,90 zł 31.03.2013r. - 1 263,90 zł 31.03.2014r. - 1 263,90 zł 31.03.2015r. - 1 263,90 zł 31.03.2016r. - 10263,90zł 31.03.2017r. - 1 263,90 zł 31.03.2018r. - 1 263,90 zł 31.03.2019r. - 1 263,90 zł ods. do 31.10.2019r. - 26 023,90 zł Razem: 48 774,10 zł	x x x x x x 10.07.2008r. x x x 22.04.2011r. 13.12.2012r. x 14.05.2014r. 19.05.2015r. x x x 22.10.2019r. 22.10.2019r.	x x x x 24.10.2002r. SNZ (1998-2001) x 18.03.2008r., 02.12.2008r. SNZ (2007 i 2008) 06.07.2009r.SNZ (2009) x x 14.02.2012r., 07.02.2012r., 01.03.2012r. SNZ (2002 i 2011 i 2010) x x x x x x x x 14.05.2021r. -SP (2018-2019)	x	Zaległość za: 2020r. - 1 263,90 zł 2021r. - 1 263,90 zł
2.	§ 0550	31.03.2018r. - 3 000,00 zł 31.03.2019r. - 8 134,50 zł odsetki do 31.10.2019r. - 528,48 zł Razem: 11 662,98 zł	x 22.10.2019r.	14.05.2021r.	31.10.2019r. - 3 000,00 zł 02.06.2021r. - 3 000,00 zł 08.06.2021r. - 3 000,00 zł 21.06.2021r. - 3 000,00 zł Razem: 12 000,00 zł	Zaległość za: 2020r. - 3,31 zł 2021r. - 8 134,50 zł
3.	§ 0550	31.03.2007r. - 2 879,11 zł 31.03.2008r. - 4 802,41 zł 31.03.2009r. - 4 311,60 zł 31.03.2010r. - 6 861,00 zł 31.03.2011r. - 6 861,00 zł 31.03.2012r. - 6 861,00 zł 31.03.2013r. - 6 861,00 zł 31.03.2014r. - 6 861,00 zł 31.03.2015r. - 6 930,00 zł 31.03.2016r. - 6 930,00 zł 31.03.2017r. - 6 930,00 zł 31.03.2018r. - 6 930,00 zł 31.03.2019r. - 6 930,00 zł ods. do 31.10.2019r. -	x 04.04.2008r. 22.04.2009r. 22.06.2010r. 22.04.2011r., 29.06.2011r. 13.12.2012r. x 14.05.2014r. 19.05.2015r. x x 18.09.2017r. x 22.10.2019r.	x 20.08.2008r. SNZ (2007-2008) 03.06.2009r. SNZ (2009) x x 20.03.2012r. SNZ (2010 i 2011) X x x x x x x x	x	

		45 323,28 zł 31.01.2020r. - 6 930,00 zł x 31.03.2021r. - 7 573,35 zł odsetki do 26.05.2021r. (od całości) – 53 152,93zł  Razem: 148.604,40 zł	17.05.2021r.				
				14.05.2021r. SP			
4.	§ 0550	31.03.2021r. - 3 000,00 zł odsetki do 19.05.2021r. - 22,55 zł Razem: 3 022,55 zł	10.05.2021r.	x		x	
5.	§ 0550	31.03.2010r. - 5,37 z 31.03.2011r. - 5,37 zł 31.03.2012r. - 5,37 31.03.2013r. - 5,37 zł	19.05.2015r.	x		x	10.12.2015r. skierowanie do Biura Prawnego o nakreślenie planu działania w sprawie

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) – zwanej dalej: 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). Termin przedawnienia wynosi dla roszczeń o świadczenia okresowe trzy lata (art. 118 Kodeksu cywilnego). 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 Kodeksu cywilnego).

Starosta Gorzowski w piśmie z 18 maja 2022 r. poinformował, że w kontrolowanym okresie nie uznano żadnych należności za nieściągalne lub przedawnione. Nie dokonano również odpisów aktualizujących stosownie do art. 35b ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości. (str. 23)

Niemniej, na podstawie zestawionych danych ustalono, że:

- I. w przypadku opisanym w poz. 1:
  - **przez 23 lata wystawiono 7 wezwań do zapłaty** (ostatnie z 22.10.2019 r. obejmuje okres zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 1998 do 31.03.2019 r. (21 lat) na kwotę należności głównej w wysokości 48 774,10 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę z terminem płatności do 31.10.2019 r.),
  - ostatni pozew z 14.05.2021 r. o zapłatę 2 527,80 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę obejmuje lata 2018 – 2019. Został wystosowany do sądu **po upływie 1,5 roku** od wezwania do zapłaty.

**Ww. działania wskazują na to, że został naruszony przepis art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych oraz dopuszczono do przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, o których mowa w art. 118 Kodeksu cywilnego.** (str. 1021-1039)

II. w przypadku opisanym w poz. 2:

– wezwanie z 22.10.2019 r. do zapłaty obejmuje okres zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2018 do 31.03.2019r. na kwotę należności głównej w wysokości 11 662,98 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę z terminem płatności do 31.10.2019r.

- pozew z 14.05.2021 r. o zapłatę 8 662,98 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę obejmuje lata 2018 – 2019. Został wystosowany do sądu **po upływie 1,5 roku** od wezwania do zapłaty.

Należności są regulowane przez dłużnika, niemniej jednak ciągle widnieje zadłużenie. (str. 1040-1066)

**Ww. działania wskazują na to, że został naruszony przepis art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych.**

III. w przypadku opisanym w poz. 3:

– **przez 14 lat wystawiono 11 wezwań do zapłaty** (przedostatnie z 22.10.2019 r. obejmuje okres zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2007 do 31.03.2019r. (12 lat) na kwotę należności głównej w wysokości 126 271,40 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę z terminem płatności do 31.10.2019 r.),

- ostatni pozew z 14.05.2021 r., uzupełniony w 14,21,24.05.2021r., o zapłatę 13 860,00 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę obejmuje rok 2018 i 2020. Został wystosowany do sądu **po upływie 1,5 roku** od wezwania do zapłaty.

- kolejne wezwanie z 17.05.2021 r. do zapłaty obejmuje okres zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2007 do 31.03.2021r. (14 lat) na kwotę należności głównej w wysokości 148 604,40 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę z terminem płatności do 26.05.2021 r.

**Ww. działania wskazują na to, że został naruszony przepis art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych oraz, że dopuszczono do przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, o których mowa w art. 118 Kodeksu Cywilnego.** (str. 1067-1146)

IV. w przypadku opisanym w poz. 4

– wezwanie z 10.05.2021r. do zapłaty obejmuje okres zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za rok 2021 na kwotę należności głównej w wysokości 3 022,55 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę z terminem płatności do 19.05.2021 r.,

- brak innych czynności windykacyjnych do dnia kontroli.

**Ww. działania wskazują na to, że został naruszony przepis art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych.** (str. 1147-1150).

V. w przypadku opisanym w poz. 5

– **przez 11 lat wystawiono 1 wezwanie do zapłaty** z 19.05.2015 r. - obejmuje okres zadłużenia z tytułu opłat rocznych za użytkowanie wieczyste gruntu za lata 2010 do 31.03.2015 r. (5 lat) na kwotę należności głównej w wysokości 43,86 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę z terminem płatności do 27.05.2015 r.,

- pismem z 10.12.2015 r. Skarbnik Powiatu Gorzowskiego wystosował do Radcy Prawnego informację o zadłużeniu w wysokości 34,10 zł na potrzeby nakreślenia planu działania w tej sprawie,

- brak innych czynności windykacyjnych do dnia kontroli.

**Ww. działania wskazują na to, że został naruszony przepis art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych oraz, że dopuszczono do przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe, o których mowa w art. 118 Kodeksu cywilnego. Nie skorzystano również z możliwości wynikających z art. 12a ust. 4 u.g.n. (str. 153, 1151-1152)**

Ponadto z zestawienia rozrachunków pod nazwą „Skarb Państwa 221” wynikają liczne kilkugroszowe lub kilkunastozłotowe zaległości (str. 34-171)

**Nie podejmowano czynności finansowo-prawnych celem ich eliminacji.**

**Wobec braku obiektywnych i niezależnych od kontrolowanej jednostki przyczyn, działania windykacyjne prowadzone były nierzetelnie i przewlekłe, czym naruszono art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych oraz art. 118 Kodeksu cywilnego.**

**W okresie objętym kontrolą pozwy do sądu składano z opóźnieniem wynoszącym 1,5 roku od wystawienia wezwań do zapłaty, które to z kolei wystawiane były nieregularnie (ponadto obejmowały cały ten okres, mimo że termin ich przedawnienia wynosi 3 lata). Wystąpiły także przypadki nieskierowania spraw do sądu czy egzekucji. Tak prowadzone działania były nieskuteczne i nie doprowadziły do wyegzekwowania zaległych kwot. Przewlekłość stwierdzono praktycznie na każdym etapie postępowania.**

**W badanej próbie (5 spraw) należności Skarbu Państwa pozostawały przedawnione na łączną kwotę 87 344,62 zł wraz z odsetkami ustawowymi.**

W związku z powyższym **złożono zawiadomienie do właściwego rzecznika dyscypliny finansów publicznych w sprawie stwierdzenia faktów wskazujących na naruszenie dyscypliny polegających na niedochodzeniu należności Skarbu Państwa oraz dopuszczeniu do przedawnienia tych należności.**

## **ZBYWANIE ORAZ NABYWANIE NIERUCHOMOŚCI**

W okresie objętym kontrolą zbyto z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jedną nieruchomość, oznaczoną numerem działki 140/1 położoną w obrębie Chłopiny, gm. Lubiszyn. Zbycie nastąpiło w drodze bezprzetargowej na rzecz właściciela nieruchomości przyległej w celu poprawienia warunków jej zagospodarowania (akt notarialny z 30.09.2021 r. Rep. A 3468/2021). Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 23 października 2020 r.

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

W okresie objętym kontrolą zawarto 5 umów najmu działek położonych w Buszowie, gm. Lubiszyn:

- 1) dz. 98/47 o pow. 0,0500 ha [REDAKTOWANE], zabudowanej budynkiem letniskowym o pow. zabudowy 90 m<sup>2</sup>.

Przebieg postępowania wg udostępnionych akt sprawy:

Wniosek z 27.05.2020 r. na dzierżawę ww. nieruchomości złożyła [REDAKTOWANE].

Pismem z 4.06.2020 r. znak: GN.6845.2.6.2020.MO starosta zaproponował zawarcie umowy dzierżawy na okres 3 miesięcy, natomiast po publikacji wykazu, zawarcie kolejnej na okres 2 lat i 9 miesięcy, jako kontynuacja poprzedniej umowy. Po złożeniu wniosków o dzierżawę tej nieruchomości przez [REDAKTOWANE] (z 8.06.2020 r.) oraz [REDAKTOWANE] (z 8.06.2020 r.) starosta pismem z 17.06.2020 r. poinformował zainteresowaną o braku



podstaw do bezprzetargowego wydzierżawienia z uwagi na złożenie kolejnych wniosków przez potencjalnych zainteresowanych. Wyjaśnił także, że ze względu na konieczność uregulowania zapisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości odstępuje od wydzierżawienia budynków letniskowych położonych w Buszowie. Pozostałych zainteresowanych pismami z 17.06.2020 r. znak: GN.6845.2.9.2020.MO

i GN.6845.2.10.2020.MO starosta poinformował o konieczności regulacji stanu prawnego nieruchomości i odstąpieniu od procedury jej wydzierżawienia. Wniosek z 22.06.2020 r. o dzierżawę bądź nabycie nieruchomości położonych w Buszowie złożył także [REDAKTOR] [REDAKTOR] reprezentowany przez pełnomocnika. Odpowiadając (pismo z 1.07.2020 r. znak: GN.6845.2.12.2020.MO) starosta wyjaśnił, że ze względu na procedurę uregulowania stanu prawnego związanego z wpisami w księdze wieczystej nie ma możliwości zbycia bądź wydzierżawienia tej nieruchomości. Pismami z 10.08.2020 r. i 13.10.2020 r. [REDAKTOR]

[REDAKTOR] podtrzymała swój pierwotny wniosek, uzasadniając go troską o dobro mienia powiatu. Ponownie potwierdziła chęć poczynienia nakładów inwestycyjnych tak, by wartość i mienie nie ulegały dalszej degradacji i zniszczeniu. Na kolejne wnioski z 30.10.2020 r. [REDAKTOR] i [REDAKTOR] starosta odpowiedział, że przedmiotowe działki zostały przeznaczone do oddania w najem na rzecz osób, których wnioski zapoczątkowały procedurę najmu (pisma z 10.12.2020 r. znak: GN.6845.2.17.2020.TK, GN.6845.2.16.2020.TK).

Umowa najmu nr 4 została zawarta 28.04.2021 r. z [REDAKTOR] na czas oznaczony do 3 lat od 1.05.2021 r. do 30.04.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Zgodnie z § 5 pkt 5 umowy w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 50% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT.

Najemca korzystając z ww. zapisu przedłożył 3 faktury:

- Faktura z 11.06.2021 r. nr #52798/8022/2021 na kwotę 78,62 zł brutto, po korekcie dokonanej przez pracownika Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. Tomasza Kobusa - 46,96 zł brutto,
  - Faktura z 11.06.2021 r. nr 2021-71-501640 na kwotę 254,23 zł brutto, po korekcie – 240,73 zł brutto,
  - Faktura z 4.05.2021 r. nr 2021-71-500185 na kwotę 486,89 zł brutto, po korekcie – 447,90 zł.
- Łączna wartość przedłożonych faktur wyniosła 735,59 zł.

Po uwzględnieniu ww. faktur ustalono wysokość czynszu najmu za okres:

- 1.05.-31.05.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.06.-30.06.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.07.-31.07.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.08.-31.08.2021 r. w wysokości 515,73 zł,
- 1.09.-31.09.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.10.-31.10.2021 r. w wysokości 947,00 zł,

Na wniosek najemcy z 18.10.2021 r. zgodnie z § 5 pkt 2 umowy z dniem 1.11.2021 r. za porozumieniem stron nastąpiło jej rozwiązanie. Protokolarne wydanie nieruchomości nastąpiło 30.11.2021 r.

2) dz. 98/52 o pow. 0,0500 ha [REDAKTOR], zabudowanej budynkiem letniskowym o pow. zabudowy 90 m<sup>2</sup>.

Przebieg postępowania wg udostępnionych akt sprawy:

Wnioski o dzierżawę tej działki złożyły [REDAKTOWANE] (z 18.05.2020 r.), [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (z 8.06.2020 r.), [REDAKTOWANE] (z 8.06.2020 r.). Pismem z 4.06.2020 r. znak: GN.6845.2.5.2020.MO starosta zaproponował [REDAKTOWANE] zawarcie umowy dzierżawy na okres 3 miesiące, natomiast po publikacji wykazu, zawarcie kolejnej na okres 2 lat i 9 miesięcy, jako kontynuacja poprzedniej umowy. Kolejnym pismem z 17.06.2020 r. starosta poinformował zainteresowaną o braku podstaw do bezprzetargowego wydzierżawienia z uwagi na złożenie kolejnych wniosków przez potencjalnych zainteresowanych. Wyjaśnił także, że ze względu na konieczność uregulowania zapisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości odstępuje od wydzierżawienia budynków letniskowych położonych w Buszowie. Jednocześnie pismami z 17.06.2020 r. znak: GN.6845.2.9.2020.MO i GN.6845.2.10.2020.MO poinformował pozostałych wnioskodawców o konieczności regulacji stanu prawnego nieruchomości i odstąpieniu od procedury jej wydzierżawienia. Kolejnym pismem z 7.08.2020 r. [REDAKTOWANE] wniosła o najem działki nr 98/52, wolę swoją uzasadniła troską o dobro mienia Powiatu. Ponownie potwierdziła chęć poczynienia nakładów inwestycyjnych tak, by wartość i mienie nie ulegały dalszej degradacji i zniszczeniu. Kolejnymi wnioskami z 30.10.2020 r. [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] wniosły o dzierżawę tej nieruchomości. Pismami z 10.12.2020 r. znak: GN.6845.2.17.2020.TK i GN.6845.2.16.2020.TK starosta poinformował zainteresowane, że przedmiotowe działki zostały przeznaczone do oddania w najem na rzecz osób, których wnioski zapoczątkowały procedurę najmu. Pismem z 19.04.2021 r. [REDAKTOWANE] złożyła rezygnację z najmu działki nr 98/52. Tego samego dnia rezygnację z wynajmu działki nr 98/58 złożyła [REDAKTOWANE], wnosząc jednocześnie o wydzierżawienie działki 98/52. W dniu 28.04.2021 r. została zawarta umowa nr 2 najmu nieruchomości zabudowanej nr 98/52 z [REDAKTOWANE] na czas oznaczony do 3 lat od 1.05.2021 r. do 30.04.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Zgodnie z § 5 pkt 5 umowy w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 50% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT. Najemca korzystając z ww. zapisu przedłożył 3 faktury:

- Faktura z 28.08.2021 r. nr #48209/8022/2021 na kwotę 1406,40 zł brutto,
- Faktura z 18.08.2021 r. nr 2021-71-504012 na kwotę 188,78 zł brutto, po korekcie dokonanej przez pracownika Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. Tomasza Kobusa – 173,80 zł brutto,
- Faktura z 16.08.2021 r. nr 210351693 na kwotę 111,00 zł brutto, po korekcie – 90,00 zł.

Łączna wartość przedłożonych faktur wyniosła 1670,20 zł.

Po uwzględnieniu ww. faktur ustalono wysokość czynszu najmu za okres:

- 1.05.-31.05.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.06.-30.06.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.07.-31.07.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.08.-31.08.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.09.-31.09.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.10.-31.10.2021 r. w wysokości 786,66 zł,

Na wniosek najemcy z 18.10.2021 r. zgodnie z § 5 pkt 2 umowy z dniem 1.11.2021 r. za porozumieniem stron nastąpiło jej rozwiązanie. Protokolarne wydanie nieruchomości nastąpiło 30.11.2021 r.

3) dz. 98/51 o pow. 0,0500 ha [REDACTED], zabudowanej budynkiem letniskowym o pow. zabudowy 90 m<sup>2</sup>.

Przebieg postępowania wg udostępnionych akt sprawy:

Wnioski o dzierżawę tej działki złożyła [REDACTED] (8.06.2020 r.), [REDACTED] (8.06.2020 r.). Pismami z 17.06.2020 r. znak: GN.6845.2.9.2020.MO i GN.6845.2.10.2020.MO starosta poinformował wnioskodawców o konieczności regulacji stanu prawnego nieruchomości i odstąpieniu od procedury jej wydzierżawienia.

Następnie pismem z 1.06.2021 r. wniosek o dzierżawę działki nr 98/51 złożył [REDACTED], z którym została zawarta umowa najmu nr 5 z 20.08.2021 r. na czas oznaczony do 3 lat od 20.08.2021 r. do 19.08.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 1.209,30 zł z Vat. Zgodnie z § 5 pkt 5 umowy w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 70% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT. Najemca korzystając z ww. zapisu przedłożył 4 faktury:

- Faktura z 4.06.2021 r. nr 444/2021 na kwotę 268,07 zł brutto,
- Faktura z 10.08.2021 r. na kwotę 5.000 zł brutto,
- Faktura z 6.12.2021 r. nr 2639/C/12/2021 na kwotę 605,63,00 zł brutto, po korekcie dokonanej przez pracownika Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. Tomasza Kobusa -590,63 zł.
- Faktura z 5.11.2021 r. nr 2021-71-506889 na kwotę 542,78 zł.

Łączna wartość przedłożonych faktur wyniosła 1670,20 zł.

Po uwzględnieniu ww. faktur ustalono wysokość czynszu najmu za okres:

- 20.08.-31.08.2021 r. w wysokości 468,19 zł,
- 1.09.-31.09.2021 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.10.-31.10.2021 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.11.-30.11.2021 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.12.-30.12.2021 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.01.-31.01.2022 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.02.-28.02.2022 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.03.-31.03.2022 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.04.-30.04.2022 r. w wysokości 362,79 zł,
- 1.05.-31.05.2022 r. w wysokości 362,79 zł.

4) dz. 98/46 o pow. 0,0500 ha [REDACTED], zabudowanej domkiem letniskowym o pow. zabudowy 92 m<sup>2</sup>.

Przebieg postępowania wg udostępnionych akt sprawy:

Wniosek z 28.05.2020 r. o dzierżawę tej nieruchomości złożył [REDACTED]. Pismem z 4.06.2020 r. znak: GN.6845.2.4.2020.MO starosta zaproponował zawarcie umowy dzierżawy na okres 3 miesięcy, natomiast po publikacji wykazu, zawarcie kolejnej na okres 2 lat i 9 miesięcy, jako kontynuacja poprzedniej umowy. Kolejnym pismem z 17.06.2020 r. starosta poinformował zainteresowanego o braku podstaw do bezprzetargowego wydzierżawienia z uwagi na złożenie kolejnych wniosków przez potencjalnych zainteresowanych. Wyjaśnił także, że ze względu na konieczność uregulowania zapisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości odstępuje od wydzierżawienia budynków letniskowych położonych w Buszowie. Z wnioskami z 8.06.2020 r. wystąpiły także [REDACTED] oraz [REDACTED], które pismami z 17.06.2020 r. znak:

GN.6845.2.9.2020.MO i GN.6845.2.10.2020.MO zostały poinformowane o konieczności regulacji stanu prawnego nieruchomości i odstąpieniu od procedury jej wydzierżawienia. Wniosek o dzierżawę bądź nabycie nieruchomości położonych w Buszowie złożył także [REDAKTOWANE] reprezentowany przez pełnomocnika. Odpowiadając (pismo z 1.07.2020 r. znak: GN.6845.2.12.2020.MO) starosta wyjaśnił, że ze względu na procedurę uregulowania stanu prawnego związanego z wpisami w księdze wieczystej nie ma możliwości zbycia bądź wydzierżawienia tych działek. Następnie pismami z 3.08.2020 r. i 13.10.2020 r. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] podtrzymał wcześniejszy wniosek, a swoją wolę uzasadnił troską o dobro mienia Powiatu. Potwierdził także chęć poczynienia nakładów inwestycyjnych tak, by wartość i mienie nie ulegały dalszej degradacji i zniszczeniu. Kolejnymi pismami z 30.10.2020 r. [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] ponowiły swoje wnioski o dzierżawę. Starosta poinformował pozostałe zainteresowane, że nieruchomości zostały oddane w najem na rzecz osób, których wnioski zapoczątkowały procedurę najmu (pismo z 10.12.2020 r. znak: GN.6845.2.16.2020.TK i GN.6845.2.17.2020.TK). Ze znajdującej się w aktach sprawy notatki służbowej z 28.04.2021 r. sporządzonej przez Tomasza Kobusa wynika, że wniosek [REDAKTOWANE] został odrzucony bowiem nie przybył na umówione spotkanie, w trakcie którego miało nastąpić podpisanie umowy najmu. Następnie 30.04.2021 r. wniosek o najem działki nr 98/46 złożył [REDAKTOWANE], z którym 10.05.2021 r. została zawarta umowa najmu nr 3 na czas oznaczony do 3 lat od 10.05.2021 r. do 9.05.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Zgodnie z § 5 pkt 5 umowy w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 50% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT.

Najemca korzystając z ww. zapisu przedłożył 12 faktur:

- Faktura z 30.07.2021 r. nr 5445/2021/RPS na kwotę 118,91 zł brutto, po korekcie dokonanej przez pracownika Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. Tomasza Kobusa –111,92 zł.
  - Faktura z 4.08.2021 r. nr 2570/MAG/2021 na kwotę 258 zł,
  - Faktura z 3.08.2021 r. nr 5511/2021/RPS na kwotę 77,94 zł,
  - Faktura z 3.08.2021 r. nr 5510/2021/RPS na kwotę 195,86 zł,
  - Faktura z 21.08.2021 r. nr 5945/2021/RPS na kwotę 87,96 zł,
  - Faktura z 3.08.2021 r. nr #74136/8022/2021 na kwotę 483,42 zł,
  - Faktura z 18.06.2021 r. nr 2646/2021 na kwotę 12,00 zł,
  - Faktura z 17.06.2021 r. nr 4346/2021/RPS na kwotę 67,95 zł,
  - Faktura z 27.07.2021 r. nr 5313/2021/RPS na kwotę 154,38 zł brutto, po korekcie –122,41 zł,
  - Faktura z 27.07.2021 r. nr 5316/2021/RPS na kwotę 131,98 zł brutto,
  - Faktura z 14.06.2021 r. nr 4250/2021/RPS na kwotę 128,91 zł brutto,
  - Faktura z 30.08.2021 r. nr 2021-71-504505 na kwotę 95,98 zł brutto,
- Łączna wartość przedłożonych faktur wyniosła 1774,33 zł.

Po uwzględnieniu ww. faktur ustalono wysokość czynszu najmu za okres:

- 10.05.-31.05.2021 r. w wysokości 672,17 zł,
- 1.06.-30.06.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.07.-31.07.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.08.-31.08.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.09.-31.09.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.10.-31.10.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.11.-30.11.2021 r. w wysokości 947,00 zł,

- 1.12.-30.12.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.01.-31.01.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.02.-28.02.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.03.-31.03.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.04.-30.04.2022 r. w wysokości 473,50 zł.

5) dz. 98/45 o pow. 0,0500 ha [REDACTED], zabudowanej budynkiem letniskowym o pow. zabudowy 91 m<sup>2</sup>.

Przebieg postępowania wg udostępnionych akt sprawy:

Wnioskiem z 18.05.2020 r. [REDACTED] wystąpił o wydzierżawienie działki nr 98/45 oraz nr 98/46 na rzecz [REDACTED]. Pismem z 4.06.2020 r. znak: GN.6845.2.3.2020.MO starosta zaproponował zawarcie umowy dzierżawy na okres 3 miesiące, natomiast po publikacji wykazu, zawarcie kolejnej na okres 2 lat i 9 miesięcy, jako kontynuacja poprzedniej umowy. Wnioski o dzierżawę tej nieruchomości złożyły także [REDACTED] i [REDACTED] (8.06.2020 r.). Pismami z 17.06.2020 r. znak: GN.6845.2.9.2020.MO i GN.6845.2.10.2020.MO starosta poinformował wnioskodawców o konieczności regulacji stanu prawnego nieruchomości i odstąpieniu od procedury jej wydzierżawienia. Jednocześnie starosta poinformował [REDACTED] (pismo z 17.06.2020 r.) o braku podstaw do bezprzetargowego wydzierżawienia z uwagi na złożenie kolejnych wniosków przez potencjalnych zainteresowanych. Wyjaśnił także, że ze względu na konieczność uregulowania zapisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości odstępuje od wydzierżawienia budynków letniskowych położonych w Buszowie. Następnie pismem z 3.08.2020 r. [REDACTED] podtrzymał wcześniejszy wniosek, a swoją wolę uzasadnił troską o dobro mienia Powiatu. Potwierdził także chęć poczynienia nakładów inwestycyjnych tak, by wartość i mienie nie ulegały dalszej degradacji i zniszczeniu. Wniosek z 22.06.2020 r. o dzierżawę bądź nabycie nieruchomości położonych w Buszowie złożył także [REDACTED] reprezentowany przez pełnomocnika. Odpowiadając (pismo z 1.07.2020 r. znak: GN.6845.2.12.2020.MO) starosta wyjaśnił, że ze względu na procedurę uregulowania stanu prawnego związanego z wpisami w księdze wieczystej nie ma możliwości zbycia bądź wydzierżawienia tych nieruchomości. Kolejnymi pismami z 30.10.2020 r. [REDACTED] i [REDACTED] ponowiły swoje wnioski o dzierżawę. W aktach sprawy znajduje się jedynie odpowiedź do [REDACTED] (pismo z 10.12.2020 r. znak: GN.6845.2.16.2020.TK, z którego wynika, że nieruchomości zostały oddane w najem na rzecz osób, których wnioski zapoczątkowały procedurę najmu.

Umowa najmu nr 1 została zawarta 27.04.2021 r. z [REDACTED] na czas oznaczony do 3 lat od 1.05.2021 r. do 30.04.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Zgodnie z § 5 pkt 5 umowy w przypadku dokonania ulepszeń zwiększających wartość przedmiotu najmu najemcy przysługuje prawo do obniżenia czynszu do 50% na podstawie faktur VAT dokumentujących poniesione koszty. Obniżenie czynszu będzie miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT.

Najemca korzystając z ww. zapisu przedłożył 33 faktury:

- Faktura z 10.05.2021 r. nr 1218/05/2021 na kwotę 23,00 zł brutto,
- Faktura z 13.05.2021 r. nr #42736/8022/2021 na kwotę 265,72 zł,
- Faktura z 20.05.2021 r. nr 357/05/2021 na kwotę 209,21 zł,

- Faktura z 28.05.2021 r. nr 2797/D/05/2021 na kwotę 249,60 zł, po korekcie dokonanej przez pracownika Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. Tomasza Kobusa –218,93 zł,
- Faktura z 26.05.2021 r. nr 2021-65-006632 na kwotę 184,91 zł, po korekcie –142,43 zł,
- Faktura z 5.06.2021 r. nr FP01543/06/21 na kwotę 55,15 zł, po korekcie – 41,98 zł,
- Faktura z 28.04.2021 r. nr 2195/D/04/2021 na kwotę 605,30 zł, po korekcie – 559,48 zł,
- Faktura z 29.06.2021 r. nr FV/12106060967 na kwotę 253,95 zł,
- Faktura z 29.06.2021 r. nr 3477/D/06/2021 na kwotę 690,69 zł, po korekcie – 630,12 zł,
- Faktura z 7.06.2021 r. nr FP01715/07/21 na kwotę 687,69 zł, po korekcie – 684,70 zł,
- Faktura z 17.06.2021 r. nr 2021-65-502687 na kwotę 387,63 zł, po korekcie – 343,96 zł,
- Faktura z 9.06.2021 r. nr FV/12106017807 na kwotę 263,15 zł, po korekcie –134,93 zł,
- Faktura z 13.05.2021 r. nr 2021-71-500620 na kwotę 476,98 zł,
- Faktura z 8.05.2021 r. nr AUC/157/2021/1335 na kwotę 180,00 zł,
- Faktura z 29.07.2021 r. nr FV/12107057992 na kwotę 145,53 zł
- Faktura z 09.07.2021 r. nr F/583/2021/4954 na kwotę 830,00 zł,
- Faktura z 29.07.2021 r. nr F/583/2021/4953 na kwotę 1.243,84 zł, po korekcie – 972,97 zł,
- Faktura z 26.06.2021 r. nr FP01658/06/21 na kwotę 75,98 zł,
- Faktura z 24.06.2021 r. nr 720/2021 na kwotę 146,25 zł,
- Faktura z 22.06.2021 r. nr 2021-23-506280 na kwotę 50,92 zł,
- Faktura z 29.06.2021 r. nr 2021-71-502281 na kwotę 433,10 zł, po korekcie – 392,22 zł,
- Faktura z 31.07.2021 r. nr FP01847/07/21 na kwotę 708,99 zł, po korekcie –698,99 zł,
- Faktura z 30.07.2021 r. nr 894/2021 na kwotę 57,51 zł,
- Faktura z 29.07.2021 r. nr #68465/8022/2021 na kwotę 367,61 zł, po korekcie – 319,65 zł,
- Faktura z 14.10.2021 r. nr 044/10/2021 na kwotę 250,92 zł, po korekcie – 228,78 zł,
- Faktura z 2.10.2021 r. nr 1214/2021 na kwotę 261,72 zł,
- Faktura z 18.08.2021 r. nr FP06609/08/21 na kwotę 355,92 zł,
- Faktura z 27.11.2021 r. nr 886/MAG/2021 na kwotę 2.445,00 zł po korekcie – 2.369,25 zł,
- Faktura z 1.04.2021 r. nr FP00508/04/22 na kwotę 223,95 zł,
- Faktura z 31.03.2021 r. nr 1546/D/03/2022 na kwotę 53,76 zł,
- Faktura z 6.04.2022 r. nr 2022-71-503272 na kwotę 234,67 zł, po korekcie – 194,00 zł,
- Faktura z 21.03.2022 r. nr 2022-65-501788 na kwotę 174,45.

Łączna wartość przedłożonych faktur wyniosła 11.847,54 zł.

Po uwzględnieniu ww. faktur ustalono wysokość czynszu najmu za okres:

- 10.05.-31.05.2021 r. w wysokości 947,00 zł,
- 1.06.-30.06.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.07.-31.07.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.08.-31.08.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.09.-31.09.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.10.-31.10.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.11.-30.11.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.12.-30.12.2021 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.01.-31.01.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.02.-28.02.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.03.-31.03.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.04.-30.04.2022 r. w wysokości 473,50 zł,
- 1.05.-31.05.2022 r. w wysokości 473,50 zł (str. 364 – 1020).

Z pisemnych wyjaśnień z 9.06.2022 r. udzielonych przez Panią Agnieszkę Werbińską wynika, że podstawą ustalenia wysokości czynszu najmu był operat szacunkowy z 9.09.2020 r.

(aktualizacja 12.10.2021 r.) (str. 228-349). Wysokość obniżki uzależniona była od stanu technicznego domków letniskowych w dniu podpisania umowy. **Oceny poniesionych nakładów dokonywał pracownik Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. jedynie na podstawie faktur VAT przedstawianych przez najemców.** Obniżenie czynszu miało zastosowanie aż do wyczerpania kwoty objętej fakturami VAT. **Nie weryfikowano jednak w żaden sposób dokonywanych ulepszeń (np. poprzez oględziny nieruchomości czy chociażby dokumentację fotograficzną).**

Przedmiotowe działki zostały przeznaczone do oddania w najem na okres do 3 lat zgodnie z wykazami nieruchomości nr 1/2020 z 13.10.2020 r. i nr 3/2021 z 27.07.2021 r. zamieszczonymi **jedynie** na stronie Starostwa Powiatowego w Gorzowie Wlkp. oraz przekazanymi Wojewodzie Lubuskiemu do zamieszczenia w BIP na okres 21 dni (str. 228 – 349). **Informacja o zamieszczeniu wykazu nr 1 z 13.10.2020 r. nie została jednak podana do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość, co stanowi ewidentne naruszenie art. 35 ust. 1 u.g.n. zdanie drugie.**

**Powyższe stanowiło naruszenie zasady jawności i uniemożliwiło dotarcie do szerszego grona potencjalnych zainteresowanych wynajęciem nieruchomości.**

Z wyjaśnień udzielonych przez Panią Agnieszkę Werbińską wynika, że przeznaczając poszczególne działki do wynajęcia/dzierżawy w trybie bezprzetargowym konkretnym osobom, przyjęto zasadę kolejności złożenia wniosków (str. 228 – 349). Zasada ta jednak nie została określona formalnie np. w drodze zarządzenia starosty. Ponadto i tak nie była przestrzegana. **Zawarcie umów nastąpiło z konkretnymi osobami na podstawie identycznie sformułowanych wniosków co budzi poważne wątpliwości.**

**Schemat działania Starosty Gorzowskiego jest niezrozumiały i sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki, na co została zwrócona uwaga w piśmie Wojewody Lubuskiego z 10.06.2020 r. znak: GN-I.3112.31.2020.ABro: „Ze względu na liczbę zainteresowanych osób oraz dbając o słuszny interes Skarbu Państwa Starosta Gorzowski winien zadbać o rozpowszechnianie informacji o możliwości wydzierżawienia przedmiotowych nieruchomości celem uzyskania najkorzystniejszych ofert, co bez wątpienia umożliwia forma przetargu nieograniczonego.”**

**Opisane wyżej nieprawidłowości dają podstawę do zarzutów o nierzetelność i niegospodarność podejmowanych przez starostę działań w powyższym zakresie.**

W okresie objętym kontrolą obowiązywały 4 umowy dzierżawy:

- 1) z osobą fizyczną na czas nieoznaczony (umowa z 1.07.2013 r. nr 53/2013) na nieruchomość położoną w obrębie Jeniniec, gm. Bogdaniec, oznaczoną numerami ewidencyjnymi działek 67/2, 67/4, 67/6, 67/8, 67/9 o łącznej powierzchni 3,57 ha [REDAKTOWANE] z przeznaczeniem na wypas bydła. Roczny czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości 546,00 zł, za rok 2013 proporcjonalnie do okresu dzierżawy – 276,00 zł. Zawarcie przedmiotowej umowy odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 15.05.2013 r. **Od zawarcia umowy stawka czynszu dzierżawnego nie była aktualizowana.** Zgodnie natomiast z zasadami prawidłowej gospodarki do zadań starosty należy m.in. racjonalne ustalanie wysokości czynszu za dzierżawę nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. Czynsz ten winien odpowiadać stawkom czynszu rynkowego

ustalonego dla podobnych nieruchomości w podobnej lokalizacji. Z pisemnych wyjaśnień z 10.06.2022 r. udzielonych przez Panią Agnieszkę Werbińską wynika, że stawki czynszów dzierżawnych aktualizowane są z chwilą przedłużenia umowy dzierżaw, na podstawie sporządzonego operatu szacunkowego.

- 2) z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręg w Gorzowie Wielkopolskim na czas oznaczony do 10 lat (umowa z 30.12.2020 r. nr 1/2020) na nieruchomość oznaczoną numerem działki 723 o pow. 18,91 ha, położoną w obrębie Nowiny Wielkie, gm. Witnica [REDAKTOWANE] - pokrytej wodami jeziora Dołgie. Czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości 6.088,50 zł. Zawarcie przedmiotowej umowy odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 23.10.2020 r.
- 3) z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręg w Gorzowie Wielkopolskim na zawarcie na czas oznaczony do 10 lat (umowa z 4.05.2016 r. nr 69/2016) na nieruchomość oznaczoną numerem działki 622 o pow. 10,82 ha, położoną w obrębie Santocko, gm. Kłodawa [REDAKTOWANE] – pokrytej wodami jeziora Sulemińskiego/Santockiego. Czynsz dzierżawny został ustalony w wysokości 4.354,20 zł. Zawarcie przedmiotowej umowy odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 12.10.2015 r.
- 4) Zawarta z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręg w Gorzowie Wielkopolskim na zawarcie na czas oznaczony do 10 lat (umowa z 24.02.2017 r. nr 29/2017) na nieruchomość oznaczoną numerem działki 495 o pow. 20,26 ha, położonej w obrębie Różanki, gm. Kłodawa [REDAKTOWANE] - pokrytej wodami Jeziora Nierzym. Czynsz dzierżawny, zmieniony aneksem z 14.03.2018 r. został ustalony w wysokości 7.257,00 zł. Zawarcie przedmiotowej umowy odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 29.12.2016 r.

W okresie objętym kontrolą do publicznej wiadomości podane zostały dwa wykazy nr 1/2021 z 2.06.2021 r. i nr 4/2021 z 6.08.2021 r. nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do dzierżawy na okres do 3 lat, oznaczonej nr działek 98/49, 98/60, 98/61, 98/67, 98/68, 98/71 oraz 98/69. Z informacji udzielonych przez Panią Agnieszkę Werbińską wynika, że działka nr 98/49 została objęta umową dzierżawy. W odniesieniu do działek nr 98/68, 98/69 i 98/71 toczy się postępowanie mające na celu podpisanie umowy dzierżawy, natomiast osoby zainteresowane dzierżawą działek nr 98/60, 98/61 i 98/67 wnioski z powyższym zakresie wycofały (str. 228-349).

W okresie objętym kontrolą nie użyczano ani nie oddawano żadnych nieruchomości w użytkowanie.

#### **PODEJMOWANIE CZYNNOŚCI W POSTĘPOWANIACH SĄDOWYCH**

W roku 2021 prowadzonych było 5 spraw z tytułu o eksmisję z nieruchomości:

- z działek nr 98/53 i 98/54 położonych w Buszowie, gm. Lubiszyn przeciwko osobie fizycznej
- pozew odrzucony z uwagi na śmierć pozwanego. Wystąpiono do pełnomocnika zmarłego ws. ustalenia spadkobierców (sygn. akt I C 826/20 SR w Gorzowie Wlkp.),
- z działki nr 98/50 położonej w Buszowie, gm. Lubiszyn przeciwko osobom fizycznym – wyrok o eksmisję nieprawomocny (sygn. akt X 695/20 SR w Gorzowie Wlkp.),



- z działki nr 98/59 położonej w Buszowie, gm. Lubiszyn przeciwko osobie fizycznej – umorzenie brak możliwości doręczenia pozwu (sygn. akt X 660/20 SR w Gorzowie Wlkp.),  
- z działki nr 98/55 położonej w Buszowie, gm. Lubiszyn przeciwko osobie fizycznej - wyrok o eksmisję nieprawomocny (sygn. akt X C 662/20 SR w Gorzowie Wlkp.),  
- z działki nr 98/48 położonej w Buszowie, gm. Lubiszyn, przeciwko osobie fizycznej – wyrok o eksmisję prawomocny). Wniosek o klauzulę wykonalności nierozpoznany z uwagi na postępowanie zażaleniowe (sygn. akt X C 661/20 SR w Gorzowie Wlkp.).  
Nieruchomości są zajęte przez obywateli niemieckich, pomimo iż Skarb Państwa nabył je z dniem 1 stycznia 2016 r. (str.184 - 227).

### **SKŁADANIE WNIOSKÓW O ZAŁOŻENIE KSIĘGI WIECZYTEJ DLA NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA ORAZ O WPIS W KSIĘDZE WIECZYTEJ**

W okresie objętym kontrolą Starosta Gorzowski złożył 1 wniosek o odłączenie z księgi wieczystej nr [REDAKTURA] działki nr 259/13 o pow. 0,3585 ha położonej w obrębie Ciecierzycy, gm. Deszczno. Podstawę wpisu stanowiła decyzja Wojewody Lubuskiego z 14.06.2019 r. znak: IB-I.747.6.2019.JRaj o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu. **W trakcie czynności kontrolnych oraz na podstawie przesłanego przez Starostę Gorzowskiego rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu stwierdzono, że w stosunku do 520 działek Skarbu Państwa nie ma założonych ksiąg wieczystych.**

### **SPORZĄDZANIE ROCZNEGO SPRAWOZDANIA Z GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI ZASOBU**

Starosta Gorzowski zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 23 ust. 1a u.g.n. sporządził roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazał je wojewodzie za pośrednictwem platformy e-puap 30.04.2021 r. Sprawozdanie zostało sporządzone w formie i z uwzględnieniem wytycznych wskazanych przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego pismami z 15.01.2014 r. znak: GN-I.7582.8.2014.KMac i 07.10.2014 r. znak: GN-I.7582.143.2014.MStef.

### **PRZEKAZYWANIE DO WOJEWODY INFORMACJI O UMOWACH ORAZ INNYCH CZYNNOŚCIACH PRAWNYCH ZWIĄZANYCH Z OBROTEM NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA**

Starosta Gorzowski przekazał 3 informacje o zawartych umowach:

- 1) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 140/1 poł. w obrębie Chłopiny, gm. Lubiszyn [REDAKTURA]. Umowa sprzedaży została zawarta 30.09.2021 r. aktem notarialnym Rep. A nr 3468/2021. Nieruchomość została zbyta za cenę 246,00 zł brutto. Zawarcie przedmiotowej umowy odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 23.10.2020 r. Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu 14.10.2021 r.
- 2) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 98/51 położonej w obrębie Buszów, gm. Lubiszyn [REDAKTURA]. Umowa najmu została zawarta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony od 20.08.2021 r. do 19.08.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 1.209,30 zł z Vat. Na zawarcie umowy nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego. Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu 22.10.2021 r.

- 3) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 98/45 położonej w obrębie Buszów, gm. Lubiszyn [REDACTED]. Umowa najmu została zawarta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony od 01.05.2021 r. do 30.04.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Na zawarcie umowy nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego. Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu 18.06.2021 r.
- 4) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 98/46 położonej w obrębie Buszów, gm. Lubiszyn [REDACTED]. Umowa najmu została zawarta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony od 10.05.2021 r. do 09.05.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Na zawarcie umowy nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego. Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu 18.06.2021 r.
- 5) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 98/47 położonej w obrębie Buszów, gm. Lubiszyn [REDACTED]. Umowa najmu została zawarta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony od 01.05.2021 r. do 30.04.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Na zawarcie umowy nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego. . Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu 18.06.2021 r.
- 6) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 98/52 położonej w obrębie Buszów, gm. Lubiszyn [REDACTED]. Umowa najmu została zawarta w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony od 01.05.2021 r. do 30.04.2024 r. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 947,00 zł z Vat. Na zawarcie umowy nie była wymagana zgoda Wojewody Lubuskiego. . Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu 18.06.2021 r.
- 7) dot. nieruchomości oznaczonej nr działki 723 położonej w obrębie Nowiny Wielkie, gm. Witnica [REDACTED]. Umowa dzierżawy została zawarta 30.12.2020 w drodze bezprzetargowej na czas oznaczony do 10 lat. Wysokość miesięcznego czynszu została określona w kwocie 6.088,50 zł. Zawarcie przedmiotowej umowy odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia z 23.10.2020 r. Informacja o zawartej umowie została przekazana Wojewodzie Lubuskiemu dopiero 14.04.2022 r.

#### **USTANAWIANIE I WYGASZANIE TRWAŁEGO ZARZĄDU**

W okresie objętym kontrolą wydane zostały 2 decyzje o ustanowieniu trwałego zarządu oraz 1 decyzja ws. wygaszenia trwałego zarządu. Postępowania zostały przeprowadzone prawidłowo.

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

Dokonano aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego 44 działek.

Tabela nr 2. Aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Lp.	Oznaczenie nieruchomości (obręb, gmina, nr działki, pow.)	Użytkownik wieczysty	Data poprz. aktualizacji	Stawka proc. opłaty rocznej	Wartość	Opłata przed aktual. (zł)	Opłata po aktual. (zł)
1	Borek, gm. Deszczno, nr. dz. 240, 246, 51, o pow. łącznej 0,0408 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2017	1%	19 500,00 zł	159,00 zł	195,00 zł
2	Brzozowiec, gm. Deszczno, nr. dz. 290/1, o pow. 0,0124 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2017	1%	6 407,00 zł	50,00 zł	64,07 zł
3	Brzozowiec, gm. Deszczno, nr. dz. 304/40, o pow. 0,0858 ha	os. fizyczne	2017	3%	24 805,00 zł	101,50 zł	124,03 zł
		os. fizyczne	2017	3%	24 805,00 zł	101,50 zł	124,03 zł
		Gmina Deszczno	2017	3%	24 805,00 zł	101,50 zł	124,03 zł
		os. fizyczna	2017	3%	24 805,00 zł	76,13 zł	90,32 zł
		os. fizyczna	2017	3%	24 805,00 zł	228,38 zł	279,06 zł
4	Brzozowiec, gm. Deszczno, nr. dz. 304/56, o pow. 2,1747 ha	Gmina Deszczno	2015	3%	43 711,00 zł	1 153,60 zł	1 311,33 zł
5	Brzozowiec, gm. Deszczno, nr. dz. 305/50, o pow. 1,7363 ha	Gmina Deszczno	2015	3%	36 636,00 zł	875,40 zł	1 099,08 zł
6	Deszczno, gm. Deszczno, nr. dz. 353/1, o pow. 0,0315 ha	os. fizyczne	2014	1%	10 408,00 zł	81,00 zł	104,08 zł
7	Deszczno, gm. Deszczno, nr. dz. 99, o pow. 0,0195 ha	os. fizyczna	2015	3%	9 064,00 zł	234,00 zł	271,92 zł
8	Drzewice, Kostrzyn n. Odrą, nr. dz. 646/10; 646/6; 646/8; 646/9, o łącznej pow. 0,4345 ha	Kostrzyńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.	2012	1%	499 241,00 zł	2 190,00 zł	4 992,41 zł
9	Dzierżów, gm. Deszczno, nr. dz. 178, o pow. 0,0025 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2017	1%	1 516,00 zł	11,00 zł	15,16 zł
10	Górki, gm. Santok,	ENEA Operator	2013	1%	6 432,00 zł	51,00 zł	64,32 zł

	nr. dz. 100, pow. 0,0100 ha	Sp. z o.o.					
11	Janczewo, gm. Santok, nr. dz. 707/2, o pow. 0,2200 ha	PGE Górnictwo i Energetyka Konwencjonal na S.A.	2015	3%	48 356,00 zł	1 185,00 zł	1 450,68 zł
12	Lipki Wielkie, gm. Santok, nr. dz. 206/16, o pow. 0,732 ha	os. fizyczna	2014	3%	14 252,00 zł	336,00 zł	427,56 zł
13	Lipki Wielkie, gm. Santok, nr. dz. 206/18, o pow. 0,0016 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	966,00 zł	8,10 zł	9,66 zł
14	Lipki Wielkie, gm. Santok, nr. dz. 206/22, o pow. 0,2586 ha	os. fizyczna	2014	3%	48 694,00 zł	1 152,00 zł	1 460,82 zł
15	Lipki Wielkie, gm. Santok, nr. dz. 206/23, o pow. 0,5234	os. fizyczne	2014	3%	96 620,00 zł	2 091,00 zł	2 898,60 zł
16	Łośno, gm. Kłodawa, nr. dz. 241, o pow. 0,5000 ha	Polskie Górnictwo Naftowe i Gazowe S.A.	2014	3%	56 100,00 zł	444,00 zł	1 683,00 zł
17	Łośno, gm. Kłodawa, nr. dz. 242, o pow. 2,5500 ha	Polskie Górnictwo Naftowe i Gazowe S.A.	2014	3%	245 055,00 zł	2 265,00 zł	7 351,65 zł
18	Łośno, gm. Kłodawa, nr. dz. 243, o pow. 0,7100 ha	Polskie Górnictwo Naftowe i Gazowe S.A.	2014	3%	79 662,00 zł	630,00 zł	2 389,86 zł
19	m. Witnica, dz. Nr. 598/3, o pow. 0,0408 ha	BROWAR Witnica S.A.	2014	3%	38 593,00 zł	487,77 zł	822,03 zł
		os. fizyczna	2014	3%	38 593,00 zł	199,23 zł	335,76 zł
20	m. Witnica, nr. dz. 10, pow. 0,0073 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2014	1%	3 611,00 zł	31,60 zł	36,11 zł
21	m. Witnica, nr. dz. 1116, pow. 0,0141 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2014	1%	8 945,00 zł	73,30 zł	89,45 zł
22	m. Witnica, nr. dz. 467, pow. 0,0146 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2014	1%	9 053,00 zł	76,30 zł	90,53 zł
23	m. Witnica, nr. dz. 950,	ENEA Operator	2014	1%	11 560,00 zł	90,30 zł	115,60 zł

	pow. 0,0161 ha	Sp. z o.o.					
24	Maszewo, gm. Deszczno, nr. dz. 46/6, o pow. 0,0077 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2017	1%	4 531,00 zł	35,00 zł	45,31 zł
25	Nowe Polichno, gm. Santok, nr. dz. 189, o pow. 0,0100 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	6 038,00 zł	51,00 zł	60,38 zł
26	Orzelec, gm. Deszczno, nr. dz. 41/1, o pow. 0,0098 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2017	1%	4 714,00 zł	42,00 zł	47,14 zł
27	Płomykowo, gm. Santok, nr. dz. 30, o pow. 0,0099 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	5 982,00 zł	43,00 zł	59,82 zł
28	Płomykowo, gm. Santok, nr. dz. 97, o pow. 0,0100 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	5 843,00 zł	51,00 zł	58,43 zł
29	Płonica, gm. Deszczno, nr. dz. 159/3, o pow. 0,3598 ha	Polskie Koleje Państwowe	2014	3%	105 709,00 zł	2 598,00 zł	3 171,27 zł
30	Różanki, gm. Kłodawa, nr. dz. 295/1, o pow. 0,0100 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	6 388,00 zł	46,00 zł	63,88 zł
31	Santocko, gm. Kłodawa, nr. dz. 414, o pow. 0,0200 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	15 800,00 zł	86,00 zł	158,00 zł
32	Santocko, gm. Kłodawa, nr. dz. 43, o pow. 0,0055 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	3 035,00 zł	25,00 zł	30,35 zł
33	Santok, gm. Santok, nr. dz. 155, o pow. 0,0011 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	729,00 zł	5,80 zł	7,29 zł
34	Stare Polichno, gm. Santok, nr. dz. 324, o pow. 0,0200 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	10 506,00 zł	87,00 zł	105,06 zł
35	Stare Polichno, gm. Santok, nr. dz. 421, o pow. 0,0100 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2013	1%	5 258,00 zł	43,00 zł	52,58 zł
36	Śródmieście,	Miejskie	2013	3%	199 766,00 zł	4 230,00 zł	5 992,98 zł

	Kostrzyn n. Odrą, nr. dz. 121/77, o pow. 0,3824 ha	Zakłady Komunalne					
37	Śródmieście, Kostrzyn n. Odrą, nr. dz. 121/94; 121/95; 121/96, o pow. 0,5628 ha	Miejskie Zakłady Komunalne	2013	3%	294 007,00 zł	6 210,00 zł	8 820,21 zł
38	Śródmieście, Kostrzyn n. Odrą, nr. dz. 246/2; 69/2, o pow. 2117 ha	Polska Spółka Gazownictwa Sp. z o.o.	2013	1%	159 168,00 zł	870,00 zł	1 591,68 zł
39	Świerkocin, gm. Witnica, nr. dz. 145/1, o pow. 0,0171 ha	os. fizyczne	2020	1%	8 707,00 zł	34,00 zł	87,07 zł
40	Wawrów, gm. Santok, nr. dz. 40/3, o pow. 42 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2014	1%	3 705,00 zł	33,26 zł	37,05 zł
41	Zatorze Fabryczne, Kostrzyn n. Odrą, nr. 112/2, o pow. 0,1683 ha	Polskie Koleje Państwowe	2015	1%	223 267,00 zł	1 447,38 zł	2 232,67 zł
42	Zatorze Fabryczne, Kostrzyn n. Odrą, nr. 136/5, o pow. 0,0277 ha	"HANKE TISSUE" Sp. z o.o.	2020	3%	15 880,00 zł	306,00 zł	476,40 zł
43	Zatorze Fabryczne, Kostrzyn n. Odrą, nr. dz. 109, o pow. 0,0046 ha	ENEA Operator Sp. z o.o.	2014	1%	3 157,00 zł	28,00 zł	31,57 zł
44	Zatorze Fabryczne, Kostrzyn n. Odrą, nr. dz. 83/108, o pow. 0,0580 ha	os. fizyczne	2013	3%	62 872,00 zł	1 560,00 zł	1 886,16 zł

Łączny koszt ww. aktualizacji wyniósł 13 630 zł.

**Analizując wzrost zaktualizowanych opłat rocznych stwierdzić należy, iż w 22 przypadkach (dot. ENEA Operator Sp. z o.o.) kształtował się on na poziomie od 1,56 zł do 36 zł. Przy kosztach samych tylko operatów szacunkowych (ponad 300 zł za każdy) aktualizacje te uznać należy za niecelowe i nieekonomiczne. Biorąc pod uwagę niskie stawki procentowe, wartość nieruchomości oraz niewspółmiernie wysokie koszty operatów szacunkowych organ winien ocenić zasadność poszczególnych aktualizacji.**

W roku 2021 nie dokonano żadnej aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Ustalono, że odstąpiono od aktualizacji tych opłat, bowiem ich ostatnia aktualizacja miała miejsce w roku 2015 i 2018.

Z wyjaśnień Pani Agnieszki Werbińskiej wynika, że przy doborze nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu brana jest pod uwagę data ostatniej aktualizacji. W pierwszej kolejności typowane są nieruchomości, za które opłata roczna była aktualizowana najdawniej. Natomiast ilość aktualizacji uzależniona jest od wysokości posiadanego budżetu na zadania dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Aktualnie planowana jest aktualizacja nieruchomości, które były zaktualizowane w latach 2014-2015. W związku z powyższym jedna nieruchomość będąca w trwałym zarządzie kwalifikuje się do aktualizacji w tym roku (str. 184-198).

**Stwierdzić natomiast należy, iż wyjaśnienie to jest niespójne z przesłanym Wojewodzie Lubuskiemu planem wykorzystania zasobu na lata 2022-2044, z którego wynika, że w roku bieżącym nie zaplanowano żadnych aktualizacji z tego tytułu.**

### **WYWŁASZCZANIE NIERUCHOMOŚCI (W TYM PRZEZ OGRANICZENIE W DRODZE DECYZJI, PRAWA WŁASNOŚCI, PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO LUB INNEGO PRAWA RZECZOWEGO NA NIERUCHOMOŚCI)**

Starosta Gorzowski łącznie wydał 38 decyzji administracyjnych w zakresie wywłaszczeń nieruchomości, w tym na podstawie:

- art. 124 ust. 1 u.g.n. – 20 decyzji (w tym 7 umorzeniowych),
- art. 124 ust. 1a u.g.n. – 6 decyzji (w tym 1 umorzeniowa),
- art. 124a u.g.n. – 6 decyzji,
- art. 124b u.g.n. – 5 decyzji,
- art. 126 u.g.n. – 1 decyzję.

Do Wojewody Lubuskiego zaskarżonych zostało 5 z ww. decyzji oraz 1 postanowienie w przedmiocie odmowy wszczęcia postępowania w sprawie ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości. Decyzjami organu odwoławczego decyzje wydane przez Starostę Gorzowskiego zostały utrzymane w mocy. W jednym przypadku stwierdzono niedopuszczalność do wniesienia przez stronę odwołania. Natomiast wskazane postanowienie zostało uchylone i przekazane do ponownego rozpatrzenia ze względu na naruszenie przepisu art. 61a § 1 k.p.a. i dokonanie oceny merytorycznej wniosku.

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

W roku 2021 wydane zostały 2 zaświadczenia potwierdzające przekształcenie. Nastąpiło to w skutek regulacji stanu prawnego ze stanem faktycznym, poprzez ujawnienie lokalu mieszkalnego oraz udziału w prawie użytkowania wieczystego.

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

W 2021 roku 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 Gorzowskiemu przyznano dotację celową w kwocie 106 788 zł.

W kontrolowanym roku budżetowym plan dotacji nie uległ zmianie i została ona wykorzystana w całości, co przedstawia tabela nr 4. (str.177-178)

Tabela nr 3. Dotacja na gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

Dział	Rozdział	Plan	Plan po zmianach	Otrzymana dotacja	Wykonanie dotacji	Niewykorzystana dotacja	
						Kwota	Data zwrotu
700	70005	106 788 zł	106 788 zł	106 788 zł	106 788 zł	0,00 zł	-----

Procedura podziału dotacji na paragrafy klasyfikacji budżetowej w Starostwie Powiatowym w Gorzowie Wlkp. polega na analizie wydatków w roku poprzednim oraz na ustaleniach z poszczególnymi Wydziałami Urzędu. W 2021 roku przedstawiała 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 przygotowanych 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 na bieżąco weryfikowane są potrzeby wydatkowania w związku z wykonywaniem przez starostę zadań z zakresu administracji rządowej. (str.177-178)

Starosta Gorzowski oświadczył, że „za każdym razem przed wydatkowaniem środków finansowych ocenił rzeczywiste zapotrzebowanie” jak również, że „w kontrolowanym roku 2021 w wyniku zrealizowanych wydatków z dotacji w pełni zostały osiągnięte cele”. (str.177-178)

Wydatki publiczne z dotacji celowej przyznanej w budżecie państwa w rozdziale 70005, § 2110 ponoszone są 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.) czy do aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (art. 77 u.g.n.).

Głównymi celami przeznaczenia dotacji były: publikacja wykazu nieruchomości na portalach internetowych (1 476 zł), sporządzenie wycen nieruchomości Skarbu Państwa (16 886 zł), wznowienie znaków granicznych działek (13 410 zł), podatek od nieruchomości Skarbu Państwa (6 059 zł), zaliczka na poczet tłumacza przysięgłego (3 851,71 zł), koszty komornicze (148,29 zł). Na wynagrodzenia osobowe pracowników wraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne oraz Fundusz Pracy przekazano łącznie 64 957 zł **co stanowi aż 61% całej przyznanej dotacji.** (str. 26-33)

Kontrola dokumentów księgowych z okresu objętego kontrolą potwierdziła akceptację merytoryczną faktur przez osoby odpowiedzialne za operacje gospodarcze oraz stwierdzenie zakwalifikowania dowodu do ujęcia w księgach rachunkowych i podpis osoby akceptującej.



## 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 2021 r. została ustalona na 1 000 000 zł. Na podstawie informacji uzyskanych od Starosty Gorzowskiego w dniu 16.05.2022 r. wysokość dochodów wykonanych w 2021 r. wyniosła **1 719 781,88 zł**, co stanowi 171,98% dochodów planowych. Szczegółowe dane w tym dot. dochodów odprowadzonych do LUW przedstawiają tabele nr 4 i 5. (str. 177-178)

Tabela nr 4. Dochody odprowadzone do budżetu państwa w 2021 r. zgodnie z art. 23 ust. 3 u.g.n.

Dochód z tytułu:	Kwota dochodu (art. 23 ust. 3 u.g.n.)	
	Dochód Skarbu Państwa (75%)	Dochód Powiatu (25%)
sprzedaży	2 076,25 zł	692,08 zł
opłat z tytułu trwałego zarządu, użytkowania	2 766,11 zł	922,03 zł
przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność	23 990,90	7996,97
dzierżawy i najmu nieruchomości	59 593,42	19 804,73
użytkowania wieczystego	1 192 673,93 zł	397 557,98 zł
odsetek za nieterminowe wnoszenie w/w należności	4 390,18 zł	1 463,39 zł
<b>Razem</b>	<b>1 285 490,79 zł</b>	<b>428 437,18 zł</b>

Tabela nr 5. Dochody odprowadzone do budżetu państwa w 2021 r. zgodnie z art. 4 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t.

Dochód z tytułu	Kwota dochodu (art. 4 pkt 7 ustawy o dochodach j.s.t.)	
	Dochód Skarbu Państwa (95%)	Dochód Powiatu (5%)
bezumownego korzystania z nieruchomości	4 194,16 zł	220,75 zł
służebności	1 367,05 zł	71,95 zł
<b>Razem</b>	<b>5 561,21 zł</b>	<b>292,70 zł</b>

Kwoty te mają odzwierciedlenie w sprawozdaniu Rb-27ZZ za IV kwartał 2021 r. (str. 180-181)

## STWIERDZONE NIEPRAWIDŁOWOŚCI:

1. Prowadzona ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa **nie dostarcza pełnych i rzetelnych danych** a co za tym idzie **nie stanowi skutecznego narzędzia** wspomagającego proces gospodarowania nieruchomościami.
2. **Przewlekłe** prowadzenie postępowań windykacyjnych **doprowadziło do przedawnień należności Skarbu Państwa**, co stanowi naruszenie art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych.
3. **Niepodejmowanie** czynności finansowo-prawnych celem eliminacji ewidencjonowanych w księgach rachunkowych kilkugroszowych lub kilkuzłotowych zaległości.
4. **Niezgodne z zasadami prawidłowej gospodarki** gospodarowanie nieruchomością zabudowaną domkami letniskowymi położoną w Buszowie, gm. Lubiszyn:
  - **nierozpowszechnienie** informacji o zamiarze wynajmu **mimo pisemnej rekomendacji wojewody**,
  - **wadliwe** ogłoszenie wykazu nieruchomości o przeznaczeniu nieruchomości do najmu - **nie ogłoszono w prasie lokalnej informacji o wykazie** co stanowi naruszenie art. 35 u.g.n. zdanie drugie,
  - **nieuzasadnione** zawieranie umów najmu w trybie bezprzetargowym z konkretnymi osobami.
5. **Nieaktualizowanie** czynszu dzierżawnego nieruchomości wydierżawionej w 2013 r. na czas nieoznaczony.
6. **Nieodpowiedni** dobór nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. **W połowie przypadków poniesione koszty niewspółmierne do wzrostu opłat** (od 1,56 zł do 36 zł przy poniesionym koszcie jednostkowym ponad 300 zł).

Wszystkie powyższe nieprawidłowości wskazują na **niedostateczny nadzór starosty** nad realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Ponadto budzące wątpliwości jest **scedowanie podpisywania ważnych decyzji administracyjnych (np. wyłączeniowych) na szeregowych pracowników** (decyzje przygotowane są przez pracowników, następnie przekazywane do akceptacji starosty, po czym zwracane do pracowników i przez nich podpisywane).

W związku z niedochodzeniem i dopuszczeniem do przedawnień należności Skarbu Państwa **skierowano zawiadomienie do właściwego rzecznika dyscypliny finansów publicznych** w sprawie stwierdzenia faktów wskazujących na naruszenie dyscypliny finansów publicznych określonych w art. 5 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych.

## **ZALECENIA/WNIOSKI DOTYCZĄCE USUNIĘCIA NIEPRAWIDŁOWOŚCI LUB USPRAWNIEŃIA FUNKCJONOWANIA JEDNOSTKI KONTROLOWANEJ:**

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrzem nieruchomości, uzupełnienie wszystkich wymaganych przepisami u.g.n. danych.
2. Zintensyfikowanie i bieżące podejmowanie działań w zakresie windykacji należności Skarbu Państwa w celu niedopuszczenia do ich przedawnień (przede wszystkim kierowanie spraw na drogę egzekucji sądowej).
3. Podjęcie czynności finansowo-prawnych celem eliminacji ewidencjonowanych w księgach rachunkowych kilkugroszowych lub kilkuzłotowych zaległości.
4. Zamieszczanie w księgach rachunkowych wiarygodnych danych o stanie należności i zaległości.
5. Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.
6. Bieżące aktualizowanie opłat z tytułu najmu i dzierżawy.
7. Odpowiedni dobór nieruchomości do aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.
8. Wzmocnienie nadzoru nad realizacją zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami.

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.