



Gorzów Wlkp., 15 lutego 2022 r.

## WOJEWODA LUBUSKI

Nasz znak: NK-II.431.1.6.2021.MWoł  
Sprawę prowadzi: Małgorzata Wołejko  
Telefon: 95 785 18 26  
e-mail: [malgorzatawolejko@lubuskie.uw.gov.pl](mailto:malgorzatawolejko@lubuskie.uw.gov.pl)

Pan  
**Grzegorz Garczyński**  
Starosta Krośnieński  
ul. Piastów 10 B  
66-600 Krosno Odrzańskie

### **Dotyczy: wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w Starostwie Powiatowym w Krośnie Odrzańskim.**

W dniach od 7 czerwca do 30 września 2021 r., stosownie do pisemnych upoważnień nr: 104-1/2021, 104-2/2021, 104-3/2021 z dnia 1 czerwca 2021 r., pracownicy Lubuskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gorzowie Wlkp.:

- Małgorzata Wołejko - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli – przewodnicząca zespołu kontrolnego,
- Konrad Maciążek – inspektor wojewódzki w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami-specjalista,
- Justyna Jędrzejewska - starszy inspektor wojewódzki w Wydziale Nadzoru i Kontroli – członek zespołu,

przeprowadzili kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Krośnie Odrzańskim.\*

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

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

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2020 r., a w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów – okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2020 r.

Nie wniesiono zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Wobec powyższego przekazuję wystąpienie pokontrolne, obejmujące treść projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 13 stycznia 2022 r. \*\*\*

### **Zakres działalności.**

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

### **Zakres odpowiedzialności.**

Funkcję Starosty Krośnieńskiego, w okresie objętym kontrolą, pełnił Grzegorz Garczyński. Sprawy z zakresu gospodarki nieruchomościami powierzono Naczelnikowi Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami Romanowi Szymańcowi. Od dnia 1 września 2021 r.

Naczelnikiem Wydziału jest Lucyna Przybylska.

Starosta, jako osoby do składania wyjaśnień z ww. zakresu wskazał panie: Annę Olejnik, Barbarę Michalską, Katarzynę Kuzdrowską oraz Renatę Spyta – zatrudnione na stanowiskach ds. gospodarki nieruchomościami.

### **Ustalenia kontroli.**

#### **1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrem nieruchomości.**

Zgodnie z obowiązującymi przepisami zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 ugn, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości.

Zgodnie z art. 23 ust. 1c ugn ewidencja powinna obejmować w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa nie jest prowadzone w jednostce w sposób jednolity. Tabele prowadzone w programie Excel posiadają formę niezgodną z ugn. Z przestanych danych nie można ustalić ilości posiadanych nieruchomości.

Przesłane dane są gromadzone odrębnie dla każdej z form władania:

- "raport z i.Mienie" – (działki w zasobie oraz działki w użytkowaniu wieczystym) – wykazano 4412 pozycji o powierzchni 4647,9357 ha.

- "użytkowanie wieczyste" – wykazano 615 pozycji o łącznej powierzchni 790,4453 ha,

- "trwały zarząd" – wykazano 593 pozycji o powierzchni 1513,9109 ha.

Łącznie wszystkie pliki zawierały 5620 pozycji o łącznej powierzchni 6952,2919 ha.

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa nie zawiera wszystkich wymaganych przepisami ugn elementów oraz nie zawiera wszystkich danych, pozwalających uzyskać kompletną informację na temat stanu faktycznego i prawnego nieruchomości i tak w części sporządzonych tabel brak rubryk zawierających:

a) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej,

b) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,

c) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,

d) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,

e) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Pani Anna Olejnik wyjaśniła, że przyczyną nieprawidłowo prowadzonej ewidencji nieruchomości jest brak odpowiedniego programu, który uwzględniłby wszystkie dane wymagane ustawą.

Z plików: „raport z i.Mienie”, „użytkowanie wieczyste” oraz „trwały zarząd” wynikało, iż na terenie powiatu znajdują się 5620 działki o łącznej powierzchni 6952,2919 ha, z katastru nieruchomości - 1812 działek o powierzchni 1563,1392 ha.

Z prowadzonych ewidencji niemożliwe jest ustalenie ile na terenie powiatu krośnieńskiego znajduje się ogółem nieruchomości, ile działek oraz ustalenie ich łącznej powierzchni, a forma ich prowadzenia uniemożliwia rozgraniczenie zgodnie z kryteriami zawartymi w art. 23 ust 1c ugn.

## **2. Zabezpieczanie nieruchomości przed zniszczeniem lub uszkodzeniem (art. 23 ust. 1 pkt 4 ugn).**

Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 23 ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58–60 ugn starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem. Wywiązując się z tego zadania Starosta Krośnieński zawarł w dniu 29 grudnia 2020 r. umowę zlecenia nr 58/2020. Zleceniobiorca zobowiązał się do usunięcia szlamu i udrożnienia wlotów studzienek kanalizacyjnych położonych w obrębie Sękowice gmina Gubin - terenu nieruchomości Skarbu Państwa – byłego drogowego przejścia granicznego Gubinek w Sękowicach.

## **3. Naliczanie należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz windykacja tych należności (art. 23 ust. 1 pkt 5 ugn).**

Pani Anna Olejnik oświadczyła: „ Nieruchomości Skarbu Państwa udostępniane są na podstawie zawartych umów najmu i dzierżawy (wg przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w przypadkach do 3 lat lub gdy zawierana jest kolejna umowa z tym samym podmiotem lub osobą fizyczną za zgodą wojewody) w oparciu o stawki najmu i dzierżawy obowiązujące na terenie danej gminy. Windykacja należności leży w kompetencji Wydziału Finansowego Starostwa. W przypadku braku wpłaty wysyłane jest upomnienie do zobowiązanego. Przy braku reakcji dłużnika sprawa przekazywana jest

do radców prawnych, którzy zajmują się przekazywaniem spraw do egzekucji komorniczej".

#### **4. Obrót nieruchomościami: (art. 13 ust. 1 pkt 5 i inne ugn).**

##### **Kompletność i forma przygotowywania wniosków ws. obrotu nieruchomościami zgodnie z art. 23 a ugn (podstawy prawne, treść, przygotowanie dokumentów, weryfikacja operatów).**

Wnioski skierowane do Wojewody Lubuskiego przez Starostę Krośnieńskiego dot. obrotu nieruchomościami zawierały elementy wymagane art. 23 a ugn, jednakże często zawierały lakoniczne uzasadnienie gospodarcze. Uzasadnienie musi być wyczerpujące i tak napisane, aby Wojewoda nie miał żadnych wątpliwości co do interesu Skarbu Państwa przy wyrażeniu zgody na dokonanie określonej czynności prawnej.

##### **Zbywanie oraz nabywanie:**

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

- nieruchomość oznaczoną numerem działki 75 o pow. 0,23 ha położoną w Połęczku, gm. Maszewo (ZG1K/ [REDAKTOWANE]) – akt notarialny z 10 marca 2020 r. Rep. A 2207/2020.  
Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 10 lutego 2020 r.);
- nieruchomość oznaczoną numerem działki 151/4 o pow. 0,1998 ha położoną w Starym Raduszczu, gm. Krosno Odrzańskie (ZG1K/ [REDAKTOWANE]) – akt notarialny z 23 lipca 2020 r. Rep. A 5163/2020.  
Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 10 lutego 2020 r.);
- nieruchomość oznaczoną numerem działki 104/21 o pow. 0,0675 ha położoną w Dąbiu (ZG1K/ [REDAKTOWANE]) – akt notarialny z 23 lipca 2020 r. Rep. A 5155/2020.  
Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 10 lutego 2020 r.);
- nieruchomość oznaczoną numerem działki 22/3 o pow. 0,1692 ha położoną w Marcinowicach, gm. Krosno Odrzańskie (ZG1K/ [REDAKTOWANE]) – akt notarialny z 23 września 2020 r. Rep. A 6964/2020.  
Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 10 lutego 2020 r.);
- nieruchomość oznaczoną numerami działek 210/10 o pow. 1,2717 i 210/11 o pow. 0,8322 ha położoną w Sękowicach, gm. Gubin (ZG1K/ [REDAKTOWANE]) – akt notarialny z 27 października 2020 r. Rep. A 8092/2020.  
Zbycie odbyło się z zachowaniem odpowiednich procedur oraz poprzedzone zostało uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego w formie zarządzenia (z dnia 10 lutego 2020 r.);

Nabycie nie miało miejsca.

### **Oddawanie w najem, dzierżawę, użyczenie:**

Starosta w okresie objętym kontrolą zawarł:

- na okres od 1 sierpnia 2020 r. do 31 października 2020 r. z [REDAKTOWANE] umowę dzierżawy części terenu utwardzonego płytą betonową o pow. 4600 m<sup>2</sup> oraz 164 m<sup>2</sup> gruntu pod pomieszczeniami w budynku nr 1.8, zlokalizowanego na nieruchomości oznaczonej działką 211/11, obręb Sękowice na terenie byłego przejścia granicznego (zawarcie umowy nie wymagało uzyskania zgody Wojewody);
- na okres od 1 sierpnia 2020 r. do 31 października 2020 r. z [REDAKTOWANE] umowę najmu pomieszczeń zlokalizowanych w budynku byłych odpraw celnych przy drodze krajowej 32 – budynek 1.8, zlokalizowanego na działce 211/11, obręb Sękowice (zawarcie umowy nie wymagało uzyskania zgody Wojewody);
- na okres od 2 listopada 2020 r. do 31 października 2023 r. z Parkiem Rozrywki „Terminal” [REDAKTOWANE] s.c. z/s w Sękowicach kolejną umowę dzierżawy części terenu utwardzonego płytą betonową o pow. 4600 m<sup>2</sup> oraz 164 m<sup>2</sup> gruntu pod pomieszczeniami w budynku nr 1.8, zlokalizowanego na nieruchomości oznaczonej działką 211/11, obręb Sękowice na terenie byłego przejścia granicznego (nie uzyskano zgody Wojewody);
- na okres od 2 listopada 2020 r. do 31 października 2023 r. z Parkiem Rozrywki „Terminal” [REDAKTOWANE] s. c. z/s w Sękowicach kolejną umowę najmu pomieszczeń zlokalizowanych w budynku byłych odpraw celnych przy drodze krajowej 32 – budynek 1.8, zlokalizowanego na działce 211/11, obręb Sękowice (nie uzyskano zgody Wojewody).
- umowę użyczenia nieruchomości oznaczonej numerem działki 221 o pow. 0,33 ha położonej w obrębie Dychów, gm. Bobrowice (ZG1K/[REDAKTOWANE]) – umowa zawarta na okres 12 miesięcy (zawarcie umowy nie wymagało uzyskania zgody Wojewody).

### **Zamiany i zrzeczenia:**

Nie miały miejsca.

### **Oddawanie w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd:**

Nie miały miejsca.

Zawarcie w/w kolejnych umów najmu i dzierżawy dot. tej samej nieruchomości nie zostało poprzedzone uzyskaniem zgody Wojewody Lubuskiego.

W omawianej sprawie pierwsza umowa dzierżawy i najmu została zawarta na okres 3 miesięcy (1 sierpnia 2020 r. – 31 października 2020 r.) z [REDAKTOWANE]. Następnie Starosta Krośnieński zawarł kolejne umowy najmu i dzierżawy obejmujące ten sam przedmiot umowy, z Parkiem Rozrywki „Terminal” [REDAKTOWANE] s.c. z/s w Sękowicach (okres obowiązywania 2 listopada 2020r. – 31 października 2023 r.). Z wyjaśnień przesłanych pismem z dnia 13 lipca 2021 r. przez Starostę Krośnieńskiego wynika, iż „na zawarcie umów z dnia 2 listopada 2020 roku z okresem ich trwania do 31 października 2023 roku nie uzyskano zgody Wojewody Lubuskiego, gdyż uznano, że umowy są zgodne z art. 23 ust.1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli są zawierane na okres do lat trzech i nie są kolejnymi umowami pomiędzy stronami poprzednich umów najmu i dzierżawy zawartych na czas od 31 lipca 2020 do

31 października 2020 r. Na zawartych i obowiązujących obecnie umowach najmu i dzierżawy wykazany jest także [REDAKTOWANE] jako współnik spółki cywilnej Park Rozrywki „Terminal”, a nie jako jej współwłaściciel, gdyż spółka cywilna posiada podmiotowość prawną a nie posiada osobowości prawnej”.

Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a ugn zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, (...), starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody, zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Czyli oddanie nieruchomości na podstawie tego rodzaju umów na okres dłuższy niż 3 lata oraz na czas nieoznaczony wymaga zgody Wojewody. Wymaga jej również przedłużenie umowy lub zawarcie z tym samym najemcą, czy też dzierżawcą kolejnej umowy, jeżeli łączny okres trwania umowy przekroczy ma 3 lata.

Z kolejnych wyjaśnień przesłanych pismem z dnia 15 lipca 2021 r. przez Starostę Krośnieńskiego wynika, iż wg Starosty dopuszczalność podpisania umów najmu i dzierżawy przez jednego ze współników wynika z umowy zawarcia spółki cywilnej. Wspólnicy Spółki Cywilnej Park Rozrywki „Terminal” [REDAKTOWANE], w umowie zawarcia spółki w jej § 5 jednoznacznie wskazali, że „Każdy Wspólnik ma prawo do prowadzenia wszystkich spraw spółki i reprezentowania spółki we wszystkich sprawach”. Jednakże jak wynika z § 5 zdanie drugie w/w umowy spółki cywilnej z dnia 11 sierpnia 2020 r. zawartej pomiędzy [REDAKTOWANE] „czynności wykraczające poza zakres zwykłych czynności spółki podejmują wspólnicy łącznie”, a przedmiotowe umowy podpisał jedynie [REDAKTOWANE].

Zawarcie umowy dzierżawy lub najem należą do spraw przekraczających zwykłe sprawy spółki. W konsekwencji, dla reprezentacji spółki w tym zakresie niezbędny jest udział wszystkich współników spółki cywilnej.

Spółka cywilna nie posiada tak zwanej podmiotowości prawnej (w konsekwencji spółka cywilna nie posiada osobowości prawnej). Nie stanowi odrębnego bytu prawnego od swoich współników (czyli nie jest w sensie prawnym wydzielona od osób fizycznych). Działalność gospodarcza jest prowadzona przez współników spółki cywilnej, a nie przez samą spółkę. Tym samym [REDAKTOWANE] jest stroną obu umów, a okres ich obowiązywania przekracza 3 lata.

W konsekwencji uznać trzeba, że Starosta Krośnieński, działający jako reprezentant Skarbu Państwa wraz z Wicestarostą przy kontrasygnacie Skarbnika, podpisując kolejne umowy najmu i dzierżawy w/w nieruchomości Skarbu Państwa, przekroczył przysługujące mu uprawnienia oraz nie dopełnił ciążącego na nim obowiązku uzyskania w/w zgody wojewody. Korzystając z przywileju posiadania uprawnień reprezentanta Skarbu Państwa, zaniedbał obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z prawem oraz zasadami prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ugn.

Nie umieszczono w prasie wykazu nieruchomości przeznaczonej do użyczenia, przez co naruszono zasadę jawności postępowania podmiotu publicznego. Naruszenie tej zasady może powodować nieważność umowy.

Zagadnienia dot. wykazów szczegółowo opisano w punkcie 10 projektu wystąpienia.

**5. Darowizny nieruchomości oraz monitoring ich wykorzystywania zgodnie z celem (art. 13 ust. 2 i 2a ugn).**

Anna Olejnik wyjaśniła, iż „w okresie objętym kontrolą nie dokonano darowizn nieruchomości. Jednostki, którym przekazano nieruchomości Skarbu Państwa nadal funkcjonują w przestrzeni publicznej i wykorzystują je zgodnie z celem darowizny”.

**6. Podejmowanie czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie (art. 23 ust. 1 pkt 8 ugn).**

Pani Anna Olejnik oświadczyła, iż „nie zaistniała konieczność wszczynania przez Starostę Krośnieńskiego działającego w imieniu Skarbu Państwa czynności w postępowaniach sądowych, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie”.

**7. Składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej (art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn).**

W okresie objętym kontrolą Starosta złożył 12 wniosków o założenie lub wpis do księgi wieczystej:

- 21 stycznia 2020 r. – wniosek o dołączenie nieruchomości do Księgi Wieczystej Nr ZG1K/ [REDACTED]
- 10 lutego 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED]
- 20 lutego 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED]
- 19 lutego 2020 r. – wniosek o wpis w Księdze Wieczystej Nr ZG1K/ [REDACTED] Skarbu Państwa jako właściciela,
- 2 marca 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/0 [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED]
- 3 marca 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED]
- 25 marca 2020 r. – wniosek o wpis w Księdze Wieczystej Nr ZG1K/ [REDACTED] Skarbu Państwa jako właściciela,
- 2 grudnia 2020 r. – wniosek o odłączenie z Księgi Wieczystej Nr ZG1K/ [REDACTED] działki nr 653/2 i przyłączenie jej do Księgi Wieczystej Nr ZG1K/ [REDACTED]
- 14 lipca 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED]
- 4 września 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED], ZG1K/ [REDACTED]

- 6 października 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K/ [REDACTED] ZG1K/ [REDACTED] j,
- 1 grudnia 2020 r. o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych na ZG1K, [REDACTED] ZG1K/00034840/9.

**8. Sporządzanie rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu (art. 23 ust. 1a ugn).**

Starosta Krośnieński zgodnie z dyspozycją wynikającą z art. 23 ust. 1a ugn sporządził roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazał je wojewodzie pismem nr GK.680.00022.2021.MB. z dnia 26 kwietnia 2020 r. (data wpływu do LUW: 29 kwietnia 2020 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.

**9. Przekazywanie do wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13 ugn (art. 23 ust. 4 ugn).**

Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
  - 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;
  - 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;
  - 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy, albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.
- W 2020 r. ze Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim przekazano wojewodzie 6 informacji z ww. zakresu:
- Informację w sprawie sprzedaży działki nr 75, obręb Połęczko,
  - Informację w sprawie sprzedaży działki nr 22/3, obręb Marcinowice,
  - Informację w sprawie sprzedaży działki nr 210/10, obręb Sękowice,
  - Informację w sprawie sprzedaży działki nr 210/11, obręb Sękowice,,
  - Informację w sprawie dzierżawy oraz najmu działki nr 211/11, obręb Sękowice,
  - Informację w sprawie użyczenia działki nr 221, obręb Dychów.

**10. Przekazywanie wojewodzie wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie w celu ich zamieszczenia w BIP (art. 35 ust. 1 ugn).**

W kontrolowanym okresie Starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości 9 wykazów nieruchomości przeznaczonych do obrotu.

Wykazy wywieszono na okres 21 dni w siedzibie starostwa, zamieszczono je również na stronach internetowych starostwa. Starosta Krośnieński przekazał wykazy wojewodzie, w celu ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody



w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. W jednym przypadku Nr 8/Sk.P/2020 nie podano Informacji o zamieszczeniu wykazu przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym powiat, na terenie, którego położona jest nieruchomość. Podinspektor Anna Olejnik wyjaśniła, że „wykaz nr 8/Sk.P/2020 nie został zamieszczony w prasie lokalnej z uwagi na przeoczenie pracownika odpowiedzialnego za przedmiotową sprawę”.

W wykazach określono odpowiednio :

- oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,
- powierzchnię nieruchomości,
- opis nieruchomości,
- przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- cenę nieruchomości,
- wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy,
- terminy wnoszenia opłat,
- termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości.

### 11. Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, zmiana stawek procentowych opłaty rocznej (art. 77, 78 i 87 ugn).

Lp.	Rodzaj nieruchomości	Położenie	KW	Cel	wykonał
1	Nieruchomość gruntowa zabudowana	Gubin, ul. Poleska	ZG2K, [REDACTED]	aktualizacja opłaty rocznej z tyt. trwałego zarządu	Jerzy Mińczyk
2	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Stary Raduszec	ZG1K, [REDACTED]	sprzedaż	Ryszard Wasilewski
3	Nieruchomość gruntowa	Dąbie	ZG1K, [REDACTED]	sprzedaż	Jerzy Mińczyk
4	Nieruchomość gruntowa zabudowana	Gubin, ul. Poleska	ZG2K [REDACTED]		Jerzy Mińczyk
5	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Maszewo	ZG2k [REDACTED]	sprzedaż	Ryszard Wasilewski
6	Nieruchomość gruntowa	Kosaczyn	ZG2K [REDACTED]	aktualizacja opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego	Ryszard Wasilewski
7	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Dąbie, ul. Spacerowa	ZG2k [REDACTED]	sprzedaż	Ryszard Wasilewski
8	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Chromów	ZG1K, [REDACTED]	sprzedaż	Ryszard Wasilewski
9	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Marcinowice	ZG1K, [REDACTED]	sprzedaż	Ryszard Wasilewski

10	Nieruchomość gruntowa	Połupin		sprzedaż	Jerzy Mińczyk
11	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Krosno Odrz.		sprzedaż	Jerzy Mińczyk
12	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Krosno Odrz., ul. Poznańska		Darowizna na rzecz gm. Krosno Odrz.	Jerzy Mińczyk
13	Nieruchomość gruntowa niezabudowana	Bobrowice	ZG1K/ [REDACTED]	Sprzedaż	Ryszard Wasilewski
14	Nieruchomość rolna	Krosno Odrz., ul. Boh. Wojska Polskiego	ZG1K/ [REDACTED]	aktualizacja opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego	Jerzy Mińczyk
15	Nieruchomość gruntowa	Połupin, gm. Dąbie	ZG2K [REDACTED]	aktualizacja opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego	Jerzy Mińczyk
16	Nieruchomość gruntowa	Strumienno, gm. Krosno Odrz.	ZG1K/ [REDACTED]	aktualizacja opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego	Jerzy Mińczyk
17	Nieruchomość rolna	Stary Raduszec	ZG1K [REDACTED]	Oszacowanie wart. rynkowej przeznaczonej do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności	Jerzy Mińczyk
18	Nieruchomość gruntowa	Gostchorze, gm. Krosno Odrz.	ZG1K/ [REDACTED]	aktualizacja opłaty rocznej z tyt. użytkowania wieczystego	Jerzy Mińczyk

Zgodnie z przesłaną dokumentacją Starosta Krośnieński zlecił wykonanie sześciu operatów na cele aktualizacji opłat (pięć dla użytkowania wieczystego i jeden dla trwałego zarządu).

W okresie objętym kontrolą na 615 działek będących przedmiotem użytkowania wieczystego Starosta zaktualizował opłaty roczne jedynie w stosunku do 5 z nich co stanowi niecały 1 % ze wszystkich działek oddanych w użytkowanie wieczyste.

## **12. Wywłaszczenie nieruchomości, odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości, zwrot wywłaszczonych nieruchomości (rozdział 4, 5 i 6 działu III ugn).**

W okresie objętym kontrolą Starosta Krośnieński nie prowadził postępowań w sprawie wywłaszczeń nieruchomości, odszkodowań za wywłaszczone nieruchomości, zwrotu wywłaszczonych nieruchomości.

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

## **2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów).**

Zgodnie z przesłanym spisem spraw za 2019 r. teczki 6825 – Komunalizacja mienia Skarbu Państwa do Starostwa Powiatowego w Krośnie Odrzańskim wpłynęło 237 spraw. Po analizie spraw z zakresu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności potwierdzono wydanie 199 zaświadczeń.

Zaświadczenia wydawane są zgodnie z przepisami art. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 r.

W przypadku 22 spraw z 2019 r. pod jednym numerem w spisie spraw rejestrowano zaświadczenie o przekształceniu a pod innym wniosek o naliczenie bonifikaty w związku z zamiarem wniesienia opłaty jednorazowej (21-25, 27-205, 30-143, 33-211, 34-140, 60-178, 64-203, 71-130, 72 -173, 73 -155, 75 -179, 85 -174, 94 -109, 104 -139, 105-213, 107-144, 113 -181, 133 -169, 134 -175, 135 -177, 152 -153, 197-210), sprawy od nr 35 do nr 39 zarejestrowano powtórnie pod numerami 48 – 52. W większości przypadków w spisie spraw wpisano niewłaściwe daty wszczęcia i ostatecznego załatwienia sprawy.

W trakcie analizy przesłanej dokumentacji odnotowano błędnie nadawaną numerację pism, np.

- pod nr GK.I.6825.00004.2019.MB – w spisie spraw zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej przez osobę fizyczną – w papierze PKP dot. nieruchomości położonej w Połupin dz. 715,
- pod nr GK.I.6825.00009.2019.MB – w spisie spraw zgłoszenie zamiaru wniesienia opłaty jednorazowej przez osobę fizyczną – w papierze inna osoba fizyczna,
- pod nr GK.I.6825.00019.2019.MB były pisma: z dnia 25.03.2019 – od osoby fizycznej, 24.05.2019 - Poczta Polska, 31.12.2019 – od osoby fizycznej,
- pod nr GK.I.6825.00025.2019.MB – w spisie spraw zaświadczenie dla osoby fizycznej – w papierze opłata jednorazowa dla innej osoby fizycznej (nr 21).

W Delegaturze Starostwa w Gubinie odnotowano 116 spraw przy czym wydano w roku 2019 112 zaświadczeń. W treści zaświadczeń przywoływano niewłaściwy przepis w podstawie prawnej. Zamiast ar. 1 powinien być art. 4 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów (...).

W przypadkach, gdy właściciele lokali mieszkalnych zgłosili wolę wniesienia jednorazowej opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego (...) w piśmie informującym o wysokości tej opłaty ustalano termin jej wniesienia.

### **Ocena kontrolowanej działalności**

Wykonywanie zadań w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oceniono pozytywnie, jednak w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości oraz w zakresie obrotu nieruchomościami (zbywanie, oddawanie w najem, dzierżawę oraz użyczenie) – negatywnie.

### **Osoby odpowiedzialne:**

Naczelnik Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami Roman Szymaniec.

Przedstawiając powyższe ustalenia, **zalecam:**

- prowadzenie jednolitej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa zgodnie z katastrzem nieruchomości, ustawą o gospodarce nieruchomościami i danymi, będącymi w posiadaniu Wydziału Geodezji, Kartografii i Gospodarki Gruntami,
- wprowadzenie do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa wszystkich rubryk wymaganych ustawowo i ich uzupełnienie o posiadane informacje,
- zwiększenie liczby przeprowadzanych aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu, uwzględniając poziom cen na rynku nieruchomości oraz termin ostatniej aktualizacji,
- przy obrocie nieruchomościami przestrzeganie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, w szczególności art. 23 ust. 1 pkt 7a w zakresie zgody wojewody wymaganej w przypadku, gdy po umowie dzierżawy lub najmu zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość oraz art. 35 w zakresie podania do publicznej wiadomości informacji o zamieszczeniu wykazu przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W terminie 30 dni liczonym od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, proszę o pisemną informację o sposobie wykonania zaleceń i wykorzystaniu wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania, albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

**Podstawa prawna:**

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

\*\* Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.,

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

WOJEWODA LUBUSKI

Władysław Dajczak