



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.11.1.2025

Pan
Tomasz Sobieraj
Prezydent
Miasta Koszalina

Urząd Miejski w Koszalinie
ul. Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/25/069 – Zagospodarowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu
Państwa w powiatach i miastach na prawach powiatu.

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miejski w Koszalinie ¹ , ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Tomasz Sobieraj, Prezydent Miasta Koszalina ² od 7 maja 2024 r. W okresie objętym kontrolą Prezydentem Miasta był Piotr Jedliński, pełniący swoją funkcję od 9 grudnia 2010 r. do 6 maja 2024 r. (akta kontroli str. 3-6)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa ³ . 2. Gospodarowanie nierozdysponowanymi nieruchomościami SP. 3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości SP.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2022 r. do zakończenia czynności kontrolnych, z uwzględnieniem dokumentów wytworzonych przed tym okresem, o ile mają wpływ na ocenę kontrolowanej jednostki.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ⁴
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie
Kontroler	Maciej Mikulski, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli: nr LSZ/77/2025 z 29 kwietnia 2025 r. (akta kontroli str. 1-2)

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Prezydent prawidłowo realizował zadania w zakresie zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości SP⁶.

Urząd był właściwie przygotowany organizacyjnie i kadrowo do prawidłowego gospodarowania nieruchomościami NSP. W sposób prawidłowy i rzetelny prowadzono ewidencję zasobu nieruchomości SP gospodarowanych przez Prezydenta⁷, obejmującą również nieruchomości NSP, która zawierała dane zgodne z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Prezydenta⁸ w tym zakresie i zawierała wszystkie wymagane dane i elementy określone w art. 23 ust. 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁹. Prezydent terminowo sporządzał oraz przedstawiał Wojewodzie roczne sprawozdania GNSP za lata 2022-2024, które poza sprawozdaniem za 2023 r. zawierały dane zgodne z ewidencją Zasobu SP w zakresie nieruchomości NSP.

¹ Dalej: Urząd.

² Dalej: Prezydent.

³ Dalej: SP.

⁴ Dz. U. z 2022 r. poz. 623; dalej: ustawa o NIK.

⁵ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁶ Dalej: nieruchomości NSP.

⁷ Dalej: ewidencja Zasobu SP.

⁸ Dalej: EGIB.

⁹ Dz.U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm., dalej: ugn.

Prawidłowo sporządzane i terminowo przedkładane Wojewodzie były również plany wykorzystania zasobu nieruchomości SP¹⁰ oraz rzetelnie realizowane ich założenia. Urząd ustalał i skutecznie egzekwował należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku gospodarowania nimi przez podmiot nieuprawniony oraz zabezpieczał w razie potrzeby nieruchomości NSP. W okresie objętym kontrolą prawidłowo przeprowadzano inwentaryzację tych nieruchomości, uwzględniano w deklaracjach podatkowych wszystkie nieruchomości SP, które podlegały obowiązkowi podatkowemu w zakresie podatku leśnego i wszystkie (z wyjątkiem siedmiu dróg wewnętrznych) w zakresie podatku od nieruchomości oraz opłacano kwoty ww. podatków we właściwych kwotach.

Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły:

- wykazania w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości SP, którymi gospodaruje Prezydent¹¹ za 2023 r. stanu nieruchomości NSP odbiegającego od wartości ujętych w ewidencji Zasobu SP;
- złożenia deklaracji dotyczącej podatku leśnego za rok 2025 z pięciodniowym opóźnieniem;
- odprowadzenia podatku leśnego za lata 2023-2025 z opóźnieniem odpowiednio pięciu, dwóch i ośmiu dni;
- nieobjęcia w latach 2022-2025 (do 30 czerwca) podatkiem od nieruchomości siedmiu nieruchomości, które stanowiły drogi wewnętrzne, w tym jednej za cały ww. okres, jednej za okres od grudnia 2024 do stycznia 2025 r. oraz pięciu za miesiące maj i czerwiec 2025 r.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹² kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości SP.

1.1. W latach 2022-2025 Prezydent gospodarował następującym zasobem nieruchomości SP¹³:

- na dzień 31 grudnia 2022 r. – 259 nieruchomości¹⁴ o powierzchni 398,53 ha, z tego: grunty rolne o powierzchni 66,48 ha (w tym 18 nieruchomości NSP o powierzchni 2,74 ha); grunty leśne – 45,18 ha (dwie nieruchomości NSP - 1,3 ha); drogi – 145,02 ha (trzy nieruchomości NSP - 0,09 ha); ogrody działkowe – 11,85 ha; tereny zielone – 0,58 ha; działki budowlane – 103,01 ha (dziewięć nieruchomości NSP - 1,01 ha) oraz inne nieruchomości - 26,41 ha (trzy nieruchomości NSP - 0,35 ha);

¹⁰ Dalej: Plan WZN.

¹¹ Dalej: Sprawozdania GNSP.

¹² Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹³ Dane na podstawie ewidencji Zasobu SP oraz ewidencji pozabilansowej prowadzonej w Urzędzie - ewidencja Zasobu SP do marca 2025 r. prowadzona była na serwerze Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego i była aktualizowana na bieżąco. Zgodnie z zasadami rachunkowości w Urzędzie grunty ewidencjonuje się w podziale na następujące grupy: grunty rolne, drogi, lasy, tereny zielone, ogrody działkowe, działki budowlane, cmentarze, inne.

¹⁴ 198 budynków i jeden lokal.

- na dzień 31 grudnia 2023 r. – 294 nieruchomości¹⁵ o powierzchni 415,49 ha z tego: grunty rolne o powierzchni 55,87 ha (w tym 23 nieruchomości NSP o powierzchni 6,8 ha); grunty leśne – 87,05 ha (trzy nieruchomości NSP - 1,26 ha); drogi – 157,7 ha (trzy nieruchomości NSP - 0,09 ha); ogrody działkowe – 11,85 ha; tereny zielone – 5,87 ha; działki budowlane – 92,62 ha (osiem nieruchomości NSP - 2,89 ha) oraz inne nieruchomości - 4,53 ha (trzy nieruchomości NSP - 0,36 ha);
- na dzień 31 grudnia 2024 r. – 290 nieruchomości¹⁶ o powierzchni 413,48 ha z tego: grunty rolne o powierzchni 55,87 ha (w tym 19 nieruchomości NSP o powierzchni 2,76 ha); grunty leśne – 87,05 ha (trzy nieruchomości NSP - 1,26 ha); drogi – 157,7 ha (sześć nieruchomości NSP - 1,15 ha); ogrody działkowe – 11,85 ha; tereny zielone – 5,87 ha; działki budowlane – 90,67 ha (sześć nieruchomości NSP - 0,95 ha) oraz inne nieruchomości - 4,47 ha (cztery nieruchomości NSP - 0,39 ha);
- na dzień 31 sierpnia 2025 r. – 284 nieruchomości¹⁷ o powierzchni 412,91 ha z tego: grunty rolne o powierzchni 63,35 ha (w tym 18 nieruchomości NSP o powierzchni 2,73 ha); grunty leśne – 79,52 ha (cztery nieruchomości NSP - 1,28 ha); drogi – 158,62 ha (sześć nieruchomości NSP - 0,71 ha); ogrody działkowe – 11,85 ha; tereny zielone – 5,87 ha; działki budowlane – 90,67 ha (sześć nieruchomości NSP - 0,99 ha) oraz inne nieruchomości – 3,03 ha (10 nieruchomości NSP - 0,55 ha).

(akta kontroli str. 235)

Prowadzona przez Prezydenta ewidencja Zasobu SP w zakresie nieruchomości NSP¹⁸ zawierała następujące dane wg stanu na dzień:

- 31 grudnia 2022 r. – 35 nieruchomości o powierzchni łącznej 5,49 ha, z tego grunty pod wodami – 16 (powierzchnia 1,53 ha); grunty rolne – dwie (1,21 ha); grunty leśne – dwie (1,3 ha), grunty zabudowane i zurbanizowane - dziewięć (1,01 ha); tereny różne – sześć (0,44 ha);
- 31 grudnia 2023 r. – 40 nieruchomości o powierzchni łącznej 11,4 ha, z tego grunty pod wodami – 16 (powierzchnia 1,5 ha); grunty rolne – siedem (5,3 ha); grunty leśne – trzy (1,26 ha), grunty zabudowane i zurbanizowane – osiem (2,9 ha); tereny różne – sześć (0,44 ha);
- 31 grudnia 2024 r. – 38 nieruchomości o powierzchni łącznej 6,51 ha, z tego grunty pod wodami – 16 (powierzchnia 1,5 ha); grunty rolne – cztery (1,3 ha); grunty leśne – trzy (1,26 ha), grunty zabudowane i zurbanizowane – sześć (0,95 ha); tereny różne – dziewięć (1,5 ha);
- 31 sierpnia 2025 r. – 44 nieruchomości o powierzchni łącznej 6,26 ha, z tego grunty pod wodami – 22 (powierzchnia 1,66 ha); grunty rolne – trzy (1,27 ha); grunty leśne – cztery (1,28 ha), grunty zabudowane i zurbanizowane – sześć (0,99 ha); tereny różne – dziewięć (1,06 ha).

(akta kontroli str. 232-233, 235)

1.2. Ww. dane ujęte w ewidencji Zasobu SP w zakresie nieruchomości NSP były zgodne danymi EiGB oraz z danymi wykazanymi w rocznych sprawozdaniach GNSP za lata 2022 i 2024. Dane w Sprawozdaniu GNSP za

¹⁵ 199 budynków i jeden lokal.

¹⁶ 199 budynków i jeden lokal.

¹⁷ 199 budynków i jeden lokal.

¹⁸ Do marca 2025 r. w Urzędzie zasób nieruchomości NSP był dodatkowo ujmowany w ewidencji pomocniczej; dalej: ewidencja N.NSP.

2023 r. różniły się od danych ujętych w ewidencji Zasobu SP i EGiB, co zostało opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 232-235, 237-272)

Przeprowadzona analiza rozbieżności danych ujętych w EGiB i zasobie nieruchomości SP wykazała, że według danych ujawnionych w EGiB właścicielem jednej nieruchomości¹⁹ o pow. 0,3174 ha (działki nr 88/2, nr 88/3 i nr 96/2 obręb nr 0054) jest SP, a pomimo tego działki te nie są włączone w skład zasobu nieruchomości SP, którym gospodaruje Prezydent.

Nieruchomości prawidłowo nie ujęto do ww. zasobu, ponieważ w rzeczywistości była przekazana w całości do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej²⁰ w Szczecinie, jako mienie po zlikwidowanym Zachodniopomorskim Zarządzie Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie²¹. RZGW w Szczecinie nie dokonało rozdziału ww. mienia by część niezwiązaną z gospodarką wodną przekazać do zasobu Prezydenta i użytkowało część tej nieruchomości, co zostało potwierdzone podczas oględzin oraz opisane w punkcie 2.14 wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 289-307, 358-361)

1.3. W okresie od 1 stycznia 2022 r. do 1 marca 2025 r. ewidencja Zasobu SP prowadzona była w elektronicznym rejestrze danych *Internetowy System Bazy Danych Nieruchomości*²² udostępnionym przez Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie²³. Baza była aktualizowana na bieżąco. W lutym 2025 r. ZUW poinformował, że rezygnuje z prowadzenia systemu i wskazał, że wygasł obowiązek aktualizacji danych w nim zawartych. Dane zawarte w rejestrze przeniesiono do rejestru prowadzonego jako arkusz programu Excel. Powyższa ewidencja zawierała wszystkie elementy wymienione w art. 23 ust. 1c ugn, tj.: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości²⁴; powierzchnię nieruchomości; numer księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym oraz studium (do czasu uchwalenia planu ogólnego Miasta); adres nieruchomości; wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Ewidencja zawierała ponadto dane dodatkowe, tj. informację o zabudowie; rodzaj władania²⁵; uwagi.

(akta kontroli str. 119-187, 234, 285, 373)

Badanie zapisów w ewidencji Zasobu SP dotyczących 20 losowo wybranych nieruchomości SP wykazało, że:

- w ewidencji nie ujmowano nieruchomości podlegających wyłączeniom na podstawie art. 21, art. 21a i art. 228 ugn;

¹⁹ Objętej księgą wieczystą nr KO1K/00018233/5.

²⁰ Dalej: RZGW.

²¹ Dalej: ZZMiUW.

²² Udostępnionym pod adresem: <http://nwp.szczecin.uw.gov.pl>.

²³ Dalej: ZUW.

²⁴ W tym m.in.: powiat; nazwa jednostki ewidencyjnej; obręb; nr działki; klasoużytki; identyfikatory działki, budynku, lokalu.

²⁵ Czysty zasób; trwały zarząd; dr-trwały zarząd; zw- trwały zarząd; użytkowanie wieczyste; zw-użytkowanie wieczyste; inne formy władania (dzierżawa do 3 lat, dzierżawa powyżej 3 lat, użytkowanie, zw- użytkowanie).

- we wszystkich przypadkach w sposób prawidłowy, zgodny z EGiB uzupełniono dane dotyczące księgi wieczystej i katastru nieruchomości, powierzchni nieruchomości oraz klasoużytek;
- we wszystkich przypadkach jako dokument potwierdzający posiadanie przez SP praw do nieruchomości wskazano numer księgi wieczystej oraz określono przeznaczenie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla Miasta (w 16 przypadkach) oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta (w czterech przypadkach);
- w żadnym przypadku nie zgłaszano roszczeń do nieruchomości oraz nie toczyły się wobec tych nieruchomości postępowania.

(akta kontroli str. 234)

1.4.-1.5. Powierzchnia nieruchomości SP ujęta w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości SP przekazywanych przez Prezydenta wyniosła według stanu na dzień:

- 31 grudnia 2022 r. – 799,6 ha²⁶ (1094 nieruchomości); liczba budynków - 198 (wszystkie przekazane w trwały zarząd) oraz liczba lokali – dwa (w trwałym zarządzie);
- 31 grudnia 2023 r. – 821,5 ha²⁷ (1132 nieruchomości); liczba budynków - 199 (wszystkie przekazane w trwały zarząd) oraz liczba lokali – jeden (w trwałym zarządzie);
- 31 grudnia 2024 r. – 809,9²⁸ ha (1088 nieruchomości) liczba budynków -199 (wszystkie przekazane w trwały zarząd) oraz liczba lokali – jeden (w trwałym zarządzie).

(akta kontroli str. 235-272)

Ww. sprawozdania zostały przekazane Wojewodzie w formacie Excel według wzoru przedstawionego przez Wojewodę, w terminach przewidzianych w art. 23 ust. 1a ugn, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczyło. Dane wykazane w ww. sprawozdaniach zgodne były z danym z ewidencji Zasobu SP.

(akta kontroli str. 235, 237-272)

1.6. W okresie objętym kontrolą ewidencja Zasobu SP prowadzona była w elektronicznym rejestrze danych, co zostało opisane w punkcie 1.3. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 188-214, 283-288)

Prezydent wyjaśnił, iż dane w nim zawarte przeniesiono jako arkusz programu Excel oraz że nie występowały problemy z funkcjonowaniem systemów, w których prowadzone były ewidencja Zasobu SP i EGiB. Wszelkie drobne awarie były szybko usuwane, aby zapewnić ciągłość obsługi. *Dodatkowo, w 2023 roku w ramach projektu "Budowa Regionalnej Infrastruktury Informacji Przestrzennej Województwa Zachodniopomorskiego" zakończono prace związane z przeprowadzeniem kompleksowej modernizacji ewidencji gruntów i budynków dla całego Miasta (wówczas 54 obręby ewidencyjne). Natomiast w 2024 roku przeprowadzono kompleksową modernizację ewidencji gruntów i budynków dla obrębów ewidencyjnych 0055 i 0056 (włączenie do*

²⁶ Z tego: 401,1 ha – wieczyste użytkowanie; 398,5 ha – zasób nieruchomości SP.

²⁷ Z tego: 406 ha – wieczyste użytkowanie; 415,5 ha – zasób nieruchomości SP.

²⁸ Z tego: 396,4 ha – wieczyste użytkowanie; 413,5 ha – zasób nieruchomości SP.

dotychczasowego obszaru miasta na prawach powiatu Koszalin części obszaru obrębu ewidencyjnego Stare Bielice z gminy Biesiekierz, oraz obrębu ewidencyjnego Kretomino z gminy Manowo). Prace modernizacyjne zakończono w 2025 roku. Spowodowało to znaczny przyrost danych ewidencyjnych, ale nie wpłynęły one negatywnie na funkcjonowanie systemów.

(akta kontroli str. 283-288)

Prezydent prowadził EiGB z wykorzystaniem systemu ERGO firmy Comarch S.A. Upoważnieni pracownicy Urzędu posiadali bezpośredni wgląd do danych EGİB poprzez dedykowaną aplikację będącą częścią tego systemu.

(akta kontroli str. 109-110, 373)

1.7. W Urzędzie nie opracowano wewnętrznych procedur w zakresie weryfikacji ewidencji Zasobu SP z EGİB, w tym systemowych procedur współpracy pomiędzy pracownikami merytorycznymi Urzędu, a Geodetą Miasta w zakresie przepływu informacji przy weryfikacji spójności informacji ujawnianych w ewidencji Zasobu SP z danymi ujawnionymi w EGİB. Urząd nie posiada pisemnej dokumentacji potwierdzającej dokonywanie w latach 2022-2025 weryfikacji ewidencji Zasobu SP pod kątem porównania jej bezpośrednio z danymi EGİB.

(akta kontroli str. 283-288, 373)

Prezydent wyjaśnił, że wszystkie komórki organizacyjne Urzędu, a także jednostki organizacyjne Miasta zainteresowane danymi ewidencyjnymi, mają zapewniony stały, ciągły i bezpośredni dostęp do danych zawartych w EGİB za pomocą aplikacji ERGO. Dzięki temu możliwa jest bieżąca weryfikacja i aktualizacja informacji. Ewentualne uwagi do danych, błędy lub niezgodności są eliminowane na bieżąco w ramach współpracy pomiędzy komórkami organizacyjnymi Urzędu. *W latach 2022-2025 dokonywano wielokrotnej bieżącej weryfikacji ewidencji zasobu nieruchomości SP pod kątem porównania jej bezpośrednio z danymi ewidencji gruntów i budynków, w szczególności przy tworzeniu „Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027” (wrzesień - październik 2024 r.).* Prezydent wyjaśnił także, że procedura aktualizacji i weryfikacji danych bieżących pomiędzy EGİB, a ewidencją Zasobu SP obejmuje działania pracowników Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru²⁹, którzy przekazują dokumenty dotyczące zmian danych do Wydziału Nieruchomości³⁰. Pracownicy WN weryfikują ww. dokumenty, wprowadzają stosowne zmiany w ewidencji Zasobu SP oraz przekazują do Wydziału Księgowości³¹ wnioski wraz z dokumentami o zmianach celem zmian w ewidencji środków trwałych. W latach 2022-2025 w Urzędzie nie stwierdzono żadnych niezgodności pomiędzy oboma ewidencjami w zakresie nieruchomości NSP. *Z uwagi na powyższe uważam, że w WN oraz WGKiK istnieją procedury weryfikacji obu zasobów pomimo, że nie zostały spisane np. w formie pisemnej instrukcji.*

(akta kontroli str. 283-288, 310)

Dyrektor WGKiK wyjaśnił, że Prezydent na bieżąco aktualizował informacje zawarte w EGİB na zasadach określonych w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne³² oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju,

²⁹ Dalej: WGKiK.

³⁰ Dalej: WN.

³¹ Dalej: WK.

Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków³³. O dokonanych zmianach w danych ewidencyjnych Prezydent zawiadamiał WN, prowadzący ewidencję Zasobu SP. Przekazywanie zawiadomień odbywało się drogą elektroniczną, z wykorzystaniem systemu eKancelaria wspomagającego zarządzanie obiegiem dokumentacji w Urzędzie.

(akta kontroli str. 109-110)

Organizacja i powadzenie w Urzędzie EGIB w pierwszym kwartale 2025 r. objęte były kontrolą przez Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego w Szczecinie. Kontrola nie wykazała nieprawidłowości.

(akta kontroli str. 109-110, 373)

1.8. W latach 2022-2025 Prezydent prowadził ewidencję pozabilansową dla gospodarowanych przez niego nieruchomości SP ilościowo i wartościowo w każdej kategorii przewidzianej w Polityce rachunkowości³⁴. Ewidencja pozabilansowa była prowadzona przez Wydział Księgowości w programie firmy MICOMP „EUROBUDŻET”.

(akta kontroli str. 283-288, 374-397)

Prezydent wyjaśnił, że ww. system nie jest w żaden sposób połączony z ewidencją gruntów i budynków interfejsami programistycznymi. Problemy z systemem nie występowały.

(akta kontroli str. 283-288)

Stany nieruchomości SP według ewidencji pozabilansowej na 31 grudnia wynosiły:

- w 2022 r. – 799,6 ha o wartości 122 776,6 tys. zł, z tego: grunty rolne – 216,8 ha (12 693,5 tys. zł); drogi – 150,9 ha (28 807,9 tys. zł); lasy – 53,6 ha (6 502,7 tys. zł); tereny zielone – 0,6 ha (720,4 tys. zł); ogrody działkowe 18,3 ha (2 937,7 tys. zł); działki budowlane – 275,3 ha (62 036,9 tys. zł); inne – 84,1 ha (9 077,4 tys. zł);
- w 2023 r. – 821,5 ha (o 2,7% więcej niż w roku poprzednim) o wartości 120 309,8 tys. zł, z tego: grunty rolne – 206,7 ha (4,8% mniej) o wartości 12 271,4 tys. zł; drogi – 163,6 ha (o 8,3% więcej) o wartości 28 807,9 tys. zł; lasy – 95,4 ha (o 78% więcej) o wartości 7 577,8 tys. zł; tereny zielone – 5,9 ha o wartości 1 735,4 tys. zł; ogrody działkowe 18,3 ha (2 937,7 tys. zł); działki budowlane – 264,7 ha (o 4% mniej) o wartości 59 205,9 tys. zł; inne – 66,9 ha (o 25,7% mniej) o wartości 6 897,6 tys. zł;
- w 2024 r. – 809,9 ha (o 1,4% mniej niż w roku poprzednim) o wartości 117 763,3 tys. zł, z tego: grunty rolne – 206,7 ha (jak w roku poprzednim) o wartości 12 267,6 tys. zł; drogi – 163,5 ha (o 0,6% mniej) o wartości 29 681,1 tys. zł; lasy – 95,5 ha (o 0,1% więcej) o wartości 7 581,6 tys. zł; tereny zielone – 5,9 ha o wartości (jak w roku poprzednim) o wartości 1 735,4 tys. zł; ogrody działkowe 18,3 ha (jak w roku poprzednim) o wartości 2 937,7 tys. zł; działki budowlane – 253,2 ha (o 4,5% mniej) o wartości 56 667,2 tys. zł; inne – 66,8 ha (o 0,1% mniej) o wartości 6 892,7 tys. zł.

³² Dz. U. z 2024 r., poz. 1151 ze zm.; dalej „upgik”.

³³ Dz. U. 2024 r., poz. 219 ze zm.

³⁴ Zatwierdzonej zarządzeniami Prezydenta nr 76/20 z 1 lipca 2020 r. (obowiązująca do 27 lipca 2025 r.) oraz nr 128/25 z 28 lipca 2025 r.

Ww. ewidencja obejmowała wszystkie nieruchomości zasobu, w tym nierozdysponowane. Po zakończeniu danego roku WN i Wydział Księgowości uzgadniały ww. stany ewidencyjne. Takich uzgodnień nie dokonywano na bieżąco.

(akta kontroli str. 235, 374-397)

Prezydent wyjaśnił, że w okresie objętym kontrolą nie dokonywano weryfikacji bieżącej ewidencji pozabilansowej *pod kątem porównania jej bezpośrednio z danymi ewidencji gruntów i budynków, z uwagi na brak powiązań/narzędzi pomiędzy tymi systemami. Wszystkie komórki organizacyjne Urzędu, a także jednostki organizacyjne Miasta zainteresowane danymi ewidencyjnymi, mają zapewniony stały, ciągły i bezpośredni dostęp do danych zawartych w EGIB za pomocą aplikacji ERGO. Dzięki temu możliwa jest bieżąca weryfikacja i aktualizacja informacji. Ewentualne uwagi do danych, błędy lub niezgodności są eliminowane na bieżąco w ramach współpracy pomiędzy komórkami organizacyjnymi Urzędu. Aktualizacja/weryfikacja danych bieżących pomiędzy ewidencją gruntów i budynków a ewidencją pozabilansową odbywa się za pośrednictwem WN. WGKiK przekazuje dokumenty dotyczące zmian danych do WN; zaś pracownicy WN przekazują do Wydziału Księgowości wnioski wraz z dokumentami o zmianach. Ponadto co kwartał przekazywane są wykazy zbiorcze gruntów – ilościowo i wartościowo gruntów wydanych i nabytych. Po zakończeniu danego roku WN i Wydział Księgowości uzgadniali stan końcowy.*

(akta kontroli str. 283-288, 374-397)

1.9. W latach 2022-2025 nie było zlokalizowanych na terenie Miasta nieruchomości, które miały być przeznaczone do komunalizacji lub były objęte już wszczętym postępowaniem komunalizacyjnym.

(akta kontroli str. 218)

1.10. W okresie objętym kontrolą zagadnienia dotyczące ewidencjonowania nieruchomości SP przez Prezydenta, w tym w szczególności nierozdysponowanych, nie były przedmiotem czynności kontrolnych ZUW. Według informacji uzyskanych w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK od Wojewody Zachodniopomorskiego wynikało to z faktu, iż szczególny nacisk Wojewoda położył w tym okresie na zagadnienia związane z realizacją procedury aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu; wykonywania czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzenie windykacji tych należności, a zatem na działania mające bezpośredni wpływ na poziom uzyskiwanych dochodów z tytułu gospodarowania mieniem SP. Wojewoda poinformował ponadto, że *w ramach prowadzonego nadzoru nad realizacją zadań zleconych skupiono się na prowadzeniu przez podległe jednostki prawidłowej, zgodnie z katastrem, ewidencji nieruchomości SP oraz że działania Wojewody w zakresie nadzoru nad ewidencjonowaniem nieruchomości polegały na analizie aktualności wpisów dot. stanu i rodzaju władania, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, stawek procentowych opłat z tytułu władania, aktualizacji opłat rocznych, wpływów i kosztów z tyt. gospodarowania mieniem, ewentualnych roszczeń i w przypadku wystąpienia nieścisłości zobowiązaniu jednostek do uaktualnienia zapisów. Przyjęta formuła gromadzenia informacji o nieruchomościach stwarzała jednak*

szereg problemów funkcjonalnych; nadto, z uwagi na ręczne wprowadzanie danych, obarczona była brakiem pewności co do ich bezbłędności.

Wojewoda w ramach czynności nadzorczych, prowadzonych w latach 2022-2025 (do 22 sierpnia) w stosunku do starostów/prezydentów miast na prawach powiatu, w tym Prezydenta:

- skoncentrował się na zwróceniu szczególnej uwagi na konieczność intensyfikacji procedur komunalizacyjnych w stosunku do nieruchomości NSP, jak i innych form ich zagospodarowania, które pozwolą uchronić SP przed obciążeniem kosztem podatku od nieruchomości;
- pismem z 27 stycznia 2023 r. zobowiązał ich do podjęcia pilnych działań na rzecz uporządkowania stanu władania, co pozwoli na formalne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości;
- pismem z 24 lutego 2025 r., zobowiązał ich do cyklicznego przedkładania wykazu: nieruchomości wchodzących w skład zasobu SP; postępowań sądowych, sądowno-administracyjnych lub administracyjnych dotyczących nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 373, 423-428)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W rocznym sprawozdaniu GNSP za 2023 r. przekazanym Wojewodzie 12 kwietnia 2024 r. wykazano stan nieruchomości dotyczący nieruchomości NSP odbiegający od wartości ujętych w ewidencji Zasobu SP.

W ww. sprawozdaniu wykazano, m.in. nieruchomości NSP, stanowiące grunty rolne w ilości trzy o powierzchni 5,303 ha, podczas gdy w ewidencji Zasobu SP i EGiB zaewidencjonowano w tej pozycji siedem takich nieruchomości o łącznej powierzchni 5,3027 ha.

(akta kontroli str. 232-233, 247-256)

Prezydent wyjaśnił, że przyczyną rozbieżności w danych dotyczących powierzchni oraz liczby działek była omyłka pracownika przygotowującego sprawozdanie. Prezydent dodał, że różnica w powierzchni zasobu nieudostępnionego o 0,0003 ha wynikała z nieuwzględnienia zmiany dotyczącej powierzchni ww. nieruchomości (zmiany nastąpiły w wyniku modernizacji ewidencji gruntów), zaś różnica w ilości wynikała z nieuwzględnienia w sprawozdaniu GNSP *czterech działek o mieszanym zagospodarowaniu* (wykazanych w ewidencji Zasobu SP jako nierozdysponowane). Powierzchnia działek udostępnionych i nieudostępnionych w sprawozdaniu GNSP została podzielona właściwie: część wydzierżawiona została dodana do zasobu udostępnionego a pozostała część do zasobu nieudostępnionego.

(akta kontroli str. 283-288)

OCENA CZĄSTKOWA

Prezydent w sposób prawidłowy i rzetelny prowadził ewidencję Zasobu SP obejmującą nieruchomości NSP, która zawierała dane zgodne z EGiB w tym zakresie i zawierała wszystkie wymagane dane i elementy określone w art. 23 ust. 1c ugn. Prezydent terminowo sporządzał i przedstawiał Wojewodzie roczne sprawozdania GNSP za lata 2022-2024, które poza sprawozdaniem za 2023 r. zawierały dane zgodne z ewidencją Zasobu SP. Stwierdzona nieprawidłowość dotyczyła wykazania w rocznym sprawozdaniu GNSP za 2023 r. stanu nieruchomości NSP gruntów rolnych odbiegającego od wartości ujętych w ewidencji Zasobu SP.

2. Gospodarowanie nierozdysponowanymi nieruchomościami SP.

2.1. Zgodnie z § 18 ust. 1 pkt 2-3 i ust 2. pkt 2-3 Regulaminu Organizacyjnego Urzędu³⁵ do zadań Zastępcy Prezydenta ds. Rozwoju Miasta należały m.in. zadania w zakresie gospodarki nieruchomościami Miasta i SP oraz sprawy geodezji, kartografii i katastru z wyjątkiem zadań organu administracji geodezyjnej i kartograficznej szczebla powiatowego.

Zastępca Prezydenta ds. Rozwoju Miasta sprawował bezpośredni nadzór nad pracą: Dyrektorów WGKiK i WN.

Zgodnie z § 8 i § 36 RO do zadań WGKiK należało, m.in. prowadzenie, gromadzenie i udostępnianie powiatowego zasobu kartograficznego, w tym: prowadzenie dla obszaru Miasta Koszalina³⁶ na prawach powiatu: EGiB (katastru nieruchomości), w tym bazy danych EGiB; okresowa weryfikacja danych ewidencyjnych, a także: prowadzenie, aktualizacja i modernizacja katastru nieruchomości, w tym zawiadamianie zainteresowanych stron, organów i sądów o zmianach ujawnionych w katastrze (EGiB). Do podstawowego zakresu działania Geodety Miasta należała: realizacja zadań z zakresu organu administracji geodezyjnej i kartograficznej Miasta, określonych w upgik przy pomocy WGKiK.

Zgodnie z § 9 RO do zadań WN należało, m.in. gospodarowanie zasobami nieruchomości (ewidencjonowanie nieruchomości wchodzących do zasobów, zapewnianie wycen tych nieruchomości; sporządzanie planów wykorzystywania zasobów); udostępnianie zasobu nieruchomości (wydzierżawianie, wynajmowanie, użyczenie, oddawanie w zarządzanie) oraz nabywanie nieruchomości i przejmowanie do zasobu Miasta i SP.

(akta kontroli str. 7-11)

Zgodnie z regulaminem wewnętrznym WN³⁷ w ramach WN funkcjonowało pięć referatów, w tym Referat Przetargów i Gospodarki Nieruchomościami SP³⁸, do którego zadań należało prowadzenie spraw będących w kompetencji Prezydenta realizującego zadanie zlecone z zakresu administracji rządowej w zakresie gospodarowania nieruchomościami SP, w tym:

- ewidencjonowania zasobu nieruchomości, ich nabywania i zbywania, udostępniania na podstawie umów najmu, dzierżawy i użyczenia, obciążanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, wydawanie zgody na zajęcie terenu w związku z budową infrastruktury technicznej, trwałego zarządu, użytkowania wieczystego;
- przekształcania prawa użytkowania wieczystego gruntów SP w prawo własności tych gruntów;
- ustalania odszkodowań za nieruchomości, które stały się własnością SP z mocy prawa w związku z realizacją inwestycji drogowych oraz w związku z udzielonym zezwoleniem na zajęcie nieruchomości;
- wywłaszczania, zwrotu oraz ograniczania sposobu korzystania z nieruchomości;

³⁵ Zatwierdzony zarządzeniem Prezydenta nr 387/1325/21 z 24 lutego 2021 r. (ze zmianami), dalej: RO.

³⁶ Dalej: Miasto.

³⁷ Zatwierdzonym przez Dyrektorów WN 30 listopada 2021 r. i 2 września 2024 r.

³⁸ Do 1 września 2014 r. Referat Gospodarki Nieruchomościami SP i Przekształceń; dalej: RPiGNP.

- gospodarowaniem mieniem nabytym przez SP należącym poprzednio do podmiotów, które zostały wykreślone z KRS lub nieprzerejestrowane do tego rejestru;
- badania stanu prawnego nieruchomości i udzielenia informacji wojewodom, sądom i innym podmiotom;
- obsługi komputerowej bazy danych nieruchomości stanowiących własność SP.

(akta kontroli str. 12-62, 73-108, 398)

2.2. W latach 2022-2025 za realizację zadań z zakresu organu administracji geodezyjnej i kartograficznej, określone w upgik, w tym prowadzenie EGİB odpowiedzialny był Geodeta Miasta przy pomocy WGKiK, co zostało opisane w punkcie 2.1. wystąpienia pokontrolnego.

Funkcję Geodety Miasta przez cały okres objęty kontrolą pełnił Dyrektor WGKiK, posiadający wyższe wykształcenie magisterskie w kierunku geodezja i kartografia oraz uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji i kartografii w zakresie: geodezyjnych pomiarów sytuacyjno-wysokościowych (realizacyjnych i inwentaryzacyjnych) jak również rozgraniczania i podziałów nieruchomości (gruntów) oraz sporządzania dokumentacji do celów prawnych.

(akta kontroli str. 7-11, 72, 109-110, 373)

2.3. Prezydent prawidłowo sporządzał i terminowo przedkładał Wojewodzie celem akceptacji plany WZN, o których mowa w art. 23 ust. 1 da i 1 db ugn. Plan WZN na lata 2022-2024 został przekazany do zatwierdzenia 29 października 2021 r.³⁹. Przedłożony plan zawierał wymagane elementy, tj. zestawienia zasobu nieruchomości, prognozę jego udostępnienia oraz przewidywane wydatki i wpływy do budżetu państwa z tytułu jego zagospodarowania. Plan zakładał w okresie jego obowiązywania systematyczną aktualizację opłat za nieruchomości oddane w wieczyste użytkowanie oraz trwały zarząd. Dokument został zatwierdzony przez Wojewodę 16 grudnia 2022 r.

(akta kontroli str. 151-187)

Plan WZN na lata 2025-2027 został przekazany do zatwierdzenia Wojewodzie 29 października 2024 r.⁴⁰. Zawierał on wymagane elementy, tj. zestawienia zasobu nieruchomości, prognozę jego udostępnienia oraz przewidywane wydatki i wpływy do budżetu państwa z tytułu jego zagospodarowania oraz sprawozdania z realizacji planu WZN na lata 2022-2024. Plan zakładał w okresie jego obowiązywania systematyczną analizę stanu zagospodarowania oraz sposobu wykorzystania nieruchomości oddanych w wieczyste użytkowanie i trwały zarząd oraz podejmowanie działań niezbędnych do uzyskania należnych pożytków z nieruchomości SP. Plan został zatwierdzony przez Wojewodę 30 kwietnia 2025 r.

(akta kontroli str. 119-150)

Prezydent wyjaśnił, że Plany WZN były sporządzane według wzorów przesłanych przez Wojewodę pismami z 21 października 2021 r.⁴¹, zawierającymi wytyczne do planu na lata 2022-2024 oraz z 9 sierpnia 2024 r.⁴²

³⁹ Termin przedłożenia upływał 30 marca 2022 r.

⁴⁰ Termin przedłożenia upływał 31 października 2024 r.

⁴¹ Znak GN-2.7582.32.1.2021.EK.

– wytyczne do planu na lata 2025-2027. Zakres i forma wymaganych danych nie była przedmiotem konsultacji.

(akta kontroli str. 149, 187-188)

2.4. Prezydent zgodnie z prognozą dotyczącą udostępnienia nieruchomości SP załączoną do Planu WZN na lata 2022-2024 zaplanował do:

- zbycia (sprzedaż, darowizna) 21 nieruchomości SP⁴³, z tego w 2022 r. – 13 nieruchomości, w 2023 r. – siedem nieruchomości oraz w 2024 r. – jedną nieruchomość;
- oddania w dzierżawę – dwie nieruchomości (w 2022 r.).

(akta kontroli str. 151-187)

Z zaplanowanych do zbycia w formie sprzedaży 12 nieruchomości sprzedano osiem (z tego trzy w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego oraz pięć w formie bezprzetargowej). Przyczynami nie zrealizowania planowanej sprzedaży czterech nieruchomości były: brak uzyskania zgody Wojewody na sprzedaż jednej nieruchomości o powierzchni 1,0118 ha (uzyskano jedynie przedłużenie prawa użytkowania na kolejne 15 lat); brak odpowiedzi potencjalnego nabywcy, który miał nabyć jedną z nieruchomości (o powierzchni 0,0138 ha) w formie bezprzetargowej oraz przekazanie dwóch nieruchomości (o łącznej powierzchni 1,7442 ha) do zasobu nieruchomości SP gospodarowanego przez starostę świdwińskiego (w wyniku zmiany przepisów ustawy z dnia Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym).

Ponadto Prezydent zbył 37 nieruchomości SP (o łącznej powierzchni 9,3090 ha) w formie sprzedaży na rzecz użytkowników wieczystych.

Z zaplanowanych do zbycia w formie darowizny dziewięciu nieruchomości przekazano sześć, zaś trzech nie przekazano, ponieważ darowizna została zaplanowana jako działanie następcze po zbyciu nieruchomości, której sprzedaży nie zrealizowano.

Z zaplanowanych do oddania w dzierżawę dwóch nieruchomości wydzierżawiono jedną (0,12 ha), zaś drugiej (0,0280 ha) nie wydzierżawiono z powodu sytuacji zdrowotnej dotychczasowego dzierżawcy.

(akta kontroli str. 151-187, 215-217)

2.5.-2.7. W latach 2022-2025⁴⁴ w Urzędzie w planach kontroli wewnętrznej i audytu nie ujęto kontroli, zadań w zakresie identyfikowania przypadków gospodarowania nieruchomością SP przez podmiot nieuprawniony i przypadków skutkujących ryzykiem zasiedzenia tej nieruchomości.

(akta kontroli str. 373)

Prezydent wyjaśnił, że odpowiedzialny za zadanie gospodarowania nieruchomościami SP WN nie sporządził sformalizowanego planu kontroli tych nieruchomości. Zdaniem Prezydenta z uwagi na usytuowanie nieruchomości NSP na niewielkim obszarze i w bliskiej odległości, tj. na terenie Miasta *uzyskanie danych o stanie nieruchomości nie wymaga wcześniejszego planowania i następuje bezzwłocznie. Oględziny nieruchomości - pod kątem ich użytkowania przez osoby nieuprawnione, konieczności*

⁴² Znak GN-2.7582.39.2024.EK.

⁴³ 12 w formie sprzedaży (pięć w wyniku postępowań przetargowych i siedem w formie bezprzetargowej) oraz dziewięć w formie darowizny.

⁴⁴ Do 30 czerwca.

zabezpieczenia - prowadzone są na bieżąco, w tym również przy różnych innych sprawach dot. nieruchomości położonych w sąsiedztwie. Jeżeli nie ma sytuacji wymagającej interwencji nie sporządza się dokumentów formalnych z tych czynności.

(akta kontroli str. 311)

Urząd w latach 2022-2025 zidentyfikował cztery przypadki gospodarowania nieruchomością SP przez podmioty nieuprawnione. W dwóch przypadkach⁴⁵ nastąpiło to w wyniku zakończenia terminu umowy dzierżawy i oczekiwania na zgodę Wojewody na ich przedłużenie lub na zbycie nieruchomości, zaś w dwóch pozostałych w wyniku oględzin nieruchomości⁴⁶.

W związku z tym opłatami, stanowiącymi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości SP w dwóch przypadkach zostali obciążeni użytkownicy (łącznie 8,8 tys. zł⁴⁷), którzy dokonali zapłaty ww. zobowiązań, zaś w dwóch pozostałych przypadkach należności SP z ww. tytułu (1,6 tys. zł⁴⁸) zostały doliczone do ceny sprzedaży tych nieruchomości ich dotychczasowym użytkownikom.

(akta kontroli str. 230, 308-355, 365-367)

Urząd dokonał potrąceń w łącznej kwocie 0,4 tys. zł, stanowiącej 5% dochodów Miasta od kwoty ww. zapłaconego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

(akta kontroli str. 230, 430-469)

W okresie objętym kontrolą Urząd nie stwierdził gospodarowania nieruchomością SP przez podmiot nieuprawniony, który dokonałby samowolnych zabudowań na tej nieruchomości.

(akta kontroli str. 230, 365-367, 373)

2.8.-2.9. W latach 2022-2025 wystąpił jeden przypadek⁴⁹ przerwy w obowiązywaniu umowy okresowego udostępnienia nieruchomości SP – od 1 kwietnia do 30 września 2022 r. Powodem przerwy było oczekiwanie na zgodę Wojewody na przedłużenie ww. umowy. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w ww. okresie zostało naliczone i wyegzekwowane, co zostało opisane w punkcie 2.5-2.7. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 220-222, 231)

2.10.-2.11. W latach 2022-2025 (do 31 sierpnia) w Urzędzie stwierdzono jeden przypadek korzystania z nieruchomości SP, pomimo zakończenia umowy jej okresowego udostępniania, co dotyczyło nieruchomości o identyfikatorze: 326101_1.0051.492/2 – stanowiącej zurbanizowane tereny niezabudowane o powierzchni 0,0464 ha. Umowa obowiązywała w okresie od 24 listopada 2021 r. do 30 listopada 2024 r. Urząd na wniosek użytkownika wystąpił o zgodę do Wojewody na jej przedłużenie, uzyskując (po wygaśnięciu obowiązującej) decyzję odmowną. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w okresie od 1 listopada 2024 r. do 28 lutego 2025 r.

⁴⁵ Nieruchomości o identyfikatorach: 326101_1.0051.492/2 (0,0464 ha); 326101_1.0046.9 (0,12 ha).

⁴⁶ Jedna działka o ident. 326101_1.0031.601 oraz druga działki o ident. 326101_1.0051.492/5 i 326101_1.0051.492/7.

⁴⁷ Kwota brutto z podatkiem VAT (7,2 tys. zł netto).

⁴⁸ Kwota brutto z podatkiem VAT (1,3 tys. zł netto).

⁴⁹ Nieruchomość o identyfikatorze 326101_1.0046.9 (0,12 ha).

zostało naliczone i wyegzekwowane, co zostało opisane w punkcie 2.5-2.7. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 220-222, 312)

Przeprowadzone oględziny wykazały, że ww. nieruchomość nie jest użytkowana, co zostało opisane w punkcie 2.14. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 289-307)

2.12.-2.13. W okresie objętym kontrolą prowadzone było jedno postępowanie o zasiedzenie nieruchomości SP, co dotyczyło nieruchomości (identyfikator 326101_1.0051.492/8) o powierzchni 0,036 ha stanowiącej niezabudowaną działkę terenów mieszkaniowych. Działka była udostępniona osobie fizycznej od 1986 r. przez Spółdzielnię Mieszkaniową „BUNGALOW”⁵⁰ w Koszalinie. Z dniem 1 stycznia 2016 r. mienie SMB z mocy prawa nabył SP. Prezydent celem zagospodarowania części ww. mienia podjął 18 września 2018 r. działania zmierzające do przekazania przez SP na rzecz Miasta wybranych nieruchomości przeznaczonych pod drogi publiczne, wewnętrzne i ciągi piesze. Przeprowadzone 7 maja 2019 r. przez geodetę w asyście pracowników Urzędu czynności wznowienia znaków granicznych wykazały, m.in., że ww. część działki nr 492 jest użytkowana przez osobę fizyczną (na działce znajdowała się osłona śmietnikowa, utwardzony podjazd, brama i weranda).

(akta kontroli str. 399-410)

Decyzją Prezydenta nr 61/2019 z 24 lipca 2019 r. zatwierdzono podział działki nr 92 z przeznaczeniem pod tereny komunikacyjne oraz cele mieszkaniowe. Prezydent pismem z 2 sierpnia 2021 r. poinformował użytkownika ww. nieruchomości, że może nabyć część działki nr 492/4, którą użytkuje w trybie bezprzetargowym w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości. W związku z powyższym 28 stycznia 2022 r. dokonano podziału nieruchomości na działki 492/7 i 492/8 i poinformowano użytkownika działki 492/8 o konieczności uregulowania tytułu prawnego do nieruchomości z której korzysta.

(akta kontroli str. 399-412, 470-479)

Pismem z 2 czerwca 2022 r. pełnomocnik użytkownika działki nr 492/8 poinformował o złożeniu wniosku o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości. Postanowieniem z 20 kwietnia 2023 r. Sąd Rejonowy w Koszalinie stwierdził nabycie nieruchomości przez dotychczasowego użytkownika przez zasiedzenie z dniem 20 czerwca 2016 r.

(akta kontroli str. 399-412)

2.14. Oględzinami przeprowadzonymi w trybie art. 39 ustawy o NIK w zakresie weryfikacji należytego nadzoru Prezydenta nad nieruchomościami NSP, w tym m.in. niedopuszczenia do użytkowania tych nieruchomości przez podmioty nieuprawnione, objęto 15 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,0461 ha, z tego 14 nieruchomości ujętych w ewidencji Zasobu SP (powierzchnia łączna 0,8049 ha) oraz jedna (id 326101_1.0054.96/2) nieujęta w Zasobie (0,2412 ha), dla której w EGiB jako właściciela ujawniono SP.

Oględziny wykazały, m.in. że działka id 326101_1.0054.96/2 była użytkowana w rzeczywistości przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni Koszalin, które zarządzało obiektami hydrotechnicznymi

⁵⁰ Dalej: „SMB”.

posadowionymi na ww. nieruchomości i prawidłowo nie została ona ujęta w ewidencji Zasobu SP.

(akta kontroli str. 289-307, 358-361)

Kierownik RPiGNSP wyjaśniła, że pismem z 10 sierpnia 2021 r.⁵¹ Zastępca Dyrektora Wydziału Rolnictwa i Rybactwa Urzędu Marszałkowskiego w Szczecinie poinformował, że mienie znajdujące się w ewidencji księgowej zlikwidowanego ZZMiUW w całości zostało protokolarnie przekazane do właściwych RZGW. Z uwagi na fakt, iż RZGW w Szczecinie dokonał pewnych korekt m.in. w grupie 0 - grunty (odmowa przejęcia części składników) Urząd Marszałkowski zarekomendował, aby RZGW w Szczecinie w porozumieniu z właściwym terytorialnie starostą dokonał rozdziału mienia i część niezwiązaną z gospodarką wodną przekazał do zasobu starosty. Do chwili obecnej RZGW w Szczecinie nie zwrócił się do Prezydenta z wnioskiem o dokonanie jakiegokolwiek oceny nieruchomości będących poprzednio w posiadaniu ZZMiUW pod kątem ich zbędności do realizacji zadań jednostki wynikających z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne⁵².

(akta kontroli str. 289-307)

Prezydent pismem z 20 sierpnia 2025 r. poinformował RZGW w Szczecinie, że uznaje, iż wszystkie nieruchomości służące do realizacji zadań PGW Wody Polskie wynikających z ustawy Prawo wodne (w tym ww. nieruchomości) nie wchodzą w skład zasobu nieruchomości SP, którym gospodaruje.

(akta kontroli str. 289-307, 358-361)

Ponadto oględziny ww. 14 nieruchomości ujętych w ewidencji Zasobu SP wykazały, że:

- żadna z nieruchomości nie została zagospodarowana (w całości lub w części), bez tytułu prawnego, tj. przez podmiot nieuprawniony;
- na żadnej z nieruchomości nie znajdowały się zabudowania, naniesienia (np. wiaty, słupy reklamowe, miejsca parkingowe i inne obiekty bądź też uprawy rolne) wskazujące na bieżące wykorzystywanie gruntu; jedna z nieruchomości (działka 326101_1.0022.95/2) posadowiona między domami mieszkalnymi została ogrodzona, klucz do bramki posiadali pracownicy Urzędu;
- cztery z 14 nieruchomości stanowiły tereny komunikacyjne które były wykorzystywane, m.in. jako drogi dojazdowe do budynków, będących własnością osób prywatnych, w tym garaży (działki 326101_1.0028.546; 326101_1.0019.1438/3; 326101_1.0019.1360/1) oraz budynków jednorodzinnych, tj. budynków mieszkalnych i warsztatu. (działka 326101_1.0056.194/10); ww. nieruchomości były wykorzystywane na zasadzie służebności gruntowej drogi koniecznej.

(akta kontroli str. 289-307)

Prezydent wyjaśnił, że nieruchomość stanowiąca dojazd do budynków jednorodzinnych (326101_1.0056.194/10) została włączona w granice administracyjne Miasta z dniem 1 stycznia 2023 r. (poprzednio powiat koszaliński, obręb Kretomino) i *stanowi drogę wewnętrzną, umożliwiającą dojazd z drogi publicznej do budynków mieszkalnych i warsztatu.*

⁵¹ Skierowanym do RZGW w Szczecinie i przekazanym do wiadomości Prezydenta.

⁵² Dz. U. z 2025 r. poz. 960.

Prezydent w sprawie pozostałych trzech działek: 326101_1.0028.546; 326101_1.0019.1438/3; 326101_1.0019.1360/1) wyjaśnił, że od około 40 lat stanowią tereny komunikacyjne – drogi wewnętrzne, umożliwiające dojazd do kompleksów garażowych, w których znajduje się około 170 garaży stanowiących własność osób trzecich. Kompleksy garaży budowano etapami⁵³ na nieruchomościach SP (zarządzanych przez jednostki wojska oraz policji), a także na terenie spółdzielni mieszkaniowej. Z osobami, które zobowiązały się wybudować garaż na gruntach stanowiących własność SP zawierano umowy dzierżawy. Z wyjaśnień Prezydenta wynika, że w latach 1992-1993 SP – Kierownik Urzędu Rejonowego w Koszalinie, realizując roszczenie ustawowe, przenosił nieodpłatnie na rzecz osób, które ponosiły nakłady na wybudowanie garaży prawo własności poszczególnych garaży oraz oddawał w użytkowanie wieczyste grunt, na którym są one posadowione. Zbywane działki zostały wydzielone po obrysie garaży, a pozostałe części terenu pozostały własnością Skarbu Państwa. W umowach kwestii dostępu do drogi publicznej nie uregulowano. Pomimo braku zapisów dotyczących warunków korzystania przez właścicieli garaży z dojazdu, przez ten czas w Koszalinie ukształtował się pewien zwyczaj. Skarb Państwa nie pobiera od właścicieli garaży wynagrodzenia za korzystanie z jego nieruchomości, a w zamian właściciele garaży, we własnym zakresie i z własnych środków, dbają wspólnie o stan dojazdu, dokonując niezbędnych napraw w przypadku zaistnienia takiej potrzeby. Uznawano, iż tak ukształtowane zasady korzystania z nieruchomości to trwała i dobra praktyka.

(akta kontroli str. 308-355)

Prezydent podjął próbę prawnego uregulowania sprawy dojazdu do garaży na jednej z ww. nieruchomości (działka 326101_1.0019.1438/3). Właścicielom garaży w piśmie z 15 czerwca 2018 r. zaproponowano przyjęcie:

- nieodpłatnej służebności gruntowej drogi koniecznej - SP ustanowiłby nieodpłatną służebność gruntową drogi koniecznej na rzecz wszystkich właścicieli nieruchomości zabudowanych garażami. Natomiast obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności, w tym naprawy nawierzchni, ciążyłby na właścicielach garaży;
- odpłatnej służebności gruntowej drogi koniecznej - SP ustanowiłby odpłatną służebność gruntową drogi koniecznej na rzecz właścicieli wszystkich nieruchomości zabudowanych garażami, a obowiązek utrzymania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności, w tym naprawy nawierzchni, będzie ciążył na właścicielu dojazdu. W tym przypadku właściciele garaży musieliby wносить na rzecz właściciela działki nr 1478/3 opłaty.

Na powyższą propozycję właściciele garaży do chwili obecnej nie odpowiedzieli.

(akta kontroli str. 308-355)

Prezydent wyjaśnił, że jego zdaniem w żadnym z ww. czterech przypadków nie występuje sytuacja bezumownego korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie. Skarb Państwa nie utracił bowiem faktycznego władztwa nad żadną nieruchomością. Nie ma podstaw do obciążania właścicieli nieruchomości przyległych opłatami za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż wszystkie ww. nieruchomości to nadal tereny znajdujące się w przestrzeni publicznej -

⁵³ Od lat 70-tych do 90-tych XX wieku.

ogólnodostępne, nie ogrodzone, nie wyłączone z możliwości użytkowania także przez inne osoby.

(akta kontroli str. 311-312)

2.15. Wszystkie nieruchomości NSP ujęte w ewidencji Zasobu SP (według stanu na 31 grudnia 2022, 2023 2024 r. oraz 30 czerwca 2025 r.) posiadały oznaczenie wpisu do księgi wieczystej, w której jako właściciela wpisano SP. W związku z uregulowanym stanem prawnym tych nieruchomości nie było konieczności podejmowania działań celem regulacji tego stanu.

(akta kontroli str. 373)

Badaniem w zakresie dokonywania przez Urząd wpisów do EGiB na podstawie danych wynikających z wpływającej do Urzędu w latach 2022-2025 dokumentacji, o której mowa w art. 23 ust. 1-3 upgik⁵⁴ objęto 20 spraw⁵⁵. W wyniku badania ustalono, że wpisów dokonywano w terminie od jednego do 28 dni (średnio w terminie 11 dni) od wpływu ww. dokumentów tj. zgodnie z art. 23 ust. 7 upgik⁵⁶.

(akta kontroli str. 234)

W ww. okresie na terenie Miasta nie znajdowała się żadna nieruchomość SP, która podlegałaby komunalizacji z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych⁵⁷ oraz art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁵⁸.

(akta kontroli str. 313)

2.16. W latach 2022-2025 do Prezydenta nie wpływały zgłoszenia od mieszkańców, służb, inspekcji i straży dotyczące zdarzeń i sytuacji zaistniałych na nieruchomościach NSP w postaci, m.in. uszkodzenia, kradzieży, nielegalnych wycinek i wysypisk śmieci, uszkodzeń w wyniku czynników zewnętrznych jak wyładowania atmosferyczne, pożary, powodzie itp.

W zasobie nieruchomości NSP w tym okresie znajdowała się jedna nieruchomość⁵⁹ zabudowana budynkiem mieszkalnym.

(akta kontroli str. 373)

Prezydent wyjaśnił, że *roboty zabezpieczające budynek przed nieuprawnionym wejściem i dewastacją przeprowadzono po jej przejęciu w roku 2018 (m.in. замуrowano wejście przez ganek, w środku zamontowano dodatkowe płyty i blokady ciągów komunikacyjnych). (...) Ponadto z uwagi na przeznaczenie do*

⁵⁴ Z sądów (odpisy prawomocnych orzeczeń sądu w sprawach o własność, wydanie nieruchomości lub jej części, jej rozgraniczenie; zawiadomienia o nowych wpisach w księgach wieczystych); od notariuszy (odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości; odpisy aktów poświadczenia dziedziczenia) oraz organów administracji publicznej (odpisy ostatecznych decyzji administracyjnych w sprawie o: nabyciu, zmianie lub utracie prawa własności do nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości SP także o nabyciu, zmianie lub utracie prawa użytkowania wieczystego, trwałego zarządu lub innej formy władania tą nieruchomością; podziale i scaleniu nieruchomości).

⁵⁵ Po pięć spraw z każdego badanego roku.

⁵⁶ Ww. przepis przewiduje termin niezwłoczny nie później jednak niż 30 dni od dnia otrzymania dokumentów.

⁵⁷ Dz. U. nr 32, poz. 191, ze zm.

⁵⁸ Dz. U. z 2025 r. poz. 826.

⁵⁹ Położonej przy ul. Ogrodowa 7a-7b.

sprzedaży (...) podjęto działania mające na celu jej odgródzenie od nieruchomości prywatnej⁶⁰ (poprzednio stanowiły całość gospodarczą, w zarządzaniu PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Manowo). W tym celu w okresie objętym kontrolą zlecono okazanie granic nieruchomości oraz wykonanie nowego ogrodzenia (wewnątrz), a także furtki w starym ogrodzeniu. Według Prezydenta wobec pozostałych niezabudowanych nieruchomości nie wystąpiła potrzeba ich zabezpieczenia przed uszkodzeniem.

(akta kontroli str. 313)

2.17. W ewidencji Zasobu SP⁶¹ nie odnotowano nieruchomości SP, na których znajdowały się budynki lub obiekty budowlane objęte obowiązkiem posiadania książki obiektu budowlanego. Jedyna nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym w zasobie nieruchomości NSP została sprzedana po przeprowadzeniu przetargu nieograniczonego 4 listopada 2022 r.

(akta kontroli str. 373)

2.18. Koszty poniesione przez Urząd w związku z administrowaniem i gospodarowaniem nieudostępnionymi nieruchomościami SP wyniosły:

- w 2022 r. – 8,7 tys. zł, z tego podatki 6,3 tys. zł, opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości – 2,4 tys. zł;
- w 2023 r. – 20,4 tys. zł (100% kosztów stanowiły podatki);
- w 2024 r. – 10,1 tys. zł (100% kosztów stanowiły podatki);
- w 2025 r.⁶² – 17,9 tys. zł, z tego podatki – 7 tys. zł; koszty remontów (wykonanie ogrodzenia i furtki) – 7,2 tys. zł; koszty prac geodezyjnych i aktualizacji użytków – 3,7 tys. zł.

(akta kontroli str. 229)

2.19. W latach 2022-2024 Urząd prawidłowo przeprowadzał inwentaryzację nieruchomości NSP, tj. zgodnie z art. 26 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁶³. Inwentaryzacja gruntów SP przeprowadzana była stosownie do przepisów uor, tj. drogą porównania danych ksiąg rachunkowych (w tym przypadku ewidencji pozabilansowej) z odpowiednimi dokumentami źródłowymi i weryfikacji wartości tych składników na ostatni dzień każdego roku obrotowego. Inwentaryzacją objęto wszystkie nieruchomości SP, w tym ujęte w ewidencji Zasobu SP.

(akta kontroli str. 374-397)

2.20. W latach 2022-2025 do Urzędu nie wpływały skargi i wnioski dotyczące nieruchomości SP, obejmujące m.in. gospodarowanie nieruchomościami NSP (w tym także sposób ich użytkowania) oraz gospodarowanie przez podmioty nieuprawnione.

(akta kontroli str. 373)

2.21-2.22. Zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami NSP nie były przedmiotem kontroli Wojewody. Sposób sprawowania przez Wojewodę nadzoru nad realizacją przez Prezydenta zadań związanych z gospodarowaniem tymi nieruchomościami został opisany w punkcie 1.10. wystąpienia pokontrolnego.

⁶⁰ Położonej przy ul. Łużyckiej 33.

⁶¹ Według stanu na dzień rozpoczęcia kontroli.

⁶² Dane według stanu na dzień 17 września 2025 r.

⁶³ Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.; dalej: uor.

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK pozytywnie ocenia działania Urzędu w kontrolowanym obszarze. Urząd był właściwie przygotowany organizacyjnie do prawidłowego gospodarowania nieruchomościami NSP. Prezydent prawidłowo sporządzał i terminowo przedkładał Wojewodzie Plany WZN oraz rzetelnie realizował ich założenia. Urząd ustalał i skutecznie egzekwował należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości w przypadku gospodarowania nimi przez podmiot nieuprawniony oraz zabezpieczał w razie potrzeby nieruchomości NSP. W okresie objętym kontrolą prawidłowo przeprowadzano inwentaryzację nieruchomości SP.

OBSZAR

3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości SP.

Opis stanu
faktycznego

3.1. W latach 2022-2025 Prezydent opłacał w poszczególnych latach objętych kontrolą podatek od nieruchomości i podatek leśny w kwotach:

a) podatek od nieruchomości

- w 2022 r. – 6,3 tys. zł – opodatkowano 19 nieruchomości, z tego 17 nieruchomości gruntowych oraz dwie nieruchomości zabudowane;
- w 2023 r. – 20,3 tys. zł – opodatkowano 14 nieruchomości, z tego 13 nieruchomości gruntowych oraz jedną nieruchomość zabudowaną;
- w 2024 r. – 10 tys. zł – opodatkowano 11 nieruchomości gruntowych;
- w 2025 r. – 9,1 tys. zł – opodatkowano 12 nieruchomości gruntowych;

b) podatek leśny

- w 2022 r. – 0,06 tys. zł – opodatkowano cztery nieruchomości;
- w 2023 r. – 0,1 tys. zł – opodatkowano sześć nieruchomości;
- w 2024 r. – 0,1 tys. zł – opodatkowano sześć nieruchomości;
- w 2025 r. – 0,08 tys. zł – opodatkowano siedem nieruchomości.

(akta kontroli str. 223-227)

Analiza, wszystkich złożonych w latach 2022-2025⁶⁴ deklaracji (czterech dotyczących podatku od nieruchomości oraz czterech podatku leśnego) i korekt deklaracji (10 – podatku od nieruchomości i dwóch – podatku leśnego) wykazała, że przyjęto właściwe stawki zgodne ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Koszalinie określającymi stawki podatkowe.

(akta kontroli str. 223-227, 368-372)

3.2. Wszystkie deklaracje dotyczące podatku od nieruchomości oraz ich korekty były składane w terminie zgodnym z art. 6 ust. 9 pkt 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁶⁵, tj. do 31 stycznia danego roku oraz w przypadku korekt deklaracji w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności powodujących daną korektę.

Deklaracje dotyczące podatku leśnego za lata 2022-2024 i korekty deklaracji za lata 2022-2025 były składane w terminie zgodnym z art. 6 ust. 5 pkt 1 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym⁶⁶, tj. do 15 stycznia danego roku oraz w przypadku korekt deklaracji w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności powodujących daną korektę.

⁶⁴ Do 30 czerwca.

⁶⁵ Dz. U. z 2025 r. poz. 707, dalej: upiol.

⁶⁶ Dz. U. z 2025 r. poz. 176, dalej: ustawa o podatku leśnym

(akta kontroli str. 368-372)

Deklaracja dotycząca podatku leśnego za 2025 r. została złożona z pięciodniowym opóźnieniem, co zostało opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 417, 480-484)

Prezydent w latach 2022-2025⁶⁷ odprowadzał w imieniu SP na rachunek Miasta podatek:

- od nieruchomości w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego w terminach wskazanych w art. 6 pkt 9 ust. 3 upiol, tj. do dnia 15. każdego miesiąca, a za styczeń do dnia 31 stycznia;
- podatek leśny w jednorazowych kwotach odpowiednio 59 zł; 90 zł; 98 zł i 83 zł w; podatek za rok 2022 był przekazany terminowo, zaś za lata 2023-2025 z opóźnieniem odpowiednio: pięciu, dwóch i ośmiu dni, co zostało opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 368-372)

3.3. W latach 2022-2025⁶⁸ wszystkie nieruchomości SP z obszaru właściwości Prezydenta, poza niżej wymienionymi siedmioma nieruchomościami, co do których istniał taki obowiązek, zostały objęte podatkiem od nieruchomości lub podatkiem leśnym. W ww. okresie podatkiem od nieruchomości nie objęto siedmiu nieruchomości SP o klasoużytku „dr” które stanowiły drogi wewnętrzne o pełniące funkcję ogólnodostępnych terenów komunikacyjnych, co zostało opisane w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 368-772)

3.4. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki wydawania przez Miasto ulg (w formie umorzenia, odroczenia, rozłożenia na raty) w odniesieniu do należności z tytułów podatku od nieruchomości SP czy podatku leśnego, których obowiązek uiszczenia nałożony został na Prezydenta reprezentującego SP bądź odmowy udzielenia ulgi na jego wniosek.

(akta kontroli str. 362-363, 368)

3.5. Zadania w zakresie gospodarowania nieruchomościami NSP, w tym ich opodatkowania nie były przedmiotem kontroli Wojewody. Sposób sprawowania przez Wojewodę nadzoru nad realizacją przez Prezydenta zadań związanych z gospodarowaniem tymi nieruchomościami został opisany w punkcie 1.10. wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 364, 368)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Deklaracja dotycząca podatku leśnego za 2025 została złożona przez Prezydenta 20 stycznia 2025 r., pomimo że zgodnie z art. 6 ust. 5 pkt 1 ustawy o podatku leśnym deklaracje podatkowe na podatek leśny osoby prawne powinny składać w terminie do dnia 15 stycznia danego roku (a jeśli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku

⁶⁷ Do 30 czerwca.

⁶⁸ Do 30 czerwca.

podatkowego) oraz korygować deklarację w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności powodujących daną korektę.

(akta kontroli str. 417, 480-484)

Zastępca Prezydenta do spraw Rozwoju Miasta wyjaśniła, że pracownik przygotowując równocześnie deklaracje dotyczące podatku leśnego i od nieruchomości przy wskazaniu *terminu złożenia deklaracji na podatek leśny błędnie wskazał te daty przyjmując daty obowiązujące dla podatku od nieruchomości.*

(akta kontroli str. 415)

Dyrektor WN wyjaśnił, że przyczyną *nieterminowego złożenia deklaracji na podatek leśny w roku 2025 było niecelowe przeoczenie terminu, spowodowane skumulowaniem wielu zadań po wprowadzonych zmianach organizacyjno-osobowych* w WN.

(akta kontroli str. 416)

2. Podatek leśny za lata 2023-2025 w kwotach odpowiednio 90 zł; 98 zł i 83 zł odprowadzany był w terminach odpowiednio 20 stycznia 2023 r. (tj. z pięciodniowym opóźnieniem); 17 stycznia 2024 r. (tj. z dwudniowym opóźnieniem) i 23 stycznia 2025 r. (tj. z ośmiodniowym opóźnieniem).

Zgodnie z art. 6 ust. 5 pkt 3 i ust. 7a ustawy o podatku leśnym osoby prawne zostały zobowiązane do wpłacania w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego obliczonego w deklaracji podatku leśnego na rachunek budżetu właściwej gminy, za poszczególne miesiące, do dnia 15 każdego miesiąca. W przypadku gdy kwota podatku nie przekracza 100 zł, podatek jest płatny jednorazowo w terminie płatności pierwszej raty.

(akta kontroli str. 368-372, 419)

Zastępca Prezydenta do spraw Rozwoju Miasta wyjaśniła, że pracownik przygotowując równocześnie deklaracje dotyczące podatku leśnego i od nieruchomości przy wskazaniu daty zapłaty podatku leśnego *błędnie wskazał te daty przyjmując daty obowiązujące dla podatku od nieruchomości.*

(akta kontroli str. 415)

Dyrektor WN wyjaśnił, że przyczyną nieterminowej zapłaty podatku w latach 2023, 2024 i 2025 był błąd pracownika polegający na automatycznym przypisaniu temu zobowiązaniu terminu dotyczącego podatku od nieruchomości.

(akta kontroli str. 416)

3. W latach 2022-2025 (do 30 czerwca) podatkiem od nieruchomości nie objęto siedmiu nieruchomości SP o klasoużytku „dr”, będących drogami wewnętrznymi⁶⁹ stanowiącymi ogólnodostępne tereny komunikacyjne, w tym:

- drogi dojazdowe do drogi krajowej S6 - trzy nieruchomości⁷⁰ o powierzchni łącznej 1,96 ha (gospodarowane w okresie od grudnia 2024 do stycznia 2025 r.) oraz dwie nieruchomości⁷¹ o powierzchni łącznej 0,59 ha (w ewidencji Zasobu SP w miesiącach maj-czerwiec 2025);

⁶⁹ Nie należały do żadnej z następujących kategorii dróg: krajowe; wojewódzkie; powiatowe i gminne.

⁷⁰ Identyfikatory: 326101_1.0013.1/69; 326101_1.0013.1/82 oraz 326101_1.0053.817/10.

⁷¹ Identyfikatory: 326101_1.0013.1/111 oraz 326101_1.0013.1/74.

- drogi dojazdowe do domów jednorodzinnych (nieruchomość⁷² o powierzchni 0,03 ha – w ewidencji Zasobu SP w miesiącach maj-czerwiec 2025) oraz do kompleksu garaży (nieruchomość⁷³ o powierzchni 0,09 ha – gospodarowana w latach 2022-2025).

(akta kontroli str. 228, 368-372)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 i ust. 3 pkt 4 uopodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają grunty (w tym drogi); wyłączeniu w opodatkowaniu podlegają jedynie grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych.

Prezydent wyjaśnił, że ww. drogi stanowią tereny komunikacyjne ogólnodostępne. *Z uwagi na fakt, iż stanowią mienie publiczne uznaje się je do celów podatkowych za nieruchomości drogowe podobne do dróg gminnych publicznych. Dlatego nie zostały one ujęte w deklaracjach dotyczących podatku od nieruchomości.*

(akta kontroli str. 357)

Zdaniem NIK jedynie drogi publiczne korzystają z wyłączenia od opodatkowania.

Zgodnie z art. 1 i art. 2 ust.1 oraz art. 8 ust.1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych⁷⁴ drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z kategorii dróg, z której może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej dzielą się na następujące kategorie dróg: krajowe; wojewódzkie; powiatowe i gminne. Drogi, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym takiej drogi, są drogami wewnętrznymi.

OCENA CZĄSTKOWA

W Urzędzie prawidłowo sporządzano deklaracje podatkowe dotyczące podatku od nieruchomości i leśnego w zakresie ilości nieruchomości SP objętych opodatkowaniem oraz wysokości należnego podatku za lata 2022-2025. Deklaracje dotyczące podatku od nieruchomości za ww. okres oraz deklaracje dotyczące podatku leśnego za lata 2022-2024 były składane terminowo. Wszystkie nieruchomości SP z obszaru właściwości Prezydenta, co do których istniał taki obowiązek, zostały objęte ww. podatkami. Prezydent w imieniu SP terminowo odprowadzał podatek od nieruchomości. Stwierdzone nieprawidłowości dotyczyły: złożenia deklaracji dotyczących podatku leśnego za rok 2025 z opóźnieniem pięciu dni), odprowadzenia podatku leśnego za lata 2023-2025 z opóźnieniem odpowiednio pięciu, dwóch i ośmiu dni oraz nieobjęcia w latach 2022-2025 (do 30 czerwca) podatkiem od nieruchomości siedmiu nieruchomości, które stanowiły drogi wewnętrzne, w tym jednej za cały ww. okres, jednej za okres od grudnia 2024 r. do stycznia 2025 r. oraz pięciu za miesiące maj i czerwiec 2025 r.

⁷² Identyfikator: 326101_1.0056.194/10.

⁷³ Identyfikator: 326101_1.0028.546.

⁷⁴ Dz. U z 2025 r., poz. 889; dalej: udp.

IV. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące wnioski:

- Wnioski
1. Wykazywanie w rocznych sprawozdaniach GNSP stanu nieruchomości zgodnego ze stanem wynikającym z ewidencji Zasobu SP.
 2. Terminowe składanie deklaracji podatkowych w zakresie podatku leśnego.
 3. Terminowe odprowadzanie podatku leśnego.
 4. Podjęcie działań celem ustalenia i zapłaty podatku od nieruchomości za wszystkie nieruchomości SP, które powinny zostać objęte tym podatkiem za ostatnie pięć lat, w tym siedmiu nieruchomości SP o klasoużytku „dr”, które stanowią drogi wewnętrzne.

Uwagi

Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ust. 1 i 2 ustawy o NIK, kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Szczecinie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK, należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Szczecin, 17 października 2025 r.

Kontroler
Maciej Mikulski
główny specjalista k.p.

/podpisano elektronicznie/

Najwyższa Izba Kontroli
Delegatura w Szczecinie
Dyrektor
z up. Bogusław Wójcik
p.o. Wicedyrektor Delegatury

/podpisano elektronicznie/

