



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Szczecinie

LSZ.410.11.4.2025

Ewa Dudar
Starosta Gryfiński

Starostwo Powiatowe w Gryfinie
ul. Sprzymierzonych 4
74-100 Gryfino

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Gryfinie ¹ , ul. Sprzymierzonych 4, 74-100 Gryfino.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Ewa Dudar, Starosta Gryfiński ² , od 7 maja 2024 r. W okresie objętym kontrolą funkcję kierownika jednostki poprzednio pełnił Wojciech Konarski, Starosta Gryfiński, od 22 listopada 2018 r. do 30 kwietnia 2024 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. 2. Gospodarowanie nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa. 3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.
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 ³ .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Szczecinie ⁴ .
Kontrolerzy	1. Adam Borowski, doradca techniczny, upoważnienia do kontroli nr LSZ/74/2025 z 28 kwietnia 2025 r. oraz nr LSZ/184/2025 z 16 października 2025 r. 2. Paweł Dopieralski, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LSZ/75/2025 z 28 kwietnia 2025 r.

(akta kontroli str. 1-8, 1691-1692)

¹ Dalej: Starostwo.

² Dalej: Starosta.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

⁴ Dalej: NIK.

II. Ocena ogólna⁵ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

W latach 2022-2025 (do zakończenia czynności kontrolnych⁶) nie wszystkie działania Starosty dotyczące nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa⁷ były prawidłowe i rzetelne.

W prowadzonej w Starostwie Ewidencji Nieruchomości Skarbu Państwa⁸ ewidencjonowano zarówno Zasób Nieruchomości SP⁹, w tym nieruchomości nierozdysponowane, jak i nieruchomości spoza Zasobu, nie była ona jednak w pełni rzetelna i aktualna. W ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP ujęto nieruchomości, które z mocy prawa zasobu nie stanowią i jednocześnie nie ujęto w niej nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowiących odrębną własność. Ponadto w przypadku części nieruchomości SP stwierdzono: błędy w identyfikatorach nieruchomości SP, podwójne ujęcie tych samych nieruchomości, czy brak aktualnych wpisów co do przeznaczenia nieruchomości według miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego¹⁰ lub Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego¹¹. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami SP znajdującymi się w Zasobie Starosta przekazywał Wojewodzie Zachodniopomorskiemu¹² terminowo i w zakresie rzeczowym wymaganym przez Wojewodę. Przedstawione w nich liczby i powierzchnie nieruchomości SP, którymi gospodarował Starosta, odzwierciedlały stan wynikający z Ewidencji Nieruchomości SP. Błędy stwierdzone w sprawozdaniach za rok 2023 i 2024 nie miały wpływu na ich wartość merytoryczną i zostały skorygowane w trakcie kontroli NIK.

Działania Starosty w zakresie gospodarowania nierozdysponowanymi nieruchomościami SP NIK ocenia negatywnie. W Starostwie nie planowano i nie przeprowadzano kontroli nierozdysponowanych nieruchomości SP w celu ustalenia czy są użytkowane przez podmioty nieuprawnione. Kontroli takich nie przeprowadzano nawet w odniesieniu do nieruchomości SP, w stosunku do których zakończyły się umowy czasowego udostępnienia i przez okres kilku / kilkunastu miesięcy pozostawały nierozdysponowane. Skutkowało to bezumownym użytkowaniem części nierozdysponowanych nieruchomości SP bez naliczenia przez Starostę opłat z tego tytułu. Dalsze zaniechanie przeprowadzania kontroli w tym zakresie może w przyszłości skutkować wnioskami o zasiedzenie tych nieruchomości. W przypadku nierozdysponowanych budynków, których na koniec 2024 r. pozostawało 100, nie przedstawiono jednoznacznego wskazania, czy wszystkie podlegają zwolnieniu z prowadzenia książki obiektu budowlanego. W latach 2022 i 2023 inwentaryzacją nie objęto wszystkich nieruchomości SP, pomimo wskazania ich

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

⁶ Tj. do dnia 31 października 2025 r.

⁷ Dalej: SP.

⁸ Dalej: Ewidencja Nieruchomości SP.

⁹ Dalej: Zasób Nieruchomości SP.

¹⁰ Dalej: mpzp.

¹¹ Dalej: SUIKZP.

¹² Dalej: Wojewoda.

w zarządzeniach Starosty do objęcia inwentaryzacją. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024 nie został w pełni zrealizowany.

W okresie objętym kontrolą Starosta nierzetelnie realizował również zadania związane z opodatkowaniem nieruchomości SP, w tym nierozdysponowanych. Poza przypadkami nieterminowego składania deklaracji na podatek leśny oraz korekt deklaracji na podatek od nieruchomości, nieterminowych płatności rat podatku od nieruchomości stwierdzono także, że Starosta nie podejmował z własnej inicjatywy działań celem ustalania nieruchomości objętych obowiązkiem podatkowym, w konsekwencji podatkiem od nieruchomości nie objęto wszystkich nieruchomości, które podlegały opodatkowaniu, a w odniesieniu do części z nich Starosta nie przedstawił jednoznacznego wskazania podstawy nieopodatkowania nieruchomości SP.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹³ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

1.1. W Starostwie Ewidencję Nieruchomości SP od 6 marca 2025 r. prowadzono w formie pliku Excel „Ewidencja Nieruchomości SP”. Plik ten obejmował wszystkie nieruchomości SP, zarówno stanowiące Zespół Nieruchomości SP, w tym nierozdysponowane, jak i niestanowiące Zasobu Nieruchomości SP. Na dzień 6 marca 2025 r. plik ten obejmował 3 325 pozycji nieruchomości SP. Do 6 marca 2025 r. ewidencja nieruchomości SP, zgodnie z wytycznymi Wojewody, prowadzona była w formie elektronicznego rejestru danych nieruchomości SP zlokalizowanego na serwerze Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie¹⁴. W bazie tej zmiany wprowadzane były na bieżąco, co oznacza że baza ta przedstawiała zawsze jedynie aktualny stan, bez możliwości generowania jej zawartości na daty poprzednie. Powyższe skutkowało brakiem możliwości wygenerowania danych według dat na koniec grudnia 2022, 2023 i 2024 r.

(akta kontroli str. 69-72, 178, 237-239)

Starosta wyjaśniła, że: *Prowadzenie w Starostwie jednej zbiorczej Ewidencji Nieruchomości SP było wynikiem realizacji obowiązku nałożonego przez Wojewodę. Ewidencja była prowadzona w formie elektronicznego rejestru danych nieruchomości SP, według ustalonego wzoru, gromadzonych na serwerze ZUW. W marcu 2025 r. Wojewoda z przyczyn technicznych zrezygnował z ewidencjonowania nieruchomości SP w przedmiotowy sposób (...). Przepisy ustawy ogn nie wprowadzają obowiązku prowadzenia ewidencji nieruchomości SP w oparciu o określony wzór, pozostawiając organom odpowiedzialnym za zarządzanie tymi zasobami dowolność w wyborze najbardziej odpowiedniej formy dokumentowania tych danych. Wobec tego, że organy realizujące obowiązek ewidencjonowania nieruchomości SP mają swobodę w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji oraz fakt, że nowe rejestry utworzone przez Wojewodę nie*

¹³ 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.

¹⁴ Dalej: ZUW.

obejmują nieruchomości SP oddanych w wieczyste użytkowanie, a przepisy ww. ustawy nakładają wymóg ich ewidencjonowania, Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Nadzoru Właścicielskiego Starostwa¹⁵ kontynuuje obowiązek ewidencjonowania nieruchomości SP w jednym rejestrze, w oparciu o wcześniejszy model, zapoczątkowany przez Wojewodę. Uzasadnieniem takiego wyboru jest również fakt, że baza ta zawiera szeroki zbiór danych, który stanowi kompendium wiedzy o całości posiadanego majątku publicznego. Sugestia dotycząca wprowadzenia dwóch odrębnych ewidencji tj. zasobu nieruchomości SP oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste zostanie poddana analizie i ocenie. W przypadku stwierdzenia, że działanie to przyczyni się do jeszcze bardziej efektywnego zarządzania nieruchomościami zostanie ono wdrożone do realizacji. Nadmieniam, iż dotychczasowe rozwiązanie nie utrudniało korzystania z rejestru.

(akta kontroli str. 441, 445)

Przedstawiony powyżej model prowadzenia Ewidencji Nieruchomości SP umożliwiał wyodrębnienie w sposób jednoznaczny zbioru obejmującego wyłącznie Zasób Nieruchomości SP, o którym mowa w art. 21-21a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹⁶.

Ewidencja Nieruchomości SP na dzień 6 marca 2025 r. obejmowała 3 325 pozycji nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3 839,8736 ha stanowiące nieruchomości ujęte w zasobie SP jak i nieruchomości SP przekazane w użytkowanie wieczyste.

W trakcie niniejszej kontroli NIK, ze wskazanego wyżej pliku, wygenerowano 2 205 nieruchomości gruntowych SP o łącznej powierzchni 2 653,2397 ha, traktowanych na dzień 6 marca 2025 r. jako Zasób Nieruchomości SP¹⁷. Z powyższych 2 205 nieruchomości:

- 475 stanowiły grunty rolne o łącznej powierzchni 109,6252 ha,
- dziewięć stanowiły grunty leśne o łącznej powierzchni 5,4793 ha, z których jedna o powierzchni 3,0856 ha podlegała przekazaniu do Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe¹⁸,
- 89 stanowiły grunty zabudowane i zurbanizowane o łącznej powierzchni 18,9111 ha,
- 90 stanowiły grunty pod wodami o łącznej powierzchni 749,8297 ha,
- 83 stanowiły tereny różne o łącznej powierzchni 129,305 ha,
- 1 084 stanowiły tereny komunikacyjne o łącznej powierzchni 868,4953 ha,
- 375 stanowiły działki obejmujące kilka klasoużytków mieszanych o łącznej powierzchni 771,5941 ha.

Ponadto w Zasobie Nieruchomości SP na dzień 6 marca 2025 r., według danych przedstawionych przez Starostwo, znajdowało się 187 budynków o łącznej powierzchni 17 467,52 m² oraz pięć lokali o łącznej powierzchni 572,14 m².

W Ewidencji Nieruchomości SP, obejmującej Zasób Nieruchomości SP, nie został wykazany żaden budynek i żaden lokal ujęty według przypisanych do nich identyfikatorów, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 73-162, 178)

¹⁵ Dalej: Wydział GNiNW.

¹⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm.; dalej: ustawa ogn.

¹⁷ Tj. po wyeliminowaniu nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości stanowiących śródlądowe wody powierzchniowe płynące.

¹⁸ Dalej: PGL Lasy Państwowe.

W sprawie nieruchomości stanowiącej grunt leśny i podlegającej przekazaniu do PGL Lasy Państwowe Starosta wyjaśniła: *Nieruchomość (...) była ujęta w Zasobie Nieruchomości SP (plik wygenerowany trakcie kontroli NIK obejmujący 2 205 nieruchomości gruntowych), ponieważ zgodnie z danymi EGiB stanowiła własność SP, bez wskazania dodatkowego podmiotu odpowiedzialnego za gospodarowanie ww. nieruchomością. Brak ujawnienia ww. gruntu w zasobie skutkowałoby zmniejszeniem liczby działek, wobec których Starosta zobowiązany jest faktycznie podejmować czynności prawne związane z gospodarowaniem daną nieruchomością. Dopóki SP ujawniony jest jako właściciel nieruchomości, to właśnie Starosta jest organem właściwym do zarządzania tą nieruchomością. (...). Ponadto zgodnie z wnioskiem z dnia 7 lipca 2025 r. PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Gryfino została rozpoczęta procedura związana z przekazaniem ww. działki w zarząd Lasów Państwowych (...). Przywołany art. 74 ww. ustawy w przedmiotowej sprawie nie ma zastosowania, z uwagi na fakt, że omawiana działka stanowi własność SP i nie została przekazana do zasobu Państwowego Funduszu Ziemi. Obecnie prowadzone są czynności mające na celu ustalenie właściwej formy oraz podstawy prawnej, w oparciu o które nastąpi przekazanie nieruchomości w zarząd PGL Lasy Państwowe. Po zakończeniu ww. postępowania dokonane zostaną odpowiednie zmiany w EGiB oraz księdze wieczystej i nieruchomość ta zostanie wykreślona z Zasobu Nieruchomości SP.*

(akta kontroli str. 1693-1694, 1703-1704, 1715-1719)

Na dzień 6 marca 2025 r. nierozdysponowanych pozostawało 356 (z ww. 2 205) nieruchomości SP, tj. grunty o łącznej powierzchni 624,1223 ha¹⁹, w tym: nieruchomości:

- 174 grunty rolne o łącznej powierzchni 40,6841 ha,
- sześć gruntów leśnych o łącznej powierzchni 5,4168 ha,
- 40 gruntów zabudowanych i zurbanizowanych o łącznej powierzchni 11,919 ha,
- 15 gruntów pod wodami o łącznej powierzchni 108,4722 ha,
- jeden teren różny o łącznej powierzchni 0,0618 ha,
- 13 terenów komunikacyjnych o łącznej powierzchni 4,7264 ha,
- 107 działek obejmujących kilka klasoużytków mieszanych o łącznej powierzchni 452,842 ha.

(akta kontroli str. 163-178, 369)

1.2. Porównanie baz danych, tj. Ewidencji Nieruchomości SP z ewidencją gruntów i budynków²⁰ (dot. nieruchomości będących własnością SP) w zakresie kompletności ujęcia w nich nieruchomości SP wykazało m.in., że:

- a) w Ewidencji Nieruchomości SP błędnie wskazano identyfikator dwóch wydzierżawionych nieruchomości SP, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*; dotyczyło to: działki nr 346/2 w obrębie „Orzechów” o powierzchni 4,8101 ha oraz działki nr 308 w obrębie „Widuchowa 2” o powierzchni 0,4587 ha;
- b) w Ewidencji Nieruchomości SP podwójnie ujęto dziewięć wydzierżawionych nieruchomości SP, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*; powyższe dotyczyło: działki nr 3/1 w obrębie „Piasek” o powierzchni

¹⁹ Sposób prowadzenia Ewidencji Nieruchomości SP, obejmującej Zasób Nieruchomości SP, również uniemożliwiał ustalenie liczby budynków / lokali nierozdysponowanych.

²⁰ Dalej: EGiB.

3,9814 ha, działki nr 3/2 w obrębie „Piasek” o powierzchni 2,7956 ha²¹, działki nr 4/1 w obrębie „Piasek” o powierzchni 8,0300 ha, działki nr 4/2 w obrębie „Piasek” o powierzchni 8,0500 ha, działki nr 5/1 w obrębie „Piasek” o powierzchni 5,5000 ha, działki nr 5/3 w obrębie „Piasek” o powierzchni 9,0500 ha, działki nr 111 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,8900 ha, działki nr 632 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,6800 ha, działki nr 946 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 1,5100 ha;

- c) w Ewidencji Nieruchomości SP ujętych było pięć nieruchomości będących przedmiotem własności Gminy Gryfino i Gminy Mieszkowice, a przekazanych SP w użytkowanie wieczyste, tj. działka nr 111/1 w obrębie „Gryfino 3” o powierzchni 0,2046 ha, działka nr 111/3 w obrębie „Gryfino 3” o powierzchni 0,1093 ha, działka nr 537 w obrębie „Gryfino 4” o powierzchni 1,2983 ha, działka nr 89/2 w obrębie „Krajnik” o powierzchni 0,6000 ha, działka nr 309 w obrębie „Mieszkowice” o powierzchni 0,0866 ha;
- d) w Ewidencji Nieruchomości SP ujęte były dwie nieruchomości, które na dzień 6 marca 2025 r. nie były ujęte w EGiB – dotyczyło to działek o nr 66/13 i 66/14 w obrębie „Steklno”, o powierzchni odpowiednio 1,7042 ha i 0,3339 ha, wyodrębnionych w wyniku podziału działki nr 66/9 na podstawie decyzji z 3 lutego 2025 r. o zatwierdzeniu podziału działki 66/9; zmiany te:
- w Ewidencji Nieruchomości SP zostały ujawnione 13 lutego 2025 r. i nie były korygowane,
 - w EGiB zostały ujawnione 13 lutego 2025 r., a następnie 5 marca 2025 r.; w związku z wniesionym odwołaniem od decyzji z 3 lutego 2025 r. przywrócono działkę 66/9, a w dniu 11 marca 2025 r. ponownie zatwierdzono jej podział, co w EGiB ujawniono 11 kwietnia 2025 r. – tym samym na dzień 6 marca 2025 r. w EGiB ujawniona była działka 66/9 a w Ewidencji Nieruchomości SP działki 66/13 i 66/14.

(akta kontroli str. 179-236)

Analiza porównawcza bazy EGiB²² z Ewidencją Zasobu Nieruchomości SP prowadzonej w Starostwie nie stwierdziła przypadków ujawnienia w EGiB nieruchomości SP niewłączonych do Ewidencji Zasobu, a które powinny być w niej uwzględnione. Wszystkie nierozdysponowane nieruchomości SP²³ posiadały urządzoną księgę wieczystą.

(akta kontroli str. 163-177, 180-208)

1.3. W wyniku przeprowadzonych oględzin²⁴ prowadzonej w Wydziale GNiNW Ewidencji Nieruchomości SP, obejmującej również Zasób Nieruchomości SP, ustalono m.in. że:

- a) na dzień 5 czerwca 2025 r. obejmowała ona 3 324 pozycje nieruchomości gruntowych ujętych według nadanych im identyfikatorów (o jedną działkę ewidencyjną mniej niż na dzień 6 marca 2025 r.²⁵);
- b) w przypadku Zasobu nieruchomości SP, zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy ogn, zawierała dane w zakresie:
- oznaczenia nieruchomości wg księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości,

²¹ Nieruchomość wydzierżawiona.

²² Wygenerowanej dla nieruchomości dla których właścicielem lub posiadaczem samoistnym jest SP.

²³ Tj. grunty w liczbie 356 działek.

²⁴ Oględziny przeprowadzone 5 czerwca 2025 r., na podstawie art. 39 ustawy o NIK.

²⁵ W okresie od 6 marca do 5 czerwca 2025 r. z Ewidencji Nieruchomości SP usunięto cztery pozycje, a dodano trzy kolejne.

- powierzchni nieruchomości,
 - wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez SP praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej,
 - przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego,
 - wskazania 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 nieruchomościami SP,
 - informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości,
 - informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych;
- c) obejmowała ona także nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste;
- d) stosowane zapisy nie umożliwiały określenia:
- daty wpisu nieruchomości do ewidencji lub jej wykreślenia,
 - liczby i powierzchni budynków na poszczególnych działkach.

(akta kontroli str. 237-245)

Analiza danych zawartych w Ewidencji Nieruchomości SP, a dotyczących Zasobu, dla 20 nierozdysponowanych nieruchomości SP²⁶ w zakresie porównania zgodności danych z danymi z EGiB i z mpzp wykazała m.in., że:

- a) dla wszystkich 20 nieruchomości SP dane dotyczące m.in. księgi wieczystej, powierzchni działki i klasoużytku były zgodne z EGiB oraz wskazano nr księgi wieczystej;
- b) cztery nieruchomości SP znajdowały się na terenie objętym mpzp, w tym dla dwóch²⁷ nie wskazano przeznaczenia w mpzp, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*, a dla dwóch było ono zgodne z przeznaczeniem określonym w mpzp;
- c) w przypadku pozostałych 16 nieruchomości SP:
 - dla 15 wskazano przeznaczenie w SUIKZP, z czego: dla dziewięciu było ono zgodne z przeznaczeniem określonym w SUIKZP, a dla sześciu²⁸ nie było zgodne z określonym w SUIKZP, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
 - dla jednej²⁹, pomimo braku mpzp dla obszaru na którym znajduje się ta nieruchomość, nie wskazano przeznaczenia określonego w SUIKZP, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 246-285)

1.4. W sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami znajdującymi się w Zasobie za lata 2022-2024 jako nieruchomości SP pozostające w gospodarowaniu jednostki wykazano:

- a) grunty:
 - 3 378 o powierzchni 3 823,0594 ha (stan na koniec 2022 r.),
 - 3 361 o powierzchni 3 856,3642 ha (stan na koniec 2023 r.),
 - 3 316 o powierzchni 3 799,766 ha (stan na koniec 2024 r.);

²⁶ Próba dobrana w sposób losowy spośród nierozdysponowanych nieruchomości SP.

²⁷ Dotyczy działki nr 65/4 w obrębie „Cedynia 3” oraz działki 381/1 w obrębie „Czepino”.

²⁸ Dotyczy działki nr 13 w obrębie „Chojna 3”, nr 75 w obrębie „Wysoka Gryfińska”, nr 6 w obrębie „Gryfino 3”, nr 97 w obrębie „Wierzchlas”, nr 243/2 w obrębie „Żeliszławiec”, nr 177/4 w obrębie Trzcińsko Zdrój 2”.

²⁹ Dotyczy działki nr 3 w obrębie „Widuchowa 2”.

b) budynki:

- 192 o powierzchni 17 849,32 m² (stan na koniec 2022 r.),
- 191 o powierzchni 18 166,12 m² (stan na koniec 2023 r.),
- 187 o powierzchni 17 467,52 m² (stan na koniec 2024 r.),

c) lokale:

- 4 o powierzchni 336,58 m² (stan na koniec 2022 i 2023 r.),
- 5 o powierzchni 572,14 m² (stan na koniec 2024 r.).

Jedynie w przypadku roku 2024, ze wzoru przesłanego starostom wynikało, że jako nieruchomości SP pozostające w gospodarowaniu jednostki miały być ujęte jedynie nieruchomości wchodzące w skład zasobu.

(akta kontroli str. 319-360)

Starosta wyjaśniła, że: *Zbiorcze przedstawienie danych w poszczególnych sprawozdaniach za rok 2022, 2023 i 2024 tj. zarówno nieruchomości stanowiących Zasób Nieruchomości SP jak i nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, wynika z faktu, że w Starostwie prowadzona jest jedna zbiorcza Ewidencja Nieruchomości SP wg wcześniej obowiązujących zasad. Zgodnie z wytycznymi Wojewody ewidencja była prowadzona w formie elektronicznego rejestru dla danych dotyczących wszystkich nieruchomości SP, według ustalonego wzoru, gromadzonych na serwerze ZUW. (...) Dotychczasowe przedstawianie zbiorczych danych w sprawozdaniach nie było przedmiotem zastrzeżeń ani uwag ze strony Wojewody, co wskazuje, że sposób ich prezentacji był odpowiedni.*

(akta kontroli str. 1694-1695, 1705-1706)

W sprawozdaniach tych nie były wyodrębniane informacje o nieruchomościach nierozdysponowanych – wykazanie danych w takim zakresie nie było wymagane przez Wojewodę.

(akta kontroli str. 286-318)

Uwzględniając dane dotyczące liczby i powierzchni nieruchomości pozostających w gospodarowaniu jednostki oraz liczby i powierzchni nieruchomości zagospodarowanych³⁰ jako nierozdysponowane³¹ pozostawały:

a) grunty:

- 1 407 o powierzchni 1 244,8166 ha (stan na koniec 2022 r.),
- 1 228 o powierzchni 1 337,7055 ha (stan na koniec 2023 r.),
- 1 164 o powierzchni 1 170,9098 ha (stan na koniec 2024 r.);

b) budynki:

- 176 o powierzchni 17 035,96 m² (stan na koniec 2022 r.),
- 110 o powierzchni 7 283,47 m² (stan na koniec 2023 r.),
- 100 o powierzchni 2 592,38 m² (stan na koniec 2024 r.),

c) lokale:

- 1 o powierzchni 168,86 m² (stan na koniec 2022 i 2023 r.),
- 1 o powierzchni 392,42 m² (stan na koniec 2024 r.).

(akta kontroli str. 361)

Starosta wyjaśniła, że: *Różnica w liczbie niezagospodarowanych nieruchomości SP*

³⁰ Tj.: grunty oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd, siedliska, tzw. „dożywotki”, objęte umowami dzierżawy, najmu i użyczenia; budynki oddane w trwałe zarząd, objęte umowami dzierżawy i najmu, oddane w użytkowanie i użyczenie; lokale objęte umowami najmu.

³¹ Tj. nieruchomości nieudostępniowane, nieprzekazane do korzystania i użytkowania w drodze przewidzianej przepisami prawa innym podmiotom.

przedstawionych w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami SP na dzień 31 grudnia 2024 r. (tj. 1 164 nieruchomości gruntowych), a zestawieniem przedstawionym w trakcie kontroli NIK (356 nieruchomości gruntowych) wynikała ze sposobu ich kwalifikowania. W opracowaniu dla NIK nie uwzględniono nieruchomości stanowiących: rowy, drogi, wały przeciwpowodziowe, kanały oraz zagospodarowanych jako cmentarze, zabudowanych transformatorami oraz dla których w ewidencji są wskazane osoby władające gruntem. Działki te posiadają z góry przypisane funkcje, sposób ich wykorzystania lub określony podmiot uprawniony do ich zarządzania bądź administrowania, co w praktyce wyłącza możliwość swobodnego obrotu tym mieniem w drodze dzierżawy, najmu, użyczenia, oddania w użytkowanie lub sprzedaży, o którym mowa w ustawie ogn. W związku z powyższym nieruchomości te zostały wyłączone z zakresu opracowania przygotowanego w trakcie kontroli NIK, ponieważ intencją było wykazanie nieruchomości niczym nie obciążonych (tzw. wolnego Zasobu SP) mogących być przedmiotem swobodnego sposobu ich zagospodarowania.

(akta kontroli str. 1695, 1706)

1.5. Starosta, na podstawie art. 23 ust. 1a ustawy ogn, sporządzał roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem za lata 2022, 2023 i 2024 oraz terminowo przekazywał je Wojewodzie³². Sporządzano je według wzorów otrzymywanych od Wojewody.

Sprawozdania za lata 2022 i 2023 były tożsame i zawierały następujące dane:

- 1) liczbowo wskazano: nieruchomości SP w gospodarowaniu jednostki, grunty oddane w użytkowanie wieczyste, nieruchomości zagospodarowane (w tym wydzierżawione, wynajmowane, oddane w użytkowanie, oddane w użyczenie), sprzedaż nieruchomości, inne przypadki zbywania nieruchomości;
- 2) enumeratywnie wymieniono: aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP, stan wpisów w księgach wieczystych³³, informację o postępowaniach sądowych i administracyjnych.

Sprawozdania nie obejmowały enumeratywnego wykazu nieruchomości SP w gospodarowaniu jednostki, gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, nieruchomości zagospodarowanych, sprzedanych i zbytych w innym trybie

(akta kontroli str. 286-360)

W sprawozdaniu za rok:

- a) 2023 w tabeli „Nieruchomości oddane w użyczenie” błędnie wskazano powierzchnię budynków – 0,052 m² zamiast 520 m²,
- b) 2024 w tabeli „Nieruchomości SP w gospodarowaniu jednostki” błędnie wskazano: liczbę lokali – 572,14 zamiast 5 oraz powierzchnię lokali – 5 zamiast 572,14.

W związku z powyższymi błędami, stwierdzonymi w trakcie kontroli NIK, w piśmie z 2 lipca 2025 r.³⁴, skierowanym do Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w ZUW, Starosta skorygował powyższe sprawozdania we wskazanym zakresie.

³² Tj. 27 kwietnia 2023 r. za rok 2022, 24 kwietnia 2024 r. za rok 2023, 29 kwietnia 2025 r. za rok 2024.

³³ W sprawozdaniu za 2023 r. nie wykazano danych w tabeli „Stan wpisów w księgach wieczystych”.

³⁴ Znak pisma GN.0640.1.2024.GS i GN.0640.1.2025.GS.

(akta kontroli str. 341, 351, 367-370)

Starostwo nie dysponowało zbiorami danych ujętych w poszczególnych sprawozdaniach, a obejmujących na koniec lat 2022-2024 przykładowo wykazy: nieruchomości SP w gospodarowaniu jednostki; gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste; nieruchomości zagospodarowanych.

(akta kontroli str. 178, 364-365)

Wojewoda Zachodniopomorski nie wzywał Starosty do składania korekt bądź uzupełnienia sprawozdań za lata 2022-2024.

(akta kontroli str. 371)

Starosta wyjaśniła:

- a) *podstawę do wskazania danych w kierowanych do Wojewody sprawozdaniach za lata 2022-2024 z gospodarowania nieruchomościami SP w zakresie dotyczącym gruntów stanowiły dane ustalone na podstawie ewidencji gruntów i budynków według stanu na dzień 31 grudnia danego roku. Wszystkie wymagane dane zostały ujęte w sprawozdaniach rocznych i przekazane Wojewodzie. Wydział GNiNW nie dysponuje zachowanymi zbiorami danych, gdyż nie było nigdy potrzeby późniejszego ich wykorzystania;*
- b) *w przeszłości Wydział GNiNW na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków ustalił stan ilościowy i powierzchnię posiadanych budynków oraz lokali. Stan ten stanowił punkt odniesienia. W kolejnych latach był on korygowany o przychód lub rozchód obiektów w zależności od rodzaju zmian jakie następowały w zakresie ilości i powierzchni budynków oraz lokali SP. Na tej podstawie podawano w sprawozdaniach za poszczególne lata bieżące dane w tym zakresie.*

(akta kontroli str. 1132, 1138-1139)

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień, NIK wskazuje, że Starosta będąc zobowiązanym do ewidencjonowania Zasobu, sprawozdanie, o którym mowa w art. 23 ust. 1a ustawy ogn winien sporządzać na podstawie danych wynikających z tej ewidencji, a nie z EGİB.

1.6. Ewidencję Nieruchomości SP, w tym ewidencję Zasobu, od dnia 6 marca 2025 r. prowadzono w formie elektronicznej w pliku MS-Excel o nazwie „Ewidencja Nieruchomości SP od 06.03.2025 r.” na dysku „Y” Starostwa. Dostęp do niej posiadało czterech pracowników Wydziału GNiNW. Do 6 marca 2025 r., ewidencja nieruchomości SP prowadzona była w formie elektronicznego rejestru danych Nieruchomości SP, jako plik w programie MS-Excel, zlokalizowany na serwerze ZUW, do której dostęp chroniony był hasłem. O rezygnacji z prowadzenia rejestru danych utworzonego na serwerze ZUW, jak wskazano m.in. z powodu czasochłonności ręcznego wprowadzania danych i braku pewności co do bezbłędności zaimplementowanych danych, Wojewoda poinformował starostów oraz prezydentów miast pismem z 24 lutego 2025 r.³⁵ Od 6 marca 2025 r., tj. od czasu przejścia na prowadzenie Ewidencji Nieruchomości SP na dysku „Y” Starostwa nie występowały problemy z jej prowadzeniem.

(akta kontroli str. 237-243)

W okresie objętym kontrolą do prowadzenia EGİB wykorzystywany był program Turbo Ewid 2007. Dostęp do niego posiadali wszyscy pracownicy Wydziału Geodezji,

³⁵ Znak pisma GN-2.7582.48.2025.EK.

Kartografii i Katastru Starostwa³⁶, z czego pięć osób miało możliwość modyfikacji danych EGiB. W przypadku problemów z funkcjonowaniem programu pracownicy Wydziału GKiK kontaktują się z firmą GEOMATYKA poprzez dedykowany do celu adres e-mail serwis@geomatyka-krakow.pl zgłaszając problem, telefonicznie z twórcami systemu lub poprzez referat informatyki.

(akta kontroli str. 373-374)

Według zakresów czynności:

- a) prowadzenie bazy nieruchomości SP, w tym wprowadzanie danych, uaktualnianie wprowadzonych danych, gromadzenie dokumentów niezbędnych do prowadzenia bazy, przypisane było do zadań jednego z ośmiu pracowników Wydziału GNiNW;
- b) prowadzenie i aktualizacja bazy EGiB, przypisane było do zadań pięciu z 15 pracowników Wydziału GKiK.

(akta kontroli str. 484-603)

1.7. W Starostwie w okresie objętym kontrolą nie było wprowadzonych wewnętrznych procedur związanych z ewidencjonowaniem i gospodarowaniem nieruchomościami SP bądź ich opodatkowaniem.

(akta kontroli str. 376)

Pracownicy Wydziału GNiNW posiadali dostęp do EGiB prowadzonej przez Wydział GKiK, z której mogli pobierać informacje o nieruchomościach, generować wypisy z ewidencji gruntów i budynków, wyrisy z map, ale bez możliwości modyfikacji danych. Dla potrzeb współpracy pomiędzy wydziałami został utworzony dysk sieciowy pn. „_gp_gn (Gryfino 6)”, na którym zapisywane są przez Wydział GKiK zestawienia zmian dotyczące nieruchomości SP. Ujawniane zmiany dotyczą m.in. zmian własnościowych, powierzchni, użytków, numerów ksiąg wieczystych.

(akta kontroli str. 371-372)

Według oświadczenia głównego specjalisty w Wydziale GNiNW: *w okresie objętym kontrolą weryfikacja Ewidencji Nieruchomości SP realizowana była raz w roku przez pracowników merytorycznie odpowiedzialnych. Ostatnia pełna weryfikacja odbyła się w marcu 2025 r. W ramach weryfikacji sprawdzano m.in. dane dotyczące zgodności zapisów ewidencyjnych (nr. działki, powierzchnia, użytki, nr ksiąg wieczystych). Ewidencję aktualizowano także o zawarte umowy sprzedaży, najmu, dzierżawy, zmiany wysokości opłat z tytułu czynszów i wieczystego użytkowania. Ponadto baza danych aktualizowana była na bieżąco w ciągu całego roku z częstotliwością zależną od uzyskanych informacji w zakresie zaistniałych zmian w majątku SP. Porównanie danych ujętych w Ewidencji Nieruchomości SP z EGiB w 2025 r. odbyło się w formie elektronicznej w systemie Excel, zaś w latach wcześniejszych w formie papierowej. Brak jest dokumentów z weryfikacji.*

(akta kontroli str. 422)

1.8. Porównanie baz danych, tj. ewidencji Zasobu z ewidencją pozabilansową (w zakresie dotyczącym nieruchomości SP), wg stanu na dzień 3 marca 2025 r., pod kątem kompletności ujęcia w nich nieruchomości SP wykazało m.in., że:

- a) w ewidencji pozabilansowej wykazano wszystkie nieruchomości, które powinny być w niej ujęte, w tym nierozdysponowane,

³⁶ Dalej: Wydział GKiK.

b) w ewidencji pozabilansowej ujętych było 79 nieruchomości, które na dzień 6 marca 2025 r. nie były ujęte w ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP, tj.:

- 61 nieruchomości będących gruntami pokrytymi wodami płynącymi³⁷,
- 18 innych nieruchomości, dla których jako przyczynę niewykazania w Ewidencji Nieruchomości SP wskazano: sprzedaż nieruchomości (w ośmiu przypadkach³⁸), własność innego podmiotu (trzy przypadki³⁹), podział nieruchomości (trzy przypadki⁴⁰), zasiedzenie prawa własności (jeden przypadek⁴¹), udział innego podmiotu w zarządzie nieruchomością (jeden przypadek⁴²), przyznanie gruntu właścicielowi budynku (jeden przypadek⁴³), komunalizację nieruchomości (jeden przypadek⁴⁴).

(akta kontroli str. 377-389)

W odniesieniu do 61 nieruchomości będących gruntami pokrytymi wodami płynącymi Starosta wyjaśniła, że: nieruchomości te stanowią własność SP i są oznaczone użytkowaniem „Wp” wody płynące. Nie zostały ujęte w Zasobie Nieruchomości SP ponieważ zgodnie z art. 21a ustawy ogn w skład Zasobu Nieruchomości SP, o którym mowa w art. 21a pkt 1, nie wchodzi grunty pokryte śródlądowymi wodami płynącymi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne oraz stanowiące własność SP urządzenia wodne lub ich części oraz budowle i ich części, o których mowa w art. 216 ust. 5 tej ustawy.

Pomimo, że nieruchomości te nie są ujęte w Zasobie Nieruchomości SP, to jednak tytuł własności w odniesieniu do tych nieruchomości – zgodnie z wpisem do EGiB – przysługuje SP, co czyni je składnikami jego majątku. W związku z tym nieruchomości te podlegają obowiązkowej inwentaryzacji i są ujmowane w ewidencji księgowej pozabilansowej prowadzonej przez Starostwo zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

Ponadto Starosta wyjaśniła: Odnosząc się do wskazanych 18 nieruchomości informuję, że wszystkie zostały wyksięgowane z ewidencji pozabilansowej za rok 2025, w tym:

- a) działki nr: 179/2 obręb Kłósów (wyksięgowana w 2023 r. - PT GN/33/2023), 53 obręb Dolsko (wyksięgowana w 2024 r. - LT GN/2/2024), 184/16 obręb Bielin (wyksięgowana w 2022 r. - PT GN/11/2022), 121/6 obręb Chojna 7 (wyksięgowana w 2022 r. - PT GN/36/2022), 43/124 obręb Kołbacz (wyksięgowana w 2022 r. - LT GN/62/2022), 43/135 obręb Kołbacz (wyksięgowana w 2022 r. - LT GN/60/2022), 348

³⁷ Tj. nieruchomości, które nie wchodzi w skład Zasobu Nieruchomości SP i nie dotyczy ich obowiązek ewidencjonowania (jak w przypadku nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste).

³⁸ Dotyczy nieruchomości – działek o nr: 146 o powierzchni 0,39 ha w obrębie „Stara Rudnica”, 179/2 o powierzchni 0,08 ha w obrębie „Kłósów”, 69/51 o powierzchni 0,003 ha w obrębie „Troszyn”, 69/55 o powierzchni 0,0028 ha w obrębie „Troszyn”, 69/59 o powierzchni 0,0028 ha w obrębie „Troszyn”, nr 69/61 o powierzchni 0,0028 ha w obrębie „Troszyn”, 53 o powierzchni 0,17 ha w obrębie „Dolsko”, 184/16 o powierzchni 0,066 ha w obrębie „Bielin”.

³⁹ Dotyczy nieruchomości – działek o nr: 167/26 o powierzchni 0,0498 ha w obrębie „Osinów Dolny” (własność PGW – Wody Polskie), 239/49 o powierzchni 0,0398 ha w obrębie „Osinów Dolny” (własność PGW – Wody Polskie), 121/6 o powierzchni 0,9159 ha w obrębie „Chojna 7” (własność osoby fizycznej).

⁴⁰ Dotyczy nieruchomości – działek o nr: 66/9 o powierzchni 2,0382 ha w obrębie „Steklno”, 43/124 o powierzchni 0,614 ha w obrębie „Kołbacz”, 43/135 o powierzchni 0,1292 ha w obrębie „Kołbacz”.

⁴¹ Dotyczy nieruchomości – działki o nr 83/2 o powierzchni 0,12 ha w obrębie „Bielinek”.

⁴² Dotyczy nieruchomości – działki o nr 348 o powierzchni 0,2504 ha w obrębie „Chojna 3”.

⁴³ Dotyczy nieruchomości – działki o nr 70/2 o powierzchni 0,25 ha w obrębie „Rosnowo”.

⁴⁴ Dotyczy nieruchomości – działki o nr 168/11 o powierzchni 0,0047 ha w obrębie „Lubicz”.

- obręb Chojna 3 (wyksięgowana w 2022 r. - LT GN/18/2022) – zostały wyksięgowane w latach poprzednich, ich wartość w przekazanym pliku Excel jest zerowa;*
- b) działki nr: 146 obręb Stara Rudnica (wyksięgowano dnia 11 lutego 2025 r. (LT GN/1/2025), 70/2 obręb Rosnowo (wyksięgowana dnia 31 stycznia 2025 r.- PT GN/1/2025), 168/11 obręb Lubicz (wyksięgowano dnia 31 stycznia 2025 r. - PT GN/2/2025); w przekazanym pliku Excel widoczne są operacje rozchodu ww. działek, wartość na koniec okresu jest zerowa;*
- c) działki nr: 69/51 obręb Troszyn, 69/55 obręb Troszyn, 69/59 obręb Troszyn, 69/61 obręb Troszyn – zostały wyksięgowane dnia 22 kwietnia 2025 r. na podstawie dokumentu LT GN/3/2025, który wpłynął do wydziału FK dnia 22 kwietnia 2025 r.;*
- d) działki nr: 167/26 obręb Osinów Dolny, 239/49 obręb Osinów Dolny, 83/2 obręb Bielinek – zostały wyksięgowane 19 marca 2025 r. na podstawie dokumentów PT GN/3/2025, PT GN/4/2025, PT GN/5/2025, które wpłynęły do wydziału FK dnia 19 marca 2025 r.;*
- e) działka nr 66/9 obręb Steklno została wyksięgowana 19 maja 2025 r. na podstawie dokumentu LT GN/5/2025, który wpłynął do wydziału FK 19 maja 2025 r.*
- (akta kontroli str. 1133-1134, 1140-1141, 1695-1696, 1706-1709)

1.9. W okresie objętym kontrolą postępowaniem komunalizacyjnym objętych było 76 nieruchomości SP o łącznej powierzchni 62,8604 ha, z których osiem było zabudowanych. Do dnia rozpoczęcia kontroli⁴⁵ zakończono postępowanie komunalizacyjne w odniesieniu do 65 nieruchomości, z tego: 30 w 2022 r., 15 w 2023 r., 14 w 2024 r., sześciu w 2025 r.

W toku były postępowania wszczęte w latach 2024-2025 r. dotyczące kolejnych 11 nieruchomości. Jako podstawę prawną komunalizacji wskazywano:

- a) art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 4 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych⁴⁶;
- b) art. 5 ust. 4 ww. ustawy z dnia 10 maja 1990 r.;
- c) art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 10 maja 1990 r.;
- d) art. 60 ust. 1 i ust. 3 w związku z art. 103 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną⁴⁷.

Poza ww. 76 nieruchomościami do komunalizacji przeznaczono kolejnych 35 (wszystkie o klasoużytku „W”). W 20 przypadkach wnioski do Wojewody Zachodniopomorskiego celem wszczęcia postępowania zostały złożone w toku kontroli NIK, tj. w czerwcu i lipcu 2025 r., a w 15 przypadkach Starostwo było w trakcie gromadzenia dokumentacji niezbędnej do złożenia wniosku do Wojewody.

(akta kontroli str. 412-418)

Z nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy z dnia 10 maja 1990 r., a w odniesieniu do których postępowanie komunalizacyjne nie zostało wszczęte lub zakończone, w ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP, według stanu na dzień 6 marca 2025 r., ujętych było ww. 35 nieruchomości o klasoużytku „W”, jedna

⁴⁵ Tj. do dnia 6 maja 2025 r.

⁴⁶ Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.

⁴⁷ Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.

nieruchomość o klasoużytku „dr” oraz jedna o klasoużytku „Ba”, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 415-418)

Nieruchomości SP, które z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. stały się własnością gmin, do czasu wydania ostatecznych decyzji potwierdzających nabycie własności przez jst były ujęte w Ewidencji Nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 425-440)

Starosta wyjaśniła, że: (...) *ujęcie ww. działek w Ewidencji Nieruchomości SP, z uwagi na brak prowadzonej odrębnej ewidencji działek podlegających komunalizacji, umożliwiło na bieżąco podgląd ilości działek, wobec których należy podjąć czynności związane z komunalizacją. (...) Wskazać również należy, że brzmienie art. 228 ustawy ogn, nie zwalnia Starosty z wykonywania wobec ww. działek czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP. Dopóki SP ujawniony jest jako właściciel ww. działek w księgach wieczystych, to właśnie Starosta jest organem właściwym do zarządzania tymi nieruchomościami. Brak ujawnienia ww. gruntów w prowadzonej ewidencji wpłynęłby zatem na zmniejszenie ilości działek, wobec których Starosta zobowiązany jest faktycznie podejmować czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami SP.*

(akta kontroli str. 1148, 1159)

W latach 2022-2024 w Starostwie nie prowadzono rejestru nieruchomości SP objętych postępowaniem komunalizacyjnym. Rejestr taki założono w 2025 r.⁴⁸ – odrębny dla rowów, odrębny dla dróg powiatowych.

Rejestr dotyczący rowów:

- a) obejmował pozycje: nr sprawy, nr działki z obrębem i gminą, datę wszczęcia, datę zakończenia, datę i nr decyzji;
- b) zawierał wpisy o wszczęciu dwóch spraw – wnioski wysłane do ZUW 12 czerwca 2025 r. i 8 lipca 2025 r. (sprawy niezakończone), obejmujące 21 nieruchomości (na dzień 6 marca 2025 r. ujęte w ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP).

Rejestr dotyczący dróg powiatowych:

- a) obejmował pozycje: nr drogi, trasa, skład drogi (działki), powierzchnia, wartość, data i nr decyzji, nr sprawy;
- b) zawierał wpisy dotyczące trzech spraw zakończonych decyzjami Wojewody z 10 kwietnia 2025 r., 23 kwietnia 2025 r. oraz z 8 maja 2025 r. (decyzje obejmujące 14 nieruchomości gruntowych o klasoużytku „dr”, o których mowa we wcześniejszym akapicie).

W żadnym z rejestrów nie wskazano podstawy prawnej komunalizacji.

(akta kontroli str. 422-424, 1148)

Starosta wyjaśniła, że: *Założenie w 2025 r. rejestru nieruchomości SP objętych postępowaniami komunalizacyjnym ma na celu ułatwienie monitorowania toczących się postępowań oraz usprawnienie działań w zakresie gromadzenia, porządkowania i bieżącego dostępu do informacji. Wcześniej opierano się na danych z EGiB. (...).*

(akta kontroli str. 1148, 1159)

Badanie dokumentacji z 15 postępowań zakończonych decyzją Wojewody

⁴⁸ Przed rozpoczęciem kontroli NIK.

wykazało m.in., że:

- dla pięciu postępowań przedłożono jedynie decyzję Wojewody, bez wcześniejszej korespondencji Starostwa z jst lub Wojewodą, a dla pozostałych 10 przedłożono korespondencję Starostwa z jst lub Wojewodą, obrazującą aktualny stan postępowań,
- cztery postępowania wszczęto z urzędu, a pozostałe 11 na wniosek,
- w przypadku postępowań wszczętych na wniosek okres od złożenia wniosku przez gminę do wydania decyzji wynosił od 22 do 216 dni,
- po zakończeniu postępowań dokonywano zmian w Ewidencji Nieruchomości SP, EGIB w ewidencji pozabilansowej,
- w jednym przypadku dla nieruchomości skomunalizowanej w 2022 r., oznaczonej jako działka nr 184/14 o powierzchni 0,0660 ha w obrębie ewidencyjnym „Bielin”, i ujętej w ewidencji pozabilansowej 2022 r. wartość na początek roku wynosiła 6 969 zł, a na koniec roku, w związku z rozchodem, 0 zł; w kolejnych latach (2023 i 2024) nieruchomość nie była wykazywana; natomiast w ewidencji pozabilansowej 2025 r. została ujęta ponownie – z wartością 0 zł,
- przed zakończeniem postępowania użytkowane były cztery nieruchomości objęte decyzją GN-3.8531.1.2022.PS z dnia 21 lutego 2022 r.

(akta kontroli str. 425-440)

Starosta wyjaśniła, że: *Korespondencja dotycząca postępowań komunalizacyjnych znajduje się w posiadaniu urzędu. Z uwagi, że korespondencja dotyczyła lat wcześniejszych to nie była ona dostępna podczas przeprowadzanej kontroli w zasobach Wydziału GNiNW, gdyż została przekazana do archiwum. Ze względu na obszerny zasób archiwalny dokumentów tych nie udało się odnaleźć podczas kontroli.*

Działka 184/16 pow. 0,0660 ha obręb Bielin (2022 r. - PT GN/11/2022), została wyksięgowana, jej wartość nie znajduje się w ewidencji księgowej pozabilansowej (błąd kopiowania - zapisu).

(akta kontroli str. 1148, 1158-1159)

1.10. W informacji pozyskanej w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK Wojewoda wskazał m.in., że: *Działania Wojewody w zakresie nadzoru nad ewidencjonowaniem nieruchomości polegały na analizie aktualności wpisów dot. stanu i rodzaju władania, przeznaczenia w mpzp, 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. (...). W ramach nadzoru nad ewidencjonowaniem nieruchomości SP, pismem z dnia 24 lutego 2025 r., Wojewoda zobowiązał Starostów do cyklicznego przedkładania wykazu: nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP, postępowań sądowych, sądowno-administracyjnych lub administracyjnych dotyczących nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP. W ramach prowadzonego nadzoru nad realizacją zadań zleconych skupiono się na prowadzeniu przez podległe jednostki prawidłowej, zgodnie z katastrzem, ewidencji nieruchomości SP.*

(akta kontroli str. 448-455)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Nierzetelne prowadzenie Ewidencji Nieruchomości SP, mające bezpośredni wpływ na możliwość prawidłowego ustalenia Zasobu Nieruchomości SP i danych

dotyczących tego Zasobu, które polegało na:

- a) nieujęciu w niej nieruchomości budynkowych i lokalowych według przypisanych do nich identyfikatorów;
- b) błędnym opisanie identyfikatora dwóch nieruchomości (w głównej mierze poprzez wskazanie nieprawidłowego obrębu ewidencyjnego), tj.:
 - działka nr 346/2 w obrębie Orzechów o powierzchni 4,8101 ha posiadała przypisany identyfikator 32062_5.008.346/2, natomiast prawidłowy identyfikator dla tej działki, przypisany w EGiB, to 32062_5.0008.346/2;
 - działka nr 308 w obrębie Widuchowa 2 o powierzchni 0,4587 ha posiadała przypisany identyfikator 320609_20016.308, natomiast prawidłowy identyfikator dla tej działki, przypisany w EGiB, to 320609_2.0016.308;
- c) podwójnym ujęciu dziewięciu nieruchomości, tj.:
 - działka nr 3/1 w obrębie „Piasek” o powierzchni 3,9814 ha raz z identyfikatorem 320602_5.0003/1 (nieprawidłowy) a raz z identyfikatorem 320602_5.0002.3/1 (prawidłowy), w EGiB identyfikator działki to 320602_5.0002.3/1,
 - działka nr 3/2 w obrębie „Piasek” o powierzchni 2,7956 ha raz z identyfikatorem 320602_5.0003/2 (nieprawidłowy) a raz z identyfikatorem 320602_5.0002.3/2 (prawidłowy), w EGiB identyfikator działki to 320602_5.0002.3/2,
 - działka nr 4/1 w obrębie „Piasek” o powierzchni 8,0300 ha raz z identyfikatorem 320602_5.0004/1 (nieprawidłowy) a raz z identyfikatorem 320602_5.0002.4/1 (prawidłowy), w EGiB identyfikator działki to 320602_5.0002.4/1,
 - działka nr 4/2 w obrębie „Piasek” o powierzchni 8,0500 ha raz z identyfikatorem 320602_5.0004/2 (nieprawidłowy) a raz z identyfikatorem 320602_5.0002.4/2 (prawidłowy), w EGiB identyfikator działki to 320602_5.0002.4/2,
 - działka nr 5/1 w obrębie „Piasek” o powierzchni 5,5000 ha raz z identyfikatorem 320602_5.00045/1 (nieprawidłowy) a raz z identyfikatorem 320602_5.0002.5/1 (prawidłowy), w EGiB identyfikator działki to 320602_5.0002.5/1,
 - działka nr 5/3 w obrębie „Piasek” o powierzchni 9,0500 ha raz z identyfikatorem 320602_5.00045/3 (nieprawidłowy) a raz z identyfikatorem 320602_5.0002.5/3 (prawidłowy), w EGiB identyfikator działki to 320602_5.0002.5/3,
 - działka nr 111 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,8900 ha z identyfikatorem 320603_5.0009.111 raz z przypisanym klasoużytkiem ŁV 0,89 a raz z przypisanym klasoużytkiem RIVa, w EGiB przypisany klasoużytek to ŁV 0,89,
 - działka nr 632 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,6800 ha z identyfikatorem 320603_5.0009.632 raz ze szczegółowo przypisanymi klasoużytkami RIVa 0,32, RV 0,29, W 0,02, N 0,05 a raz wymienionymi klasoużytkami (bez ich powierzchni) RIVa, RV, W, N, w EGiB przypisany klasoużytek to RIVa 0,32,
 - działka nr 946 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 1,5100 ha z identyfikatorem 320603_5.0009.946 raz z przypisanym klasoużytkiem RIVa a raz z klasoużytkiem i powierzchnią RIVa 1,51, w EGiB przypisany klasoużytek to RIVa 1,51;
- d) nieokreśleniu dla dwóch nieruchomości SP (z 20 objętych badaniem) ich

przeznaczenia w mpzp, mimo że znajdowały się one na terenie objętym mpzp, co dotyczyło:

- działki nr 65/4 w obrębie „Cedynia 3” o powierzchni 0,4047 ha i klasoużytku mieszanym (RIVa, RIVb, PsV, PsVI), dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w planie miejscowym” wskazano „x”, a jak ustalono, działka ta objęta była mpzp Gminy Cedynia z 2020 r. i znajdowała się na obszarze oznaczonym symbolem „2U4 – tereny zabudowy usługowej”,
- działki nr 381/1 w obrębie „Czepino” o powierzchni 0,3400 ha i klasoużytku Lzr-RVI, dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w planie miejscowym” wskazano „x”, a jak ustalono, działka ta objęta była mpzp Gminy Gryfino z 2011 r. i znajdowała się na obszarze oznaczonym jako „Tereny zieleni urządzonej o funkcji rekreacyjnej”;

e) określeniu dla sześciu nieruchomości SP (z 20 objętych badaniem), z terenów nieobjętych mpzp, innego przeznaczenia, niż zostało to określone w SUIKZP, co dotyczyło:

- działki nr 13 w obrębie „Chojna 3” o powierzchni 0,0707 ha i klasoużytku Br-RIIIb, dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w SUIKZP (w przypadku braku mpzp)” wskazano „I – inne”, gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „częściowo tereny zabudowane, częściowo użytki zielone, obszary wyłączone z zabudowy na terenie Miasta Chojna o niekorzystnych warunkach wykonawstwa, tereny o unikalnych walorach przyrodniczych, obszary o unikalnych walorach krajobrazowych, otulina Cedyńskiego Parku Krajobrazowego”,
- działki nr 75 w obrębie „Wysoka Gryfińska” o powierzchni 0,1551 ha i klasoużytku mieszanym (W oraz N), dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w SUIKZP (w przypadku braku mpzp)” wskazano „I – inne”, gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „4PK - obszary objęte całkowitym zakazem zabudowy”,
- działki nr 6 w obrębie „Gryfino 3” o powierzchni 0,0228 ha i klasoużytku N, dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w SUIKZP (w przypadku braku mpzp)” wskazano „I – inne”, gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „W – tereny wód powierzchniowych”,
- działki nr 97 w obrębie „Wierzchlas” o powierzchni 0,3645 ha i klasoużytku Br-RIIIa, dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w SUIKZP (w przypadku braku mpzp)” wskazano „RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych”, gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych z dopuszczeniem adaptacji dla potrzeb produkcji i usług”,
- działki nr 243/2 w obrębie „Żeliszewiec” o powierzchni 1,8300 ha i klasoużytku RIVb, dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w SUIKZP (w przypadku braku mpzp)” wskazano „MN – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne”, gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „Kierunek – grunty orne; dodatkowe informacje: otulina Parku Krajobrazowego, granica zlewni jeziora Miedwie, obszary szczególnie narażone, z których odpływ azotu

- ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć, stanowisko i strefa W-III",
- działki nr 177/4 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 2” o powierzchni 0,1003 ha i klasoużytku Bp, dla której w Ewidencji Nieruchomości SP w kolumnie „Przeznaczenie w SUIKZP (w przypadku braku mpzp)” wskazano „I – inne”, gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „w części składy, bazy, w części grunty orne, leżące w zasięgu bezpośredniej alimentacji głównego i płytkiego poziomu wód podziemnych, w części tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi”;
 - f) nieokreśleniu dla jednej nieruchomości SP (z 20 objętych badaniem), z terenu nieobjętego mpzp, przeznaczenia wynikającego ze SUIKZP, co dotyczyło:
 - działki nr 3 w obrębie „Widuchowa 2” o powierzchni 1,2708 ha i klasoużytku mieszanym (Br-RV oraz dr), dla której w Ewidencji Nieruchomości SP nie przypisano żadnego przeznaczenia (ani według mpzp ani według SUIKZO), gdy w SUIKZP dla obszaru obejmującego przedmiotową działkę wskazano następujące przeznaczenie „MU – strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług”.

(akta kontroli str. 73-162, 181-207, 247-248, 270, 275, 278-279, 282, 285)

Zgodnie z art. 23 ust. 1c pkt 1-4 ustawy ogn ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; powierzchnie nieruchomości; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez SP praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej; przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy. Ponadto zgodnie z § 23 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków⁴⁹ działki ewidencyjne, budynki i lokale oznacza się w ewidencji odpowiednimi identyfikatorami; identyfikatory te zostały określone w załączniku nr 5 do ww. rozporządzenia.

Starosta wyjaśniła, że:

- a) *Za wyjątkiem kilku przypadków budynki i lokale położone na gruntach SP nie stanowią odrębnych nieruchomości budynkowych, lecz są ich częścią składową. Brak jest zatem podstaw do ujmowania ich jako samodzielnych pozycji w ewidencji zasobu nieruchomości SP. Zgodnie z art. 48 Kodeksu cywilnego, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane. W myśl zasady superficies solo cedit (to, co jest na powierzchni, przypada grunтови), budynki wzniesione na gruncie stanowią własność właściciela tego gruntu. Wykazywanie budynków jako odrębnych nieruchomości prowadziłoby do nieuzasadnionego zwiększenia wielkości zasobu SP, a także do nieprawidłowego przedstawienia struktury własności nieruchomości. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, jedynie w przypadkach, gdy budynek stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności na podstawie wyraźnego tytułu prawnego (np. użytkowania wieczystego lub prawa odrębnej własności lokalu), można ujmować go jako samodzielną nieruchomość. W pozostałych przypadkach, tj. gdy brak jest odrębnego prawa do budynku, nieruchomość należy traktować jako nieruchomość gruntową zabudowaną, w której budynki stanowią integralną część gruntu będącego własnością SP.*

⁴⁹ Dz. U. z 2024 r. poz. 1954.

Jednocześnie, w celu zapewnienia pełnej informacji o stanie faktycznym nieruchomości, zasadne jest uzupełnianie danych w zasobie o informacje dotyczące rodzaju i liczby budynków i lokali znajdujących się na poszczególnych nieruchomościach SP.

(akta kontroli str. 1694, 1704-1705)

Zgodnie z powyższymi wyjaśnieniami ewidencja obejmująca Zasób Nieruchomości SP, oprócz nieruchomości gruntowych, powinna zawierać także nieruchomości budynkowe i lokalowe oznaczone przypisanymi do nich identyfikatorami, a takich nie ujawniono w przedłożonej ewidencji.

b) Rozbieżności identyfikatorów pomiędzy Ewidencją Nieruchomości SP a Ewidencją Gruntów i Budynków dla dwóch nieruchomości oznaczonych jako:

- dz. nr 346/2, w obrębie ewidencyjnym „Orzechów”, gmina Cedynia,*
- dz. nr 308, w obrębie ewidencyjnym „Widuchowa 2”, gmina Widuchowa,*

powstały w momencie zaimplementowania danych do elektronicznej bazy utworzonej przez Wojewodę, zlokalizowanej na serwerze ZUW. W marcu 2025 r. wskazana baza została zinwentaryzowana i na podstawie danych w niej zgromadzonych została utworzona Ewidencja Nieruchomości SP. Weryfikacja została dokonana w oparciu o numery działek, bez analizy ich identyfikatorów. W konsekwencji rozbieżności nie zostały zauważone, co spowodowało, że błędne identyfikatory znalazły się w obecnym rejestrze. W związku z powyższym kolejna weryfikacja danych zgromadzonych w ewidencji będzie rozszerzona dodatkowo o identyfikatory nieruchomości.

c) Podwójne zaewidencjonowanie w Ewidencji Nieruchomości SP dziewięciu działek oznaczonych nr: 3/1, 3/2, 4/1, 4/2, 5/1, 5/3 położonych w obrębie ewidencyjnym „Piasek”, gmina Cedynia, nr 111, 632, 946 położonych w obrębie ewidencyjnym „Nawodna”, gmina Chojna powstało podczas aktualizacji danych w zakresie ujawnienia informacji o oddaniu nieruchomości w dzierżawę. Stwierdzone podwójne zaewidencjonowanie działek stanowi rezultat niezamierzonych omyłek pisarskich oraz przeoczeń o charakterze technicznym.

d) Nieujawnienie w Ewidencji Nieruchomości SP (stan na 6 marca 2025 r.) przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla dwóch nieruchomości, oznaczonych jako:

- działka nr 65/4, w obrębie ewidencyjnym „Cedynia 3”, gmina Cedynia,*
- działka nr 381/1, w obrębie ewidencyjnym „Czepino”, gmina Gryfino,*

pomimo, że nieruchomości te znajdowały się w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego powstało z przeoczenia, będącego skutkiem niezamierzonej omyłki ludzkiej przy wprowadzaniu danych do ewidencji. Ewidencja Nieruchomości SP zawiera szeroki zakres danych identyfikujących nieruchomości. Proces weryfikacji poprawności wprowadzonych informacji oraz ich uzupełnianie wymaga znacznego nakładu pracy, precyzji i ciągłych modyfikacji. Zostaną podjęte wszelkie starania, aby zminimalizować w przyszłości ryzyko błędów.

e) Przypisanie w Ewidencji Nieruchomości SP (stan na 6 marca 2025r.) innego przeznaczenia niż wynikające ze SUiKZP dla sześciu nieruchomości SP, oznaczonych jako:

- działka nr 13, w obrębie ewidencyjnym „Chojna 3”, gmina Chojna,*
- działka nr 75, w obrębie ewidencyjnym „Wysoka Gryfińska”, gmina Gryfino,*
- działka nr 6, w obrębie ewidencyjnym „Gryfino 3”, gmina Gryfino,*
- działka nr 97, w obrębie ewidencyjnym „Wierzchlas”, gmina Mieszkowice,*

- działka nr 243/2, w obrębie ewidencyjnym „Żeliszawiec”, gmina Stare Czarnowo,
- działka nr 177/4, w obrębie ewidencyjnym „Trzcisko-Zdrój 2”, gmina Trzcisko-Zdrój,

powstało z przeoczenia, błędów pisarskich, będących skutkiem niezamierzonej omyłki ludzkiej przy wprowadzaniu danych do ewidencji. Ewidencja Nieruchomości SP zawiera szeroki zakres danych identyfikujących nieruchomości. Proces weryfikacji poprawności wprowadzonych informacji oraz ich uzupełnianie wymaga znacznego nakładu pracy, precyzji i ciągłych modyfikacji. Zostaną podjęte wszelkie starania, aby zminimalizować w przyszłości ryzyko błędów.

- f) Nieprzypisanie w Ewidencji Nieruchomości SP (stan na 6 marca 2025 r.) żadnego przeznaczenia dla jednej nieruchomości, oznaczonej jako działka nr 3, w obrębie ewidencyjnym „Widuchowa 2”, gmina Widuchowa, pomimo, przeznaczenia wynikającego dla tej nieruchomości ze SUIKZP powstało z przeoczenia, będącego skutkiem niezamierzonej omyłki ludzkiej przy wprowadzaniu danych do ewidencji. Ewidencja Nieruchomości SP zawiera szeroki zakres danych identyfikujących nieruchomości. Proces weryfikacji poprawności wprowadzonych informacji oraz ich uzupełnianie wymaga znacznego nakładu pracy, precyzji i ciągłych modyfikacji. Zostaną podjęte wszelkie starania, aby zminimalizować w przyszłości ryzyko błędów.

(akta kontroli str. 442-444, 446-447, 1694, 1704-1705)

2. Ujęcie w ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP, według stanu na dzień 6 marca 2025 r. nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 cytowanej wcześniej ustawy z dnia 10 maja 1990 r., a w odniesieniu do których postępowanie komunalizacyjne nie zostało wszczęte lub zakończone, tj. 35 nieruchomości o klasoużytku „W”, jednej nieruchomości o klasoużytku „dr” oraz jednej o klasoużytku „Ba”.

(akta kontroli str. 73-162, 415-418)

Zgodnie z art. 228 ustawy ogn w zasobie nieruchomości nie ewidencjonuje się nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stały się z mocy prawa, z dniem 17 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności.

Starosta wyjaśniła: W Zasobie Nieruchomości SP (2 205 pozycji wg stanu na 6 marca 2025 r.) (...) do czasu wydania przez Wojewodę deklaratoryjnej ostatecznej i prawomocnej decyzji komunalizacyjnej SP nie ma pewności co do ich faktycznego statusu prawnego. Oznacza to, że formalnie nieruchomości wciąż pozostają własnością SP i nie można ich traktować jako wyłączone z zasobu. W praktyce postępowania komunalizacyjne często trwają dłużej, gdyż od decyzji Wojewody gminy odwołują się do Krajowej Komisji Uwłaszczeniowej. W takich przypadkach czas oczekiwania na ostateczne rozstrzygnięcie może wynosić nawet kilka lat. Dopóki nie zostanie wydana decyzja ostateczna, brak jest formalnego dokumentu pozwalającego na zmianę statusu nieruchomości, a jej wyłączenie z zasobu byłoby przedwczesne i mogłoby skutkować nieprawidłowościami prawnymi lub finansowymi. Bez ostatecznej decyzji komunalizacyjnej brak jest podstaw do wprowadzenia stosownych zmian w ewidencji gruntów i budynków oraz księdze wieczystej. Przywołany art. 228 ustawy ogn nie zwalnia Starosty z wykonywania

wobec ww. działek czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP. Dopóki SP ujawniony jest jako właściciel ww. działek, to Starosta jest organem właściwym do zarządzania tymi nieruchomościami. Brak ujawnienia ww. gruntów w prowadzonej ewidencji wpłynęłoby zatem na zmniejszenie ilości działek, wobec których Starosta zobowiązany jest faktycznie podejmować czynności związane z gospodarowaniem nieruchomościami SP.

(akta kontroli str. 1696-1697, 1709)

NIK nie podziela powyższych wyjaśnień. Dyspozycja wynikająca z art. 228 ustawy ogn jest jednoznaczna i zobowiązuje Starostę do nieewidencjonowania w Zasobie Nieruchomości SP nieruchomości komunalizowanych z mocy prawa, w tym przypadku na podstawie na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych.

OCENA CZĄSTKOWA

Działania Starosty w zakresie prawidłowego i rzetelnego prowadzenia Ewidencji Nieruchomości SP nie były w pełni skuteczne. Prowadzono jedną ewidencję, obejmującą zarówno Zasób Nieruchomości SP, w tym nieruchomości nierozdysponowane, jak i nieruchomości spoza zasobu. Stwierdzono ujęcie w ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP nieruchomości, które z mocy prawa zasobu nie stanowią, jak również niewykazanie w niej nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowiących odrębną własność. Ponadto w przypadku części nieruchomości SP stwierdzono błędy w identyfikatorach, podwójne ujęcie tych samych nieruchomości, jak i brak aktualnych wpisów co do przeznaczenia nieruchomości według mpzp lub SUIKZP. Nieprawidłowości te wystąpiły pomimo podejmowania przez pracowników Starostwa działań polegających na weryfikacji aktualności danych zawartych w Ewidencji Nieruchomości SP i porównywania ich z EGiB. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami SP znajdującymi się w zasobie Starosta przekazywał Wojewodzie terminowo. W zakresie liczby i powierzchni nieruchomości SP, którymi gospodarował Starosta, odzwierciedlały stan wynikający z Ewidencji Nieruchomości SP. Błędy stwierdzone w sprawozdaniach za rok 2023 i 2024 nie miały wpływu na ich wartość merytoryczną i zostały skorygowane w trakcie kontroli NIK. W przypadku postępowań komunalizacyjnych Starosta nie przedstawił pełnej dokumentacji z ich przebiegu, a rejestr z wykazem nieruchomości objętych tymi postępowaniami założono dopiero w 2025 r.

OBSZAR

2. Gospodarowanie nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

2.1. W Regulaminie Organizacyjnym Starostwa⁵⁰ określono m.in., że:

a) do zadań Wydziału GNiNW należy w szczególności m.in.:

- prowadzenie elektronicznej bazy danych nieruchomości SP,
- prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości SP,
- ustalanie opłat za nieruchomości oraz ich aktualizacja,
- występowanie do właściwych sądów rejonowych z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości SP (...) wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa,

⁵⁰ Przyjętym Uchwałą Zarządu Powiatu w Gryfinie Nr 899/2023 z 2 listopada 2023 r.

- przygotowywanie dokumentacji do przekazywania nieruchomości SP w drodze komunalizacji na własność poszczególnych jst,
 - zbywanie nieruchomości SP,
 - nabywanie nieruchomości przez SP,
 - prowadzenie spraw związanych z oddawaniem nieruchomości SP w użytkowanie wieczyste, zarząd i trwały zarząd,
 - prowadzenie spraw związanych z ustanawianiem ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomościach SP,
 - prowadzenie spraw związanych z wydzierżawianiem, wynajmowaniem, użyczaniem nieruchomości SP;
- b) do zadań Wydziału GKiK należy m.in. w szczególności:
- wdrożenie i utrzymanie systemu teleinformatycznego do prowadzenia powiatowych baz, w tym ewidencji gruntów i budynków (EGiB),
 - prowadzenie dla obszaru powiatu m.in. EGiB,
 - tworzenie, prowadzenie i udostępnianie powiatowych baz danych, w tym EGiB,
 - przeprowadzanie kompleksowej weryfikacji danych EGiB;
- c) do zadań Wydziału Finansowo-Księgowego⁵¹ Starostwa należy w m.in. w szczególności:
- prowadzenie ewidencji analitycznej (ilościowo-wartościowej) środków trwałych SP, którymi gospodaruje Starosta wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej.

(akta kontroli str. 9-14, 28-29, 47-51)

Na dzień rozpoczęcia kontroli, tj. 6 maja 2025 r., zadania Wydziału GNiNW realizowało ośmiu pracowników, w tym Naczelnik Wydziału, z których – pięciu miało wykształcenie wyższe, w tym trzech z zakresu ekonomii, jeden z zakresu finansów i bankowości, jeden z zakresu administracji; dwóch pracowników miało wykształcenie wyższe techniczne, w tym jeden z zakresu zootechniki, jeden z zakresu elektrotechniki; jeden miał wykształcenie średnie techniczne z zakresu rolnictwa. Większość z tych pracowników zrealizowała szkolenia związane z gospodarką nieruchomościami.

(akta kontroli str. 483-546)

Na dzień rozpoczęcia kontroli, tj. 6 maja 2025 r., zadania Wydziału GKiK realizowało 15 pracowników, w tym Geodeta Powiatowy. Siedmioro z nich miało przypisane zadania związane z prowadzeniem EGiB.

(akta kontroli str. 547-603)

Na dzień rozpoczęcia kontroli, tj. 6 maja 2025 r., zadania Wydziału F-K realizowało 13 pracowników, w tym Naczelnik Wydziału. Jedna osoba realizowała zadania z zakresu prowadzenia ewidencji rzeczowych składników majątkowych SP.

(akta kontroli str. 604-722)

W okresie objętym kontrolą w Starostwie nie obowiązywały i nie były wprowadzane procedury wewnętrzne związane z ewidencjonowaniem, gospodarowaniem i opodatkowaniem nieruchomości SP, w tym nieruchomości nierozdysponowanych.

(akta kontroli str. 376)

2.2. Od 3 marca 2025 r. Geodetą Powiatowym jest W. K. , który posiada uprawnienia zawodowe w dwóch zakresach: geodezyjne pomiary sytuacyjno-

⁵¹ Dalej: Wydział F-K.

wysokościowe, realizacyjne i inwentaryzacyjne; rozgraniczanie i podziały nieruchomości oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych⁵². Wcześniej, tj. do 21 lutego 2025 r., Geodetą Powiatowym był G. D., który posiadał kwalifikacje zawodowe w geodezji i kartografii w trzech zakresach: pomiary sytuacyjno-wysokościowe i opracowanie ich wyników; rozgraniczenia i podziały nieruchomości (gruntów) oraz sporządzanie dokumentacji do celów prawnych; geodezyjne pomiary realizacyjne i inwentaryzacyjne.

(akta kontroli str. 483)

2.3. Pismem z 20 września 2021 r.⁵³, skierowanym do Starostów i Prezydentów Miast na prawach powiatu Województwa Zachodniopomorskiego, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ZUW, działając z upoważnienia Wojewody, poinformował, że do końca października Wydział Gospodarki Nieruchomościami ZUW opracuje i przekaze jednolity wzór planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP i określi zarówno formę jak i ostateczny termin jego przekazania.

Pismem z 29 października 2021 r.⁵⁴, skierowanym do Starostów i Prezydentów Miast na prawach powiatu, Dyrektor Wydziału Gospodarki Nieruchomościami ZUW, działając z upoważnienia Wojewody, wystąpił o sporządzenie w terminie do 30 marca 2022 r. planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP. Do pisma, jako wzór, załączono tabelę, ze wskazaniem, że opracowanie powinno być sporządzone w formacie Excel, w układzie wymaganym zgodnie ze wzorem. Przekazana na wzór tabela „Zasób nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta” miała zawierać następujące dane: Lp., jednostka ewidencyjna, numer i nazwa obrębu, identyfikator działki ewidencyjnej, symbol klasoużytku, powierzchnia (w ha), numer księgi wieczystej, zabudowania (tak/nie), identyfikator budynku, powierzchnia użytkowa budynku (w m²), lokale (tak/nie), identyfikator lokalu, dane o powierzchni użytkowej lokali (w m²), sposób zagospodarowania.

(akta kontroli str. 814-817, 820-821)

Pismem z 30 marca 2022 r.⁵⁵, skierowanym do ZUW, Starosta przekazał plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta Gryfiński, opracowany na lata 2022-2024⁵⁶. O jego zatwierdzeniu przez Wojewodę, Starosta został poinformowany pismem z 16 maja 2022 r.⁵⁷ W Planie wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP 2022-2024 w formie tabelarycznej przedstawiono dane obejmujące:

- a) Zasób nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta – tabela w układzie zgodnym z określonym przez ZUW w piśmie z 29 października 2021 r., obejmująca 3 219 pozycji, w tym nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- b) grunty w użytkowaniu wieczystym – tabela obejmująca 1 130 pozycji (wykazano także w tabeli Zasób nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta) w układzie: Lp., jednostka ewidencyjna, numer i nazwa obrębu, identyfikator działki ewidencyjnej, symbol klasoużytku, powierzchnia (w ha),

⁵² Świadectwo nr 15282 wydane przez Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 29 czerwca 1996 r.

⁵³ Znak: GN-2.7582.32.2021.EK.

⁵⁴ Znak: GN-2.7582.32.1.2021.EK.

⁵⁵ Znak: GN.6621.57.2021.EP.

⁵⁶ Dalej: Plan wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP 2022-2024.

⁵⁷ Znak: GN-2.7582.17.2022.EK.

- numer księgi wieczystej, stawka opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- c) prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości:
- sprzedaż: tabela obejmująca 64 pozycje, w tym 32 nieruchomości w 2022 r., 15 nieruchomości w 2023 r., 17 nieruchomości w 2024 r.,
 - oddanie w użytkowanie wieczyste, trwałe zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie: tabela obejmująca 32 pozycje, w tym w 2022 r. 13 nieruchomości w dzierżawę, w 2023 r. 10 nieruchomości w dzierżawę, w 2024 r. sześć nieruchomości w dzierżawę i trzy nieruchomości w użytkowanie wieczyste;
- d) prognozowany poziom wydatków: po 152 tys. zł w roku 2022, 2023 i 2024, w tym po 25 tys. zł na utrzymanie nieruchomości, po 50 tys. zł na podziały geodezyjne, po 74 tys. zł na wyceny nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, aktualizacji, nabywania, po 3 tys. zł na inne;
- e) prognozowane dochody, w tym:
- w 2022 r. 2 246 tys. zł z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 15,4 tys. zł z opłat z tytułu trwałego zarządu, 51 tys. zł z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 31,5 tys. zł z najmu, 73 tys. zł z dzierżawy, 15 tys. zł z ustanowienia służebności, 900 tys. zł inne,
 - w 2023 r. 2 276 tys. zł z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 17 tys. zł z opłat z tytułu trwałego zarządu, 52 tys. zł z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 76 tys. zł z dzierżawy, 15 tys. zł z ustanowienia służebności, 400 tys. zł inne,
 - w 2024 r. 2 300 tys. zł z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 17 tys. zł z opłat z tytułu trwałego zarządu, 52 tys. zł z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 76 tys. zł z dzierżawy, 15 tys. zł z ustanowienia służebności, 400 tys. zł inne;
- f) liczbę nieruchomości prognozowanych do aktualizacji opłat z tytułu:
- użytkowania wieczystego nieruchomości: 213 w 2022 r., 390 w 2023 r., 283 w 2024 r.,
 - trwałego zarządu: 23 w 2022 r.

(akta kontroli str. 818-829)

Pismem z 9 sierpnia 2024 r.⁵⁸, skierowanym do Starostów i Prezydentów Miast na prawach powiatu, Kierownik Oddziału w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w ZUW, działając z upoważnienia Wojewody, przypomniała o obowiązku sporządzenia kolejnego Planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP na dwa miesiące przed zakończeniem okresu obowiązywania aktualnego planu. Do pisma, jako wzór, załączono tabele, w których należało zaprezentować dane w zakresie: zmian w zasobie nieruchomości SP, zmian w ewidencji nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP, aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP. Wskazano również, że program powinien zawierać program zagospodarowania nieruchomości, w którym należy odnieść się do działań windykacyjnych dotyczących dłużników SP, jak i wszelkich innych działań podejmowanych w celu utrzymania zasobu nieruchomości we właściwym stanie.

(akta kontroli str. 830-835)

⁵⁸ Znak: GN-2.7582.39..2024.EK.

Pismem z 30 października 2024 r.⁵⁹, skierowanym do ZUW, Naczelnik Wydziału GNiNW, działając z upoważnienia Starosty, przekazała plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta, opracowany na lata 2025-2027⁶⁰. O jego zatwierdzeniu przez Wojewodę, Starosta został poinformowany pismem z 15 kwietnia 2025 r.⁶¹ W piśmie do ZUW wskazano m.in., że:

- a) udostępnianie nieruchomości SP następować będzie w racjonalny sposób z uwzględnieniem zarówno przesłanki ekonomicznej, jak i niezbędności do wykonywania zadań publicznych (...) sprzedaż nieruchomości gruntowych następować będzie za zgodą Wojewody w trybie przetargów oraz w drodze bezprzetargowej – w ramach realizacji składanych wniosków w sprawie ich nabycia w przypadku spełnienia warunków przewidzianych prawem;
- b) w latach 2025-2027 zakłada się kontynuację procedur sprzedaży, a także kontynuację większości zawartych dotychczas umów dzierżawy, najmu i użyczenia; gospodarowanie nieruchomościami będzie prowadzone poprzez oddawanie ich w najem, dzierżawę i użyczenie oraz trwałe zarząd; planuje się również aktualizację opłat z tytułu trwałego zarządu oraz wieczystego użytkowania; gospodarowanie nieruchomościami będzie obejmowało czynności faktyczne i prawne wpływające na zachowywanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, na co składają się zarówno czynności związane z oględzinami nieruchomości, ich zabezpieczeniem przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, jak i właściwa eksploatacja nieruchomości, remonty i pokrywanie kosztów utrzymania;
- c) ponadto będą realizowane zadania dotyczące nieodpłatnego przekazywania mienia na rzecz jst w ramach komunalizacji, a także zadania związane z regulacją stanów prawnych nieruchomości SP, tj. przyznawaniem gruntów pod budynkami (siedliska) i działek w dożywotnim użytkowaniu na rzecz osób uprawnionych (...).

W Planie wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP 2025-2027 w formie tabelarycznej przedstawiono dane obejmujące:

- a) Zasób nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta – tabela w układzie zgodnym z określonym przez ZUW w piśmie z 29 października 2021 r., obejmująca 3 339 pozycji, w tym oddane w użytkowanie wieczyste, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- b) grunty w użytkowaniu wieczystym – tabela obejmująca 1 131 pozycji (wykazane także w tabeli Zasób nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta) w układzie: lp., jednostka ewidencyjna, numer i nazwa obrębu, identyfikator działki ewidencyjnej, symbol klasoużytku, powierzchnia (w ha), numer księgi wieczystej, stawka opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- c) grunty oddane w trwałe zarząd – tabela obejmująca 734 pozycje w układzie: lp., jednostka ewidencyjna, numer i nazwa obrębu, identyfikator działki ewidencyjnej, symbol klasoużytku, powierzchnia (w ha), numer księgi wieczystej, jednostka władająca;
- d) prognozę dotyczącą udostępnienia nieruchomości:
 - sprzedaż: tabela obejmująca 76 pozycji, w tym 37 nieruchomości w 2025 r., 18 nieruchomości w 2026 r., 21 nieruchomości w 2027 r.,

⁵⁹ Znak: GN.6621.33.2024.Jl.

⁶⁰ Dalej: Plan wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP 2025-2027.

⁶¹ Znak: GN-2.7582.54.2025.EK.

- oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem, dzierżawę, użyczenie: tabela obejmująca 60 pozycji, w tym w 2025 r. 35 nieruchomości, w 2026 r. 11 nieruchomości, w 2027 r. 14 nieruchomości – przy żadnej z 60 nieruchomości nie wskazano formy zagospodarowania nieruchomości (z wymienionych w nazwie tabeli;
- d) prognozowany poziom wydatków: po 187 tys. zł w roku 2022, 2023 i 2024, w tym po 62 tys. zł na utrzymanie nieruchomości, po 10 tys. zł na podziały geodezyjne, po 115 tys. zł na wyceny nieruchomości przeznaczonych do udostępnienia, aktualizacji, nabywania;
- e) prognozowane dochody, w tym:
 - w 2025 r. 1 809 tys. zł z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 15 tys. zł z opłat z tytułu trwałego zarządu, 31,5 tys. zł z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 1 tys. zł z najmu, 89 tys. zł z dzierżaw, 4,8 tys. zł z ustanowienia służebności, 41,3 tys. zł inne,
 - w 2026 r. 1 896,5 tys. zł z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 15 tys. zł z opłat z tytułu trwałego zarządu, 31,5 tys. zł z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 1 tys. zł z najmu, 93,5 tys. zł z dzierżaw, 4,8 tys. zł z ustanowienia służebności, 43,8 tys. zł inne,
 - w 2027 r. 1 994 tys. zł z opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 15 tys. zł z opłat z tytułu trwałego zarządu, 31,5 tys. zł z opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 1 tys. zł z najmu, 98 tys. zł z dzierżawy, 4,8 tys. zł z ustanowienia służebności, 53,8 tys. zł inne;
- f) liczbę nieruchomości prognozowanych do aktualizacji opłat z tytułu:
 - użytkowania wieczystego nieruchomości: 374 w 2025 r., 98 w 2026 r., 502 w 2027 r.,
 - trwałego zarządu: 24 w 2025 r.

Ponadto:

- podano przyczynę różnic w powierzchni działek w zasobie na dzień sporządzenia aktualnego i poprzedniego planu (zmniejszenie o 19,6155 ha) oraz przyczynę różnic w powierzchni działek oddanych w użytkowanie wieczyste na dzień sporządzenia aktualnego i poprzedniego planu (zmniejszenie o 1,0453 ha),
- wskazano, że aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP dotyczyła: 213 nieruchomości w 2022 r., 58 w 2023 r., 463 w 2024 r.,
- wskazano, że aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP w 2022 r. dotyczyła 17 nieruchomości.

(akta kontroli str. 836-850)

Starosta wyjaśniła, że: *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2025-2027 został sporządzony w oparciu o wzór otrzymany od Wojewody. Tabela pn. „Oddanie w użytkowanie wieczyste, trwały zarząd, najem, dzierżawę” nie obejmowała wskazania sposobu zagospodarowania nieruchomości. Żadna z 60 nieruchomości nie dotyczy oddania w użytkowanie wieczyste. Ww. nieruchomości planuje się do zagospodarowania w drodze dzierżawy, najmu i użyczenia.*

(akta kontroli str. 1145, 1153)

2.4. W prognozie dotyczącej sprzedaży nieruchomości SP w latach 2022-2024 w trybie przetargowym bądź bezprzetargowym ujęto 64 nieruchomości, w tym

m.in. 11 lokali mieszkalnych, jeden lokal użytkowy, dwa budynki gospodarcze). W sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami za lata 2022-2024 wykazano sprzedaż: 30 gruntów, trzech budynków, ośmiu lokali. W kolejnej prognozie obejmującej lata 2025-2027 ponownie ujęto, jako prognozowane do sprzedaży, 26 tych samych nieruchomości, w tym 20 gruntów⁶², trzech lokali mieszkalnych⁶³, jednego lokalu użytkowego⁶⁴, dwóch budynków gospodarczych⁶⁵.

(akta kontroli str. 326, 342, 355-356, 822-824, 836-838)

Starosta wyjaśniła, że: *Odnosnie nieruchomości, które nie zostały sprzedane w latach 2022-2024 i ujęte w ponownej prognozie na lata 2025-2027 nie wszczęto jeszcze ponownej procedury (nie sporządzano ogłoszeń oraz operatów szacunkowych) w zakresie przygotowania ich do sprzedaży. Wydział GNiNW w najbliższym czasie podejmie stosowne czynności zmierzające do realizacji założeń wynikających z planu na lata 2025-2027. Brak realizacji wszystkich sprzedaży przewidzianych w planie zagospodarowania na lata 2022-2024 oraz przedłużająca się procedura zbycia tych nieruchomości wynika z faktu, że Wydział GNiNW realizuje jednocześnie szereg innych zadań związanych z gospodarką nieruchomościami, o których mowa w art. 23 ustawy ogn. Dodatkowo Wydział ten przyjmuje i realizuje wnioski składane przez osoby fizyczne i prawne, co znacząco wpływa na kolejność i tempo realizacji planu sprzedaży. Wnioski te dają większą gwarancję powodzenia, ponieważ istnieje już konkretny zainteresowany podmiot nabyciem nieruchomości, co pozwala na natychmiastowe generowanie dochodu dla SP. W przypadku przetargów realizowanych z urzędu nie ma pewności, czy znajdzie się chętny, co może prowadzić do opóźnień lub konieczności wielokrotnego wznawiania postępowań i ponoszenia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży. Wydział musi także uwzględniać różnorodne czynniki zewnętrzne, takie jak zmiany w prawie nieruchomościowym, aktualne uwarunkowania rynkowe, czy zmiany planistyczne gminy. Wszystkie te zadania powodują, że realizacja pierwotnego planu sprzedaży w pełnym zakresie w określonym czasie nie zawsze jest możliwa. Podsumowując, ograniczenia w realizacji planu oraz przedłużające się procedury zbycia nieruchomości SP, wynikają zarówno z konieczności realizacji*

⁶² Dotyczy działek nr: 139/3 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 1” o powierzchni 0,0673 ha (sprzedaż prognozowana w latach 2022 i 2025), 139/8 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 1” o powierzchni 0,0132 ha (2022 i 2025), 819 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,2700 ha (2023 i 2025), 482/8 w obrębie „Lisie Pole” o powierzchni 0,4560 ha (2023 i 2025), 186 w obrębie „Dłusko Gryfińskie” o powierzchni 0,0021 ha (2024 i 2025), 58 w obrębie „Rurka” o powierzchni 0,0100 ha (2024 i 2025), 413 w obrębie „Jelenin” o powierzchni 0,0100 ha (2024 i 2025), 193 w obrębie „Piaseczno” o powierzchni 0,0100 ha (2024 i 2025), 140/6 w obrębie „Steklino” o powierzchni 0,0360 ha (2024 i 2025), 37 w obrębie „Moryń 1” o powierzchni 0,4225 ha (2022 i 2026), 187 w obrębie „Dłusko Gryfińskie” o powierzchni 0,0034 ha (2024 i 2026), 333 w obrębie „Lubiechów Górny” o powierzchni 0,0100 ha (2024 i 2026), 252 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,0014 ha (2024 i 2026), 138/2 w obrębie „Daleszewo” o powierzchni 0,0025 ha (2024 i 2026), 24 w obrębie „Żabnica” o powierzchni 0,0100 ha (2024 i 2026), 257 w obrębie „Glinna” o powierzchni 0,0036 ha (2024 i 2026), 25/1 w obrębie „Tchórzno” o powierzchni 0,0100 ha (2024 i 2026), 57/2 w obrębie Stara Rudnica” o powierzchni 0,0500 ha (2024 i 2027), 165/2 w obrębie „Żelichów” o powierzchni 0,1400 ha (2024 i 2027), 341/2 w obrębie „Baniewice” o powierzchni 0,2200 ha (2023 i 2027).

⁶³ Dotyczy lokali mieszkalnych: 47/1 o powierzchni 61,72 m² na działce 443 w obrębie „Ognica” (sprzedaż prognozowana w latach 2022 i 2025), 68a/1 o powierzchni 53 m² na działce 364/18 w obrębie „Czelin (2022 i 2025), 68a/3 o powierzchni 53 m² na działce 364/18 w obrębie Czelin (2022 i 2025).

⁶⁴ Dotyczy lokalu użytkowego o powierzchni 235,56 m² na działce 346/20 w obrębie „Zielin” (sprzedaż prognozowana w latach 2024 i 2025).

⁶⁵ Dotyczy budynków gospodarczych o powierzchni 19 m² (każdy) na działce 364/16 w obrębie „Czelin” (sprzedaż prognozowana w latach 2023 i 2025).

zadań priorytetowych i bieżących, jak i ze strategii zapewnienia maksymalnej skuteczności w sprzedaży nieruchomości. Realizacja złożonych wniosków pozwala na pewniejszy dochód i szybsze wykorzystanie nieruchomości, co w długim terminie jest korzystniejsze dla Skarbu Państwa niż sztywne trzymanie się sprzedaży ujętych w planie zagospodarowania na lata 2022–2024.

(akta kontroli str. 1145-1146, 1153-1155)

W prognozie obejmującej oddanie nieruchomości SP w dzierżawę w latach 2022-2024 ujęto 29 nieruchomości, w tym 13 w 2022 r. i 10 w 2023 r. W sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami za lata 2022-2024 wykazano wydzierżawienie 11 nieruchomości – gruntów w 2022 r. i sześciu w 2023 r. W sprawozdaniu za rok 2024 nie wykazano liczby nieruchomości – gruntów objętych umowami dzierżawy zawartymi w tym roku, a jedynie ogólną liczbę nieruchomości – gruntów objętych umowami dzierżawy na koniec 2024 r. W kolejnej prognozie obejmującej lata 2025-2027 ponownie ujęto, jako prognozowane do wydzierżawienia, sześć tych samych nieruchomości⁶⁶. Ponadto w prognozie na lata 2025-2027:

- jedną nieruchomość wykazano trzykrotnie – do wydzierżawienia w tym samym 2025 r. (działka nr 308 w obrębie „Widuchowa 2” o powierzchni 0,4587 ha),
- jedną nieruchomość wykazano dwukrotnie – do wydzierżawienia w latach 2025 i 2026 (działka nr 703 w obrębie „Widuchowa 2” o powierzchni 0,5568 ha).

(akta kontroli str. 324, 340, 353, 825-826, 838-839)

Starosta wyjaśniła, że: *Odnosnie nieruchomości, które nie zostały wydzierżawione w latach 2022-2024 i ujęte w ponownej prognozie na lata 2025-2027 nie wszczęto jeszcze ponownej procedury (nie sporządzano ogłoszeń oraz operatów szacunkowych) w zakresie przygotowania ich do dzierżawy. Wydział GNiNW w najbliższym czasie podejmie stosowne czynności zmierzające do realizacji założeń wynikających z planu na lata 2025-2027. Brak realizacji wydzierżawienia wszystkich nieruchomości przewidzianych w planie zagospodarowania na lata 2022–2024 wynika z faktu, że Wydział GNiNW realizuje jednocześnie szereg innych zadań związanych z gospodarką nieruchomościami, o których mowa w art. 23 ustawy ogn. Dodatkowo Wydział ten przyjmuje i realizuje wnioski składane przez osoby fizyczne i prawne, co znacząco wpływa na kolejność i tempo realizacji planu dzierżaw. Wnioski te dają większą gwarancję powodzenia, ponieważ istnieje już konkretny zainteresowany podmiot wydzierżawieniem nieruchomości, co pozwala na natychmiastowe generowanie dochodu dla SP. W przypadku dzierżaw realizowanych z urzędu nie ma pewności, czy znajdzie się chętny, co może prowadzić do opóźnień lub konieczności wielokrotnego wznawiania postępowań i ponoszenia kosztów związanych z przygotowaniem nieruchomości do dzierżawy. Ograniczenia w wykonaniu planu dotyczące wydzierżawienia nieruchomości SP, wynikają zarówno z konieczności realizacji zadań priorytetowych i bieżących, jak i ze strategii zapewnienia maksymalnej skuteczności w wydzierżawianiu nieruchomości. Realizacja wniosków pozwala na pewniejszy dochód i szybsze wykorzystanie*

⁶⁶ Dotyczy działek nr: 308 w obrębie „Widuchowa 2” o powierzchni 0,4587 ha (wydzierżawienie prognozowane w latach 2024 i 2025), 57/2 w obrębie „Orzechów” o powierzchni 0,3110 ha (2022 i 2026), 703 w obrębie „Widuchowa 2” o powierzchni 0,5568 ha (2022 i 2026 i 2027), 122/1 w obrębie „Górnowo” o powierzchni 0,4890 ha (2022 i 2027), 815/1 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 3,6000 ha (2022 i 2027), 815/2 w obrębie „Nawodna” o powierzchni 0,2300 ha (2022 i 2027).

nieruchomości, co w długim terminie jest korzystniejsze dla SP niż sztywne trzymanie się dzierżaw ujętych w planie zagospodarowania na lata 2022–2024. Ponadto informuję, że ww. nieruchomości aktualnie są objęte następującymi umowami dzierżawy:

- działka nr 308 położona w obrębie Orzechów, gmina Cedynia została wydzierżawiona na okres czasu do dnia 31 grudnia 2025 r.
- działki nr 815/1 i 815/2 położone w obrębie Nawodna, gmina Chojna zostały wydzierżawione na okres czasu od dnia 1 grudnia 2022 r. do dnia 30 listopada 2027 r.
- działka nr 57/2 położona w obrębie Orzechów, gmina Cedynia została wydzierżawiona na okres czasu od dnia 19 grudnia 2022 r. do dnia 31 grudnia 2025 r.
- działka nr 703 położona w obrębie Widuchowa 2, gmina Widuchowa została wydzierżawiona na okres czasu od dnia 14 stycznia 2019 r. do dnia 31 marca 2022 r. (I umowa), następnie od dnia 24 października 2022 r. do dnia 31 października 2027 r. (II umowa, która została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 29 lutego 2024 r.) i kolejna umowa od dnia 1 marca 2024 r. do dnia 28 lutego 2027 r. (III umowa),
- działka 122/1 położona w obrębie Górnowo, gmina Banie została wydzierżawiona na okres czasu od dnia 1 grudnia 2022 r. do dnia 31 października 2027 r.

Umowy te wygasną w latach 2025-2027, co powoduje konieczność ponownego zagospodarowania tych gruntów. W związku z powyższym, działki te zostały ujęte w prognozie na lata 2025-2027, celem zapewnienia racjonalnego i nieprzerwanego wykorzystania mienia SP.

W prognozie udostępnienia nieruchomości na lata 2025-2027 nieruchomość oznaczona nr działki 308 o identyfikatorze 320609_2.0016.308, położona w obrębie ewidencyjnym Widuchowa 2, gmina Widuchowa została trzykrotnie ujęta jako przeznaczona do udostępnienia w 2025 r. ponieważ nieruchomość jest dzierżawiona w częściach i w roku 2025 kończą się trzy umowy dzierżawy, które planowane są do odnowienia.

Dwukrotne ujęcie w prognozie udostępnienia nieruchomości na lata 2025-2027 działki nr 703 w obrębie „Widuchowa 2” o identyfikatorze 320609_2.0016.703 nastąpiło w wyniku omyłki pisarskiej. Prawidłowe ujęcie ww. działki to poz. 56 w roku 2027.

(akta kontroli str. 1146-1147, 1155-1156)

W prognozie obejmującej oddanie nieruchomości SP w użytkowanie wieczyste w latach 2022-2024 ujęto trzy nieruchomości⁶⁷ – dla wszystkich wskazano rok 2024. Do dnia 6 marca 2025 r. nieruchomości te nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste i w prognozie na lata 2025-2027 nie zostały ujęte jako przeznaczone do oddania w użytkowanie wieczyste.

(akta kontroli str. 321-334, 337-347, 350-360, 826, 836-839)

Starosta wyjaśniła, że: Nie została wszczęta procedura dotycząca oddania nieruchomości SP w użytkowanie wieczyste ponieważ Wydział GNiNW równolegle rozpatrywał wnioski dotyczące sprzedaży, dzierżaw składane przez osoby fizyczne oraz realizował inne zadania związane z gospodarowaniem nieruchomościami SP. Realizację spraw na wniosek charakteryzowały się większym prawdopodobieństwem ich finalizacji i uzyskaniem dochodów, niż działki wskazane w planie

⁶⁷ Dotyczy działek nr: 52/1 w obrębie „Krajnik” o powierzchni 0,0900 ha, 52/2 w obrębie „Krajnik” o powierzchni 0,0300 ha, 53/2 w obrębie „Krajnik” o powierzchni 0,0200 ha.

zagospodarowania. Ww. nieruchomości nie zostały ujęte w prognozie na lata 2025-2027 ponieważ obecnie odchodzi się od stosowania instytucji wieczystego użytkowania. Z praktyki wynika, że użytkowanie wieczyste nie stanowi już preferowanej formy gospodarowania nieruchomościami gruntowymi. W konsekwencji nie jest ono ustanawiane w nowych przypadkach, a jego znaczenie w obrocie prawnym stopniowo ulega ograniczeniu.

(akta kontroli str. 1147, 1156-1157)

2.5. Starosta wyjaśniła, że: *W analizowanym okresie nie było podejmowanych systemowych działań mających na celu zapobieganie przypadkom bezumownego korzystania z nieruchomości SP. Sytuacje takie były ujawniane incydentalnie w trakcie realizacji przez Wydział GNiNW innych czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomościami. Istotnym utrudnieniem jest znaczna rozległość terytorialna powiatu gryfińskiego (największy powiat ziemski na Pomorzu Zachodnim), na obszarze, którego położone są nieruchomości SP. Okoliczność ta wiąże się z koniecznością systematycznego przeprowadzania kontroli terenowych, a tym samym z ponoszeniem kosztów związanych z dojazdami służbowymi oraz zapewnieniem odpowiednich zasobów kadrowych i logistycznych. Stopniowo zostaną podjęte starania (częstsze wyjazdy w teren, przeglądanie map i zdjęć satelitarnych na serwisie informacyjnym geoportal) umożliwiające prowadzenie działań prewencyjnych w zakresie bezumownego użytkowania nieruchomości SP w sposób stały i systematyczny.*

(akta kontroli str. 1134, 1141)

W latach 2022-2025 (do 6 maja) w Starostwie zidentyfikowano dwa przypadki gospodarowania nieruchomością SP przez podmiot nieuprawniony. Powyższe dotyczyło:

- a) działki nr 5 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 4”⁶⁸ o powierzchni 0,0584 ha i klasoużytku RIIIa,
- b) części działki nr 72/1 w obrębie „Gryfino 5”⁶⁹, tj. powierzchni 0,5910 ha⁷⁰ i klasoużytku Wp.

Z pism skierowanych do podmiotów uprzednio użytkujących przedmiotowe nieruchomości SP na podstawie umów dzierżaw, wynika m.in., że ustalenie bezumownego użytkowania tych nieruchomości przez dotychczasowych dzierżawców, nastąpiło na podstawie korespondencji, jaką podmioty te podejmowały ze Starostwem przed zakończeniem okresu obowiązywania umów, a w której wyrażały chęć ich nabycia bądź dalszego użytkowania. W przypadku działki nr 5 okres bezumownego użytkowania wyniósł ponad 14 miesięcy, w przypadku części działki 72/1 – 11 miesięcy.

W piśmie do dotychczasowego dzierżawcy:

- a) działki nr 5 wskazano m.in., że jest ona przygotowywana do sprzedaży i po uzyskaniu zgody Wojewody zostanie przygotowany przetarg⁷¹ – umowę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości SP zawarto 26 października 2023 r.;
- b) części działki nr 72/1 wskazano m.in., że nieruchomość wymaga uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego na działce 74/4, polegającego na nieodpłatnej służebności

⁶⁸ Identyfikator nieruchomości: 320608_4.0004.5.

⁶⁹ Identyfikator nieruchomości: 320604_4.0005.72/1.

⁷⁰ Powierzchnia całej działki 72/1 to 0,6235 ha.

⁷¹ Pismo z 24 października 2022 r., znak: GN.3152.2.2022.TG.

gruntowej przechodu i przejazdu na rzecz nieruchomości – działki nr 72/1⁷² – nową umowę dzierżawy zawarto 29 maja 2024 r.

(akta kontroli str. 851-873)

W latach 2022-2025 (I półrocze) nie były planowane lub przeprowadzane kontrole / audyty w zakresie faktycznego zagospodarowania i utrzymania nieruchomości SP, w tym nierozdysponowanych, i ich opodatkowania. W 2023 r. zaplanowane i przeprowadzone przez pracowników Wydziału GNiNW dwie kontrole nieruchomości SP dotyczyły stopnia zagospodarowania nieruchomości przejętych na podstawie przepisów o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz realizacji zapisów ustawy o przekształceniu gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w zakresie waloryzacji opłat.

(akta kontroli str. 913-946)

Starosta wyjaśniła, że: *W analizowanym okresie nie były przeprowadzane kontrole w zakresie faktycznego zagospodarowania i utrzymania nierozdysponowanych nieruchomości SP. Istotnym utrudnieniem realizacji takich kontroli jest znaczna rozległość terytorialna powiatu gryfińskiego (największy powiat ziemski na Pomorzu Zachodnim), na obszarze którego położone są nieruchomości SP. Ponadto, przeprowadzanie kontroli terenowych związane jest z ponoszeniem kosztów związanych z dojazdami służbowymi oraz zapewnieniem odpowiednich zasobów kadrowych i logistycznych. Wydział GNiNW realizuje bardzo szeroki zakres zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami SP, w ramach którego w analizowanym okresie przeprowadził terenowe kontrole nieruchomości objętych umowami dzierżawy oraz przeznaczonych do sprzedaży lub dzierżawy. Wskazać również należy, że w analizowanym okresie wprowadzony został nowy program dotyczący ewidencji użytkowania wieczystego (Wydra – Skarb), który wymagał dużego zaangażowania pracowników, a także weszły w życie przepisy epizodyczne dotyczące roszczenia o sprzedaż nieruchomości gruntowej na rzecz jej użytkownika wieczystego. W najbliższych latach zostaną przeprowadzone kontrole w powyższym zakresie.*

(akta kontroli str. 1147, 1157)

2.6. Opisane wcześniej, stwierdzone w Starostwie, dwa przypadki bezumownego użytkowania nieruchomości SP dotyczyły nieruchomości niezabudowanych – nie wystąpiły zatem sytuacje dokonywania samowolnych zabudowań na tych nieruchomościach.

(akta kontroli str. 851)

2.7. Z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości SP, tj.:

- a) działki nr 5 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 4”⁷³ o powierzchni 0,0584 ha i klasoużytku RIIIa Starosta ustalił miesięczną opłatę w wysokości 195,16 zł brutto⁷⁴, płatną od 1 sierpnia 2022 r. (umowa dzierżawy nr 20/GN/2019 z 7 sierpnia 2019 r. obowiązywała do 31 lipca 2022 r.);
- b) części działki nr 72/1 w obrębie „Gryfino 5”⁷⁵, tj. powierzchni 0,5910 ha⁷⁶ i klasoużytku Wp Starosta ustalił miesięczną opłatę w wysokości 19,12 zł brutto⁷⁷, płatną od 1 lipca 2023 r. (umowa dzierżawy nr 8/GN/2020 z 1 lipca

⁷² Pismo z 22 czerwca 2023 r., znak: GN.3152.70.2023.TG.

⁷³ Identyfikator nieruchomości: 320608_4.0004.5.

⁷⁴ Tj. 158,67 zł netto + 36,49 zł (23% VAT).

⁷⁵ Identyfikator nieruchomości: 320604_4.0005.72/1.

⁷⁶ Powierzchnia całej działki 72/1 to 0,6235 ha.

⁷⁷ Tj. 15,54 zł netto + 3,58 zł (23% VAT).

2020 r. obowiązywała do 30 czerwca 2023 r.).

(akta kontroli str. 852, 862)

Powyższe miesięczne opłaty za bezumowne użytkowanie nieruchomości SP odpowiadały wysokości ostatniej miesięcznej stawki czynszu dzierżawnego płatnej w okresie obowiązywania umowy dzierżawy i nie były zmieniane przez cały okres dokonywania wpłat za bezumowne użytkowanie nieruchomości.

(akta kontroli str. 852, 861-862, 873)

Za bezumowne użytkowanie działki nr 5 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 4” dokonano wpłaty 14 rat po 195,16 zł, tj. za okres od sierpnia 2022 r. do września 2023 r. – łącznie 2 732,24 zł oraz 0,59 zł z tytułu odsetek. W październiku 2023 r. przedmiotowa nieruchomość SP została sprzedana na rzecz dotychczasowego bezumownego użytkownika⁷⁸. Nie naliczono opłaty za okres 1-26 października 2022 r., co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Z powyższych 14 rat cztery uiszczono po terminie, tj. po 15 dniu miesiąca (za dany miesiąc) – raty za październik 2022 r., luty 2023 r., sierpień 2023 r. i wrzesień 2023 r. uiszczono z opóźnieniem wynoszącym od siedmiu do dziewięciu dni⁷⁹. Z tytułu nieterminowych wpłat należności notę odsetkową na kwotę 0,59 zł wystawiono jedynie za nieterminową wpłatę raty za październik 2022 r. Za nieterminową wpłatę trzech opłat w 2023 r. not odsetkowych nie wystawiono.

(akta kontroli str. 851, 853-856, 874-880, 1171)

Starosta wyjaśniła, że: *W związku z nieterminowymi wpłatami w roku 2023 brak naliczenia odsetek od nieterminowych wpłat miał charakter systemowy. Nie było to wynikiem celowego działania pracownika ani świadomego zaniechania lecz wynikało z niespójności systemowych.*

(akta kontroli str. 1148, 1158)

Za bezumowne użytkowanie części działki nr 72/1 w obrębie „Gryfino 5” dokonano wpłaty 11 rat po 19,12 zł, tj. za okres od lipca 2023 r. do maja 2024 r. – łącznie 210,32 zł oraz 2,01 zł z tytułu odsetek. Od 1 czerwca 2024 r. przedmiotowa nieruchomość SP została ponownie wydzierżawiona dotychczasowemu bezumownemu użytkownikowi⁸⁰. Z powyższych 11 rat osiem uiszczono po terminie, tj. po 15 dniu miesiąca (za dany miesiąc) – raty za sierpień, wrzesień, październik, listopad i grudzień 2022 r., oraz za styczeń, kwiecień i maj 2023 r. uiszczono z opóźnieniem wynoszącym od dziewięciu do 70 dni⁸¹. Z tytułu nieterminowych wpłat należności wystawiono noty odsetkowe na łączną kwotę 1,99 zł. Bezumowny użytkownik z tytułu odsetek wpłacił łącznie 2,01 zł.

(akta kontroli str. 851, 863-868, 881-891)

Dochody z tytułu opłaty za bezumowne użytkowanie nieruchomości SP księgowano w § 0970 rozdziału 70005 klasyfikacji budżetowej. W latach 2022, 2023 i 2024 w paragrafie tym (dochody z różnych tytułów) zaksięgowano odpowiednio: 33,5 tys. zł, 6,5 tys. zł, 2,8 tys. zł. W każdym roku z pozyskanych dochodów 5% potrącano na rzecz powiatu, a pozostałą kwotę odprowadzono do ZUW.

(akta kontroli str. 892-912)

⁷⁸ Akt notarialny umowy sprzedaży z 26 października 2023 r.

⁷⁹ Odsetki naliczone od nieterminowych płatności nie przekroczyły kwoty 1 zł.

⁸⁰ Umowa dzierżawy nr 13/GN/2024 z 29 maja 2024 r.

⁸¹ Odsetki naliczone od nieterminowych płatności wyniosłyby od 0,43 zł do 0,59 zł.

2.8.-2.9. Starostwo przedstawiło wykaz 97 umów okresowego udostępnienia 102 nieruchomości SP obowiązujących w okresie objętym kontrolą. W przypadku 13, okres do podpisania nowej umowy (po wygaśnięciu poprzedniej) nie przekraczał 30 dni. Zidentyfikowano 11 przypadków zawierania nowych umów udostępniania nieruchomości SP, w których okres pomiędzy wygaśnięciem poprzedniej umowy a zawarciem nowej wyniósł powyżej 30 dni. Powyższe dotyczyło następujących nieruchomości SP:

- 320609_2.0016.703 w obrębie „Widuchowa 2” przeznaczonej na prowadzenie działalności gospodarczej (mała gastronomia, wypożyczalnia sprzętu rekreacyjnego): 214 dni pomiędzy umową 8/GN/2019 a umową 16/GN/2022,
- 320603_5.0009.815/1 oraz 320603_5.0009.815/2 w obrębie „Nawodna” przeznaczonych na cele rolne: 93 dni pomiędzy umową 12/GN/2012 a umową 18/GN/2022,
- 320606_5.0011.116 w obrębie „Bielin” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 122 dni pomiędzy umową 4/GN/2014 a umową 10/GN/2024,
- 320603_5.0022.276 w obrębie „Narost” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 160 dni pomiędzy umową 23/GN/2017 a umową 11/GN/2024,
- 320608_5.0014.356 w obrębie „Piaseczno” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 160 dni pomiędzy umową 14/GN/13 a umową 12/GN/2024,
- 320604_4.0005.72/1 w obrębie „Gryfino 5” przeznaczonej na uprawianie sportów wodnych (żeglarstwo, rekreacja, turystyka): 334 dni pomiędzy umową 8/GN/2020 a umową 13/GN/2024,
- 320605_5.0001.722 w obrębie „Stare Łysogórki” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 204 dni pomiędzy umową 12/GN/13 a umową 19/GN/2024,
- 320605_5.0012.844 w obrębie „Lisie Pole” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 221 dni pomiędzy umową 10/GN/13 a umową 16/GN/2024,
- 320602_5.0003.168/12 w obrębie „Lubiechów Górny” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 38 dni pomiędzy umową 6/GN/2017 a umową 17/GN/2024,
- 320608_5.0015.324/26 w obrębie „Chełm Górny” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 160 dni pomiędzy umową 13/GN/2017 a umową 28/GN/2024,
- 320602_5.0007.322 w obrębie „Łukowice” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb): 403 dni pomiędzy umową 13/GN/13 a umową 11/GN/2025.

(akta kontroli str. 947-961)

W Starostwie w okresie objętym kontrolą, poza opisanymi w pkt 5 dwoma przypadkami bezumownego użytkowania nieruchomości SP, nie zidentyfikowano innych przypadków bezumownego użytkowania nieruchomości SP, w tym w okresach przerw pomiędzy dwiema umowami dotyczącymi tej samej nieruchomości.

(akta kontroli str. 851)

Starosta wyjaśniła, że: *W latach 2022-2025 (I półrocze) w okresach pomiędzy zakończeniem obowiązywania umowy okresowego udostępnienia nieruchomości SP*

a zawarciem nowej umowy, nie podejmowano działań systemowych celem ustalenia czy dotychczasowy użytkownik (bądź inna osoba) nie korzysta z niej w sposób bezumowny. Utrudnieniem realizacji takich kontroli jest znaczna rozległość terytorialna powiatu gryfińskiego (największy powiat ziemski na Pomorzu Zachodnim), na obszarze którego położone są nieruchomości SP. Ponadto, przeprowadzanie kontroli terenowych związane jest z ponoszeniem kosztów związanych z dojazdami służbowymi oraz zapewnieniem odpowiednich zasobów kadrowych i logistycznych. Należy również zaznaczyć, że przedmiotem w przeważającej większości wymienionych umów były nieruchomości stanowiące jeziora, które z uwagi na swój charakter oraz powszechną dostępność (prawo powszechnego korzystania z wód) stanowią dobro dostępne dla każdego. W konsekwencji po wygaśnięciu umowy brak jest obiektywnej możliwości przeprowadzenia skutecznej kontroli w zakresie ustalenia, czy doszło do bezumownego użytkowania.

(akta kontroli str. 1151-1151, 1163)

2.10.-2.11. Do dnia rozpoczęcia kontroli NIK wystąpiło 27 przypadków, w których po zakończeniu umowy czasowego udostępnienia nieruchomości SP, nie została zawarta kolejna. Powyższe dotyczyło nieruchomości o identyfikatorach: 320606_5.0003.53 w obrębie „Dolsko” przeznaczonej na uprawę warzyw⁸², 320606_5.0014.147 w obrębie „Stara Rudnica” przeznaczonej na cel rolniczy (pastwisko)⁸³, 320605_5.0014.69/59 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁸⁴, 320605_5.0014.69/55 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁸⁵, 320605_5.0014.69/61 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁸⁶, 320605_5.0014.69/54 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁸⁷, 320605_5.0014.69/52 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁸⁸, 320605_5.0014.69/51 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁸⁹, 320605_5.0014.69/53 w obrębie „Troszyn” zabudowanej przeznaczonej na garaż⁹⁰, 320602_5.0014.146 w obrębie „Stara Rudnica” przeznaczonej na cele rolnicze (pastwisko)⁹¹, 320609_2.0016.308 w obrębie „Widuchowa 2” przeznaczonej na tereny zieleni, parki, trawniki⁹², 320608_4.0004.5 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 4” przeznaczonej na obsługę komunikacyjną, dojeżdżenie i dojazd do działki sąsiedniej⁹³, 320605_5.0014.69/145 w obrębie „Troszyn” przeznaczonej na cele rolne (uprawy polowe)⁹⁴, 320604_5.0014.76/7 w obrębie „Gardno” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb)⁹⁵, 320608_5.0015.39 w obrębie „Chełm Górny” przeznaczonej na prowadzenie

⁸² Umowa 22/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁸³ Umowa 28/GN/2021 zakończona z dniem 14 sierpnia 2024 r.

⁸⁴ Umowa 19/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁸⁵ Umowa 18/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁸⁶ Umowa 20/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁸⁷ Umowa 17/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁸⁸ Umowa 16/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁸⁹ Umowa 15/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁹⁰ Umowa 24/GN/2020 zakończona z dniem 31 sierpnia 2023 r.

⁹¹ Umowa 38/GN/2021 zakończona z dniem 8 grudnia 2024 r.

⁹² Umowa 32/GN/2021 zakończona z dniem 30 września 2024 r.

⁹³ Umowa 20/GN/2019 zakończona z dniem 31 lipca 2022 r.

⁹⁴ Umowa 4/GN/2020 zakończona z dniem 10 maja 2023 r.

⁹⁵ Umowa 12/GN/2017 zakończona z dniem 24 czerwca 2024 r.

gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb)⁹⁶, 320609_2.0004.4/57 w obrębie „Czarnówko” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb)⁹⁷, 320603_5.0006.3/19 w obrębie „Krzymów” przeznaczonej na prowadzenie gospodarki rybackiej o charakterze wędkarskim (amatorski połów ryb)⁹⁸, pięciu lokali mieszkalnych w Ognicy⁹⁹, trzech lokali mieszkalnych w Sitnie¹⁰⁰, jednego lokalu mieszkalnego w Czelinie¹⁰¹, części budynku gospodarczego w Czelinie¹⁰².

(akta kontroli str. 947-961)

W Starostwie w okresie objętym kontrolą, poza opisanymi w pkt 2.5. dwoma przypadkami bezumownego użytkowania nieruchomości SP, nie zidentyfikowano innych przypadków bezumownego użytkowania nieruchomości SP, w tym po zakończeniu obowiązywania w latach 2022-2024 umów czasowego udostępnienia nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 851)

Starosta wyjaśniła, że:

1. *W dwóch przypadkach umowy dzierżawy nr 12/GN/2020 oraz 11/GN/2020 zakończyły się 31 lipca 2025 r. Obecnie dotychczasowy dzierżawca został obciążony za miesiące VIII i IX opłatą za bezumowne korzystanie z gruntu. Od 1 października 2025 r. zostaną zawarte kolejne umowy dzierżawy.*
2. *Umowa dzierżawy nr 20/GN/2019 zakończyła się 31 lipca 2022 r. Nieruchomość będąca przedmiotem umowy została sprzedana w dniu 26 października 2023 r. Dotychczasowy użytkownik został obciążony opłatą z tytułu bezumownego użytkowania nieruchomości SP (co opisano w pkt 2.5. i 2.7. wystąpienia).*
3. *W ośmiu przypadkach umowy obowiązywały do dnia sprzedaży nieruchomości.*
4. *W dwóch przypadkach umowy obowiązywały do dnia przekazania nieruchomości w drodze komunalizacji na mienie gminy.*
5. *W czterech przypadkach, w których umowy zostały rozwiązane z dniem 31 grudnia 2023 r. nie było podjętych czynności w zakresie weryfikacji czy dotychczasowy użytkownik (bądź inna osoba) nieruchomości korzysta z niej w sposób bezumowny.*
6. *W 11 przypadkach pomimo upływu od kilku do kilkunastu miesięcy od zakończenia umowy do dnia sprzedaży nieruchomości nie było podjętych czynności w zakresie weryfikacji czy dotychczasowy użytkownik (bądź inna osoba) nieruchomości korzysta z niej w sposób bezumowny.*
7. *W jednym przypadku pomimo upływu kilkunastu miesięcy do zakończenia umowy nie było podjętych czynności w zakresie weryfikacji czy dotychczasowy użytkownik (bądź inna osoba) nieruchomości korzysta z niej w sposób bezumowny.*

Powodem braku tych działań jest rozległość terytorialna powiatu gryfińskiego (największy powiat ziemski na Pomorzu Zachodnim), na obszarze, którego położone są nieruchomości SP. Okoliczność ta wiąże się z koniecznością systematycznego przeprowadzania kontroli terenowych, a tym samym z ponoszeniem kosztów związanych z dojazdami służbowymi oraz zapewnieniem odpowiednich zasobów

⁹⁶ Umowa 16/GN/2017 zakończona z dniem 24 czerwca 2024 r.

⁹⁷ Umowa 9/GN/2017 zakończona z dniem 24 czerwca 2024 r.

⁹⁸ Umowa 17/GN/2018 zakończona z dniem 24 czerwca 2024 r.

⁹⁹ Trzy umowy zakończone 15 grudnia 2022 r., dwie 21 grudnia 2022 r.

¹⁰⁰ Dwie umowy zakończone 26 października 2022 r., jedna 21 grudnia 2022 r.

¹⁰¹ Umowa zakończona z dniem 7 lutego 2022 r.

¹⁰² Umowa zakończona z dniem 7 lutego 2022 r.

kadrowych i logistycznych.

(akta kontroli str. 1150, 1161-1163)

Ponadto w przypadku dwóch umów dzierżawy, które wygasły z dniem 31 lipca 2025 r., dotychczasowi dzierżawcy zostali obciążeni opłatami za bezumowne użytkowanie nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 1173-1174)

2.12. W okresie objętym kontrolą toczyło się 14 postępowań sądowych o zasiedzenie 16 nieruchomości SP o łącznej powierzchni 2,1114 ha¹⁰³. Wszystkie postępowania były wszczęte z powództwa osób fizycznych, w tym sześć przed 2022 r., a osiem w latach 2022-2024. Z 14 postępowań:

- a) dwa, dotyczące dwóch działek siedliskowych o łącznej powierzchni 0,21 ha zostały umorzone;
- b) jedno, dotyczące nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,12 ha, której współwłaścicielami są SP i osoby fizyczne, zostało zawieszone;
- c) trzy, dotyczące działki niezabudowanej o powierzchni 0,51 ha, działki siedliskowej o powierzchni 0,2397 ha, działki zabudowanej o powierzchni 0,3389 ha, były w toku, bez prawomocnego orzeczenia sądu,
- d) osiem postępowań dotyczących czterech działek siedliskowych o łącznej powierzchni 1,26 ha, dwóch działek niezabudowanych o łącznej powierzchni 0,2147 ha, czterech działek zabudowanych o łącznej powierzchni 0,2781 ha, zostało zakończonych.

(akta kontroli str. 962-964)

2.13. Z powyższych 14 postępowań badaniem objęto osiem, dotyczących 10 nieruchomości SP. Siedem postępowań wszczęto w wyniku wniosków osób fizycznych złożonych w latach 2017-2024, jedno w wyniku postanowienia Sądu Okręgowego z 2019 r. o uchyleniu postanowienia Sądu Rejonowego i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania. W złożonych wnioskach osoby fizyczne wskazywały m.in., przez jaki okres były samoistnymi posiadaczami nieruchomości objętych wnioskiem, a także że od lat ponoszą wszelkie opłaty związane z tymi nieruchomościami.

W sześciu przypadkach postępowania dotyczyły nieruchomości gruntowych zabudowanych, na których zabudowania stanowiły odrębną własność osób fizycznych, natomiast grunty wchodziły w skład gospodarstwa rolnego przekazanego na rzecz Państwa na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983 r. W sprawach tych zasiedzenie orzeczone przez Sąd Rejonowy nastąpiło w latach 2003-2017.

W jednym przypadku postępowanie dotyczyło nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka 341/2 w obrębie „Baniewice”, nabytej przez wnioskodawcę w 1984 r., a właścicielem której według danych ujawnionych w EGiB pozostawał SP. Postanowieniem z 5 kwietnia 2022 r. Sąd Rejonowy orzekł o nabyciu w drodze zasiedzenia przez wnioskodawcę prawa własności z dniem 1 stycznia 2016 r. części tej nieruchomości, która w projekcie podziału nieruchomości sporządzonym przez geodetę została oznaczona jako działka 341/3 o powierzchni 0,0147ha.

W jednym przypadku Sąd Rejonowy, w wyniku ponownego rozpatrzenia

¹⁰³ Według danych z ewidencji pozabilansowej ich wartość wynosiła 337,2 tys. zł.

sprawy¹⁰⁴, postanowieniem z 28 września 2022 r., orzekł o nabyciu w drodze zasiedzenia przez wnioskodawcę prawa własności z dniem 28 listopada 2009 r. części nieruchomości oznaczonej jako działka 181/3 w obrębie „Czepino”, tj. która w projekcie podziału nieruchomości sporządzonym przez geodetę została oznaczona jako działka 181/7 o powierzchni 0,0239 ha.

(akta kontroli str. 962-977)

2.14. W celu zweryfikowania, czy nierozdysponowane nieruchomości SP nie są użytkowane bezumownie, w trybie art. 39 ustawy o NIK przeprowadzono oględziny 30 nieruchomości SP dobranych w sposób celowy spośród 356 nierozdysponowanych. Oględziny przeprowadzono w dniach 9-11 lipca 2025 r. przy udziale dwóch pracowników Wydziału GNiNW. W wyniku oględzin stwierdzono m.in., że:

- a) osiem nieruchomości SP było nieużytkowanych – dotyczy działek nr: 79 w obrębie „Chojna 1”, 78 w obrębie „Chojna 1”, 187 w obrębie „Dłusko Gryfińskie”, 50/2 w obrębie „Górnowo”, 389/3 w obrębie „Piaseczno”, 271/3 w obrębie „Łukowice”, 216/3 w obrębie „Łukowice”, 168/3 w obrębie „Lubiechów Górny”,
- b) 22 nieruchomości SP były użytkowane bezumownie (częściowo bądź w całości) – dotyczy działek nr: 27/2 w obrębie „Chojna 3”, 347/2 w obrębie „Chojna 7”, 120/1 w obrębie „Stoki”, 52/1 w obrębie „Górczyn”, 156/3 w obrębie „Strzelczyn”, 186 w obrębie „Dłusko Gryfińskie”, 1275 w obrębie „Banie 5”, 85/2 w obrębie „Banie 1”, 833/2 w obrębie „Krzywín”, 269/5 w obrębie „Łukowice”, 315 w obrębie „Łukowice”, 236/8 w obrębie „Golice”, 154/2 w obrębie Stare Objezierze, 305 w obrębie „Mieszkowice 4”, 68 w obrębie „Gryfino 5”, 153/1 w obrębie „Krajnik”, 140/6 w obrębie „Steklno”, 106 w obrębie „Wełtyń”, 80 w obrębie „Wełtyń”, 99/7 w obrębie „Wełtyń II”, 236/7 w obrębie „Daleszewo”, 237/3 w obrębie „Daleszewo”, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 978-1074)

2.15. Z 356 nierozdysponowanych nieruchomości SP, ujętych w Zasobie Nieruchomości SP, wszystkie miały urządzoną księgę wieczystą.

(akta kontroli str. 163-177)

Z pozostałych 1 849 nieruchomości SP będących w Zasobie Nieruchomości SP w przypadku 16 w Ewidencji Nieruchomości SP nie wskazano numeru księgi wieczystej, w tym dla sześciu nie wskazano również dokumentu, z którego wynikałoby potwierdzenie praw do nieruchomości. Powyższe dotyczyło nieruchomości oznaczonych jako działki nr:

- 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 494/4, 687/4, 687/5 w obrębie Stara Rudnica w gminie Cedynia,
- 190 w obrębie Brwice w gminie Chojna,
- 290 w obrębie Zatoń Dolna w gminie Chojna,
- 43 w obrębie Chojna 3 w gminie Chojna,
- 121/2 w obrębie Nowe Czarnowo w gminie Gryfino,
- 310/16 w obrębie Pniewo w gminie Gryfino,
- 264/5 w obrębie Sobieradz w gminie Gryfino,
- 86/24, 86/25, 86/26 w obrębie Gozdowice w gminie Mieszkowice.

¹⁰⁴ I Ns 852/2024 zakończonej postanowieniem Sądu Rejonowego z 10 sierpnia 2017 r.

(akta kontroli str. 83-84, 87, 95-96, 108, 110, 114, 144, 237, 1075)

Starosta wyjaśniła, że: *dla nieruchomości oznaczonych nr działek:*

- 338/6, 338/7, 338/8, 338/9, 494/4, 687/4, 687/5 położonych w obrębie ewidencyjnym Stara Rudnica, gmina Cedynia oraz 86/24, 86/25, 86/26 położonych w obrębie ewidencyjnym Gozdowice, gmina Mieszkowice w dniu 10 kwietnia 2025 r. zostały złożone do Sądu Rejonowego w Gryfinie wnioski o założenie ksiąg wieczystych,
- 310/16 położonej w obrębie ewidencyjnym Pniewo, gmina Gryfino w dniu 29 kwietnia 2025 r. do Sądu Rejonowego w Gryfinie został złożony wniosek o założenie księgi wieczystej.

W przypadku pozostałych nieruchomości Wydział GNiNW jest w trakcie gromadzenia dokumentacji niezbędnej do złożenia stosownych wniosków o założenie ksiąg wieczystych.

(akta kontroli str. 1149, 1160)

2.16. Starostwa wyjaśniła, że: *w latach 2022-2025 (do końca czerwca) do Starostwa nie wpłynęły zgłoszenia od mieszkańców, służb, inspekcji i straży dotyczące zdarzeń i sytuacji zaistniałych na nierozdysponowanych nieruchomościach SP.*

(akta kontroli str. 1149, 1160)

Ponadto Starosta wyjaśniła: *W latach 2022-2025 były podejmowane we własnym zakresie następujące działania związane z administrowaniem i zabezpieczeniem nieruchomości SP przed uszkodzeniem lub zniszczeniem:*

- rozbiórka elementów nieczynnej kotłowni – dz. 346/20 obręb Zielin, gmina Mieszkowice – 9,8 tys. zł,
- wycinka drzew, podcinka gałęzi – dz. 385/1 obręb Czepino, gmina Gryfino, dz. 364/11 obręb Czelin, gmina Mieszkowice, dz. 727/6 obręb Swobnica, gmina Banie, dz. 153/15 obręb Daleszewo, gmina Gryfino – 11,7 tys. zł,
- udrożnienie i zabezpieczenie rowu – dz. 85 obręb Jelenin, gmina Chojna, dz. 425 obręb Nawodna, gmina Chojna – 50,5 tys. zł,
- wypompowanie wody – dz. 346/20 obręb Zielin, gmina Mieszkowice – 0,3 tys. zł,
- uprzątnięcie nieczystości – dz. 106 obręb Daleszewo-Międzyodrze, gmina Gryfino – 1,2 tys. zł.

(akta kontroli str. 1697, 1710)

2.17. Ze sprawozdań skierowanych do Wojewody wynika m.in., że na koniec 2022, 2023 i 2024 r. nierozdysponowanych pozostawało odpowiednio: 176, 110 i 100 budynków. Dla żadnego z nich nie była prowadzona książka obiektu budowlanego. Do dnia zakończenia kontroli NIK nie przedstawiono wykazu 100 budynków, nierozdysponowanych na koniec 2024 r., która mogłaby stanowić podstawę do zweryfikowania, dla ilu z nich, według przepisów ustawy Prawo budowlane, wymagane jest prowadzenie książki obiektu budowlanego. Przedmiotowych książek obiektu budowlanego nie prowadzono także dla budynków ujętych w deklaracjach podatkowych składanych w latach 2022-2025 do:

- Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino: budynek przy ul. Armii Krajowej w Gryfinie,
- Burmistrza Mieszkowic: budynek w Zielinie, Troszynie, Czelinie, Sitnie, Mieszkowicach (trzy budynki),
- Burmistrza Morynia: budynek pod adresem Moryń 2,

(akta kontroli str. 367-368, 1149-1150)

Starosta wyjaśniła, że: *Książki obiektu budowlanego prowadzone są dla obiektów*

stanowiących własność Powiatu Gryfińskiego. Nie było praktyki prowadzenia księzek obiektu budowlanego dla obiektów SP. Powyższe wynika m.in. z faktu, że większość budynków ujętych w sprawozdaniach kierowanych do Wojewody, to nieruchomości znajdujące się w trwałym zarządzie i w tych przypadkach to trwali zarządcy są odpowiedzialni za prowadzenie dokumentacji dotyczącej użytkowanych budynków. Pozostałe obiekty są natomiast nieużytkowane i w przeważającej części stanowią budynki mieszkalne lub gospodarcze w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej, których, w myśl art. 60b ust. 2 Prawa budowlanego, nie obejmuje obowiązek prowadzenia księzek obiektu budowlanego.

(akta kontroli str. 1149-1150, 1160-1161)

Odnosząc się do powyższych wyjaśnień NIK zauważa, że dla prawidłowego gospodarowania Zasobem Nieruchomości SP, w tym nieruchomościami nierozdysponowanymi, niezbędne jest ustalanie, dla których z budynków nieoddanych w trwały zarząd, a stanowiących nieruchomości SP, wymagane jest założenie i prowadzenie książki obiektu budowlanego.

2.18. W latach 2022-2025 (do końca kwietnia) Starostwo, w związku z administrowaniem i gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami SP, poniosło koszty w łącznej wysokości 231,6 tys. zł, z tego w 2022 r. – 79,8 tys. zł, w 2023 r. – 102,8 tys. zł, w 2024 r. – 25,3 tys. zł, w okresie styczeń – kwiecień 2025 r. – 23,7 tys. zł. Koszty te dotyczyły:

- podatków 47,5 tys. zł¹⁰⁵,
- rozbiórek 9,8 tys. zł¹⁰⁶,
- prac geodezyjnych 65,1 tys. zł¹⁰⁷,
- prac związanych z przywróceniem naturalnego spadku rowu oraz zabezpieczeniem rowu przed przesiąkaniem wód 50,5 tys. zł¹⁰⁸,
- wpłat na fundusz remontowy 18,8 tys. zł¹⁰⁹,
- kosztów zarządu 9,4 tys. zł¹¹⁰,
- wycinki drzew i podcięcia gałęzi 28,9 tys. zł¹¹¹,
- uprzątnięcia nieczystości 1,2 tys. zł¹¹²,
- wypompowania wody z kotłowni 0,3 tys. zł¹¹³.

(akta kontroli str. 1076)

2.19. Zarządzeniami Nr 57/2022 z 24 października 2022 r. i 85/2024 z 26 listopada 2024 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji rocznej w Starostwie oraz Zarządzeniem Nr 90/2023 z 21 listopada 2023 r. w sprawie inwentaryzacji pełnej, Starosta corocznie wyznaczał członków zespołów spisowych oraz określał harmonogram i zakres inwentaryzacji. I tak:

- a) inwentaryzacją na podstawie weryfikacji stanów ewidencyjnych według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. miały być objęte grunty, również będące w wieczystym użytkowaniu – nie dookreślono, czy dotyczy to również nieruchomości SP;

¹⁰⁵ Z tego: 12 367 zł w 2022 r., 14 983 zł w 2023 r., 16 609 zł w 2024 r., 3 575 zł w 2025 r.

¹⁰⁶ Całość w 2023 r.

¹⁰⁷ Z tego: 59 tys. zł w 2022 r., 6 140 zł w 2023 r.

¹⁰⁸ Całość w 2023 r.

¹⁰⁹ Z tego: po 5 653,44 zł w latach 2022, 2023 i 2024, 1 884,48 zł w 2025 r.

¹¹⁰ Z tego: po 2 826,72 zł w latach 2022, 2023 i 2024, 942,24 zł w 2025 r.

¹¹¹ Z tego: 11 664 zł w 2023 r., 17 280 zł w 2025 r.

¹¹² Całość w 2023 r.

¹¹³ Całość w 2024 r.

- b) inwentaryzacją w drodze spisu z natury na dzień 30 listopada 2023 r. miały być objęte środki trwałe – tylko budynki – nie określono, czy dotyczy to również nieruchomości SP;
- c) inwentaryzacją przez porównanie ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikację wartości według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. miały być objęte grunty, w tym prawo wieczystego użytkowania Powiatu i SP;
- d) inwentaryzacją na podstawie weryfikacji stanów ewidencyjnych według stanu na dzień 31 grudnia 2024 r. miały być objęte grunty, prawa użytkowania wieczystego oraz prawa zakwalifikowane do nieruchomości – nie dookreślono, czy dotyczy to również nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 1077-1117)

Kontrolującym przedstawiono protokoły z porównania danych dotyczących nieruchomości SP z ksiąg rachunkowych (ewidencja pozabilansowa) z Ewidencją Nieruchomości SP według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. i 2024 r. Nie stwierdzono nieprawidłowości.

Nie przedstawiono protokołów:

- a) z inwentaryzacji gruntów, stanowiących nieruchomości SP, przeprowadzonej metodą porównania danych z ksiąg rachunkowych (ewidencja pozabilansowa) z Ewidencją Nieruchomości SP według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*;
- b) z inwentaryzacji budynków, stanowiących nieruchomości SP, przeprowadzonej w drodze spisu z natury według stanu na dzień 30 listopada 2023 r., co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1089-1099)

2.20. W okresie objętym kontrolą do Starostwa nie wpłynęły skargi i wnioski dotyczące nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 366)

2.21. W okresie objętym kontrolą Wojewoda nie przeprowadzał w Starostwie kontroli wykonywania zadań z zakresu administracji rządowej wynikających z ustawy ogn.

(akta kontroli str. 1118)

2.22. W informacji pozyskanej w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK Wojewoda wskazał m.in., że: *w toku sprawowanego nadzoru nad realizacją zadań zleconych z zakresu administracji rządowej oraz przeprowadzonego przeglądu zasobu nieruchomości SP ujawniono, iż nieruchomości nierozdysponowane prawie w całości stanowią nieruchomości drogowe, nieprzejęte przez właściwe gminy w toku procedur komunalizacyjnych oraz nieruchomości będące rowami melioracyjnymi, w stosunku do których, z uwagi na charakter urządzenia wodnego, istnieje spór co do reprezentacji SP. W ramach czynności nadzorczych, pismem z 27 stycznia 2023 r., znak: GN-2.7582.7.2022.EK, zobowiązano Starostów, w tym również Starostę Gryfińskiego, do podjęcia pilnych działań na rzecz uporządkowania stanu władania, co pozwoli na formalne uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Jednak mimo podejmowanych, przez Starostów działań na rzecz uregulowania stanu prawnego nieruchomości drogowych, i wydania przez Wojewodę stosownych decyzji, proces ten nie został ostatecznie zakończony. O obowiązkach, wynikających z przepisów ustawy ogn., w tym szczególności dot. ewidencjonowania i regulowania stanu prawnego nieruchomości oraz konieczności intensyfikacji procedur komunalizacyjnych, jak*

i innych form zagospodarowania nieruchomości przypominano starostom / prezydentom miast na prawach powiatu rokrocznie, informując o wysokości przyznanej dotacji celowej na finansowanie zadań zleconych z zakresu administracji rządowej.

(akta kontroli str. 449, 455)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Wykazanie w Planie wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP 2022-2024 oraz w Planie wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP 2025-2027 w tabeli *Zasób nieruchomości SP, którym gospodaruje Starosta*, zarówno nieruchomości stanowiących zasób, jak i nieruchomości nie stanowiących zasobu, tj. oddanych w użytkowanie wieczyste – w poszczególnych planach, w przedmiotowej tabeli, ujęto 1 130 i 1 131 nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, które zgodnie z art. 21 ustawy ogn nie stanowią Zasobu Nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 1697)

Zgodnie z art. 21 ustawy ogn do zasobu nieruchomości SP należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności SP i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego SP.

Starosta wyjaśniła: *Przedstawienie w planie wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP na lata 2022-2024 w tabeli „Zasób nieruchomości SP” łącznie nieruchomości stanowiących Zasób Nieruchomości SP, a także nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wynika z faktu, że w Starostwie prowadzona jest jedna zbiorcza Ewidencja Nieruchomości SP wg wcześniej obowiązujących zasad. Zgodnie z wytycznymi Wojewody ewidencja była prowadzona w formie elektronicznego rejestru dla danych dotyczących wszystkich nieruchomości SP, według ustalonego wzoru, gromadzonych na serwerze ZUW. W marcu 2025 r. Wojewoda z przyczyn technicznych zrezygnował z ewidencjonowania nieruchomości SP w przedmiotowy sposób i zastąpił go nowymi rejestrami. Wobec tego, że organy realizujące obowiązek ewidencjonowania nieruchomości SP mają swobodę w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji oraz fakt, że nowe rejestry utworzone przez Wojewodę nie obejmują nieruchomości SP oddanych w wieczyste użytkowanie, a przepisy ww. ustawy nakładają wymóg ich ewidencjonowania, Wydział GNiNW kontynuuje obowiązek ewidencjonowania nieruchomości SP w jednym rejestrze, w oparciu o wcześniejszy model, zapoczątkowany przez Wojewodę. Dotychczasowe przedstawianie zbiorczych danych w planie wykorzystania Zasobu Nieruchomości SP na lata 2022-2024 nie było przedmiotem zastrzeżeń ani uwag ze strony Wojewody, co wskazuje, że sposób ich prezentacji był odpowiedni.*

(akta kontroli str. 1697, 1709-1710)

2. Nienaliczenie opłaty za bezumowne użytkowanie działki nr 5 w obrębie „Trzcińsko Zdrój 4” za okres 1-26 października 2022 r. W przypadku przedmiotowej nieruchomości opłatę za bezumowne użytkowanie naliczono i pobrano za okres od sierpnia 2022 r. do września 2023 r. W październiku

2023 r., pomimo sprzedaży nieruchomości na rzecz dotychczasowego bezumownego użytkownika dopiero 26 października opłaty nie naliczono¹¹⁴.

(akta kontroli str.874-880)

Starosta wyjaśniła, że: *Brak naliczenia opłaty za bezumowne użytkowanie ww. nieruchomości SP za okres od 1 do 26 października 2023 r. powstał z niedopatrzenia. Omyłka ta nie była wynikiem celowego działania ani świadomego zaniechania.*

(akta kontroli str. 1147, 1157-1158)

3. Dopuszczenie do bezumownego korzystania z 22 (z 30 objętych oględzinami) nierozdysponowanych nieruchomości SP o łącznej powierzchni 4,1496 ha¹¹⁵. W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniach 9-11 lipca 2025 r. stwierdzono użytkowanie części bądź całej nieruchomości SP, co dotyczyło działek nr: 27/2 w obrębie „Chojna 3”, 347/2 w obrębie „Chojna 7”, 120/1 w obrębie „Stoki”, 52/1 w obrębie „Górczyn”, 156/3 w obrębie „Strzelczyn”, 186 w obrębie „Dłusko Gryfińskie”, 1275 w obrębie „Banie 5”, 85/2 w obrębie „Banie 1”, 833/2 w obrębie „Krzywin”, 269/5 w obrębie „Łukowice”, 315 w obrębie „Łukowice”, 236/8 w obrębie „Golice”, 154/2 w obrębie Stare Objezierze, 305 w obrębie „Mieszkowice 4”, 68 w obrębie „Gryfino 5”, 153/1 w obrębie „Krajnik”, 140/6 w obrębie „Steklno”, 106 w obrębie „Wełtyń”, 80 w obrębie „Wełtyń”, 99/7 w obrębie „Wełtyń II”, 236/7 w obrębie „Daleszewo”, 237/3 w obrębie „Daleszewo”. Użytkowanie polegało np. na wykorzystywaniu nieruchomości na cele rolnicze, uprawę warzyw, poszerzeniu i ogrodzeniu nieruchomości SP z nieruchomością sąsiednią.

(akta kontroli str. 978-1074)

Starosta wyjaśniła, że: *W latach 2022, 2023, 2024 i 2025 (do dnia 9 lipca) nie były podejmowane działania, które miałyby zapobiec bezumownemu użytkowaniu wyżej wymienionych nieruchomości SP. Istotnym utrudnieniem jest znaczna rozległość terytorialna powiatu gryfińskiego (największy powiat ziemski na Pomorzu Zachodnim), na obszarze, którego położone są nieruchomości SP. Okoliczność ta wiąże się z koniecznością systematycznego przeprowadzania kontroli terenowych, a tym samym z ponoszeniem kosztów związanych z dojazdami służbowymi oraz zapewnieniem odpowiednich zasobów kadrowych i logistycznych. Wydział GNiNW jest w trakcie opracowywania pism, które zostaną wysłane do bezumownych użytkowników w celu uregulowania stanów prawnych ww. nieruchomości.*

(akta kontroli str. 1134-1136, 1141-1144)

4. Nieobjęcie inwentaryzacją, według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r., gruntów, stanowiących nieruchomości SP, która, stosownie do postanowień Zarządzenia Starosty Nr 57/2022 z 24 października 2022 r., powinna zostać przeprowadzona na podstawie weryfikacji stanów ewidencyjnych.

(akta kontroli str. 1077-1082)

Starosta wyjaśniła, że: *W 2022 r. weryfikacja gruntów SP oraz wartości gruntów i praw zakwalifikowanych do nieruchomości wg stanu na 31 grudnia 2022 r. została przeprowadzona poza inwentaryzacją, poprzez porównanie danych z ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami źródłowymi. Ewidencja*

¹¹⁴ Opłata za bezumowne użytkowanie nieruchomości za okres 1-26 października 2022 r. wyniosłaby 157,44 zł (obliczenie: 158,67 zł miesięczna opłata netto podzielona na 31 dni = 5,12 zł za 1 dzień; 5,12 zł x 25 dni = 128 zł; 128 zł x 23% VAT = 29,44 zł VAT; 128 zł + 29,44 zł = 157,44 zł).

¹¹⁵ W tym dwie nieruchomości użytkowane częściowo.

pozabilansowa dotycząca lat 2022-2024 nie wykazuje uchybień oraz braków w zakresie poprawności wykonywania weryfikacji stanów ilościowych majątku SP.

(akta kontroli str. 1136-1137, 1144)

5. Nieobjęcie inwentaryzacją, według stanu na dzień 30 listopada 2023 r., budynków, stanowiących nieruchomości SP, która stosowanie do postanowień Zarządzenia Starosty Nr 90/2023 z 21 listopada 2023 r., powinna zostać przeprowadzona w drodze spisu z natury.

(akta kontroli str. 1089-1099)

Starosta wyjaśniła, że: *Podczas inwentaryzacji na dzień 30 listopada 2023 r. budynki SP nie zostały spisane. W Zarządzeniu Starosty Nr 90/2023 z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie inwentaryzacji pełnej, w załączniku Nr 1 „Wykaz członków zespołów spisowych i inwentaryzacyjnych” zapisy w liczbie porządkowej nr 7 i 10 niejasno określały, który zespół spisowy ma spisać składniki majątkowe – budynki SP.*

(akta kontroli str. 1150, 1161)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK negatywnie ocenia działania Starosty w zakresie gospodarowania nierozdysponowanymi nieruchomościami SP. Pomimo przygotowania organizacyjnego i kadrowego w okresie objętym kontrolą nie planowano i nie przeprowadzano kontroli nierozdysponowanych nieruchomości SP w celu ustalenia czy są użytkowane przez podmioty nieuprawnione. Kontroli takich nie przeprowadzano nawet w odniesieniu do nieruchomości SP, w stosunku do których zakończyły się umowy czasowego udostępnienia i przez okres kilku / kilkunastu miesięcy pozostawały nierozdysponowane. Brak działań w powyższym zakresie skutkowało bezumownym użytkowaniem części nierozdysponowanych nieruchomości SP bez naliczenia przez Starostę opłat z tego tytułu. Zaniechanie kontroli w tym zakresie może w przyszłości skutkować wnioskami o zasiedzenie tych nieruchomości. Nie przedstawiono dokumentów, z których jednoznacznie wynikałoby, że budynki nierozdysponowane i nieoddane w trwałe zarząd, nie spełniają określonych w ustawie Prawo budowlane wymogów zobowiązujących do prowadzenia dla nich książki obiektu budowlanego. W 2022 r. i 2023 r. inwentaryzacją nie objęto wszystkich nieruchomości SP, pomimo że zostały wskazane do objęcia inwentaryzacją w zarządzeniach Starosty. Ponadto nie w pełni zrealizowano plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024.

OBSZAR

3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

3.1. W latach 2022-2025 Starosta deklaracje na podatek od nieruchomości składał do czterech właściwych miejscowo organów podatkowych, tj. Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, Burmistrza Mieszkowic, Burmistrza Morynia (bez 2025 r.), Wójta Gminy Widuchowa. Podatkiem od nieruchomości, według deklaracji, objęto:

- a) w 2022 r. 20 nieruchomości, w tym 10 gruntów o powierzchni 9 160 m², trzy budynki mieszkalne o powierzchni 744,77 m², siedem budynków pozostałych o powierzchni 1 285,36 m²;
- b) w 2023 r. 21 nieruchomości, w tym 11 gruntów o powierzchni 9 669 m², dwa budynki mieszkalne o powierzchni 288,90 m², osiem budynków pozostałych o powierzchni 1 507,76 m²;
- c) w 2024 r. 21 nieruchomości, w tym 11 gruntów o powierzchni 9 669 m², dwa

budynki mieszkalne o powierzchni 288,90 m², osiem budynków pozostałych o powierzchni 1 507,76 m²;

d) w 2025 r. 15 nieruchomości, w tym siedem gruntów o powierzchni 2 774 m², dwa budynki mieszkalne o powierzchni 288,90 m², sześć budynków pozostałych o powierzchni 539,20 m².

Łączne kwoty podatku od nieruchomości, według deklaracji, wyniosły: 12,4 tys. zł w 2022 r., 15 tys. zł w 2023 r., 18,5 tys. zł w 2024 r., 8,4 tys. zł w 2025 r. W przypadku każdej z nieruchomości podatek należny został obliczony prawidłowo, tj. w oparciu o właściwą stawkę podatku dla danej kategorii nieruchomości oraz powierzchnię zgodną z powierzchnią wykazaną w EGiB i w Ewidencji Nieruchomości SP (w przypadku gruntów).

(akta kontroli str. 1248-1572)

Deklaracje na podatek leśny Starosta składała w latach 2024 i 2025 do dwóch właściwych miejscowo organów podatkowych, tj. Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, Burmistrza Mieszkowic. Podatkiem leśnym, według deklaracji, w 2024 r. i w 2025 r. objęto po 11 nieruchomości o łącznej powierzchni 35,1352 ha. Łączne kwoty podatku rolnego, według deklaracji, wyniosły: 2,5 tys. zł w 2024 r., 2,1 tys. zł w 2025 r. W przypadku każdej z nieruchomości podatek należny został obliczony prawidłowo, tj. w oparciu o właściwą stawkę podatku leśnego oraz powierzchnię zgodną z powierzchnią wykazaną w EGiB i w Ewidencji Nieruchomości SP. Za lata 2022-2023 nie składano deklaracji na podatek leśny, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1284-1295, 1573-1612)

3.2. W okresie objętym kontrolą Starosta terminowo składała deklaracje na podatek od nieruchomości. Natomiast w 2024 r. na trzy złożone korekty deklaracji podatku od nieruchomości (dwie do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, jedna do Burmistrza Morynia), dwie zostały złożone po terminie, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1296-1331, 1365-1402, 1430-1479, 1545-1567)

Łączna kwota zapłaconego podatku od nieruchomości:

a) w 2022 r. wyniosła 12,4 tys. zł,

b) w 2023 r. wyniosła 15 tys. zł,

c) w 2024 r. (po korektach) wyniosła 16,6 tys. zł,

d) w 2025 r. (za okres styczeń – kwiecień) wyniosła 2,8 tys. zł.

W latach 2022-2024 oraz w okresie styczeń – kwiecień 2025 r. raty podatku od nieruchomości, poza dwoma przypadkami, opłacono terminowo. Nieterminowe płatności odnotowano w przypadku rat za wrzesień 2023 r. oraz za sierpień 2024 r., co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1296-1303, 1332-1337, 1403-1415, 1480-1493, 1568-1572)

Deklaracje na podatek leśny zarówno w 2024 jak i w 2025 r. zostały złożone po terminie, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Korekt do nich nie składano.

(akta kontroli str. 1573-1612)

Łączna kwota zapłaconego podatku leśnego:

a) w 2024 r. wyniosła 2,5 tys. zł,

b) w 2025 (za okres styczeń – kwiecień) wyniosła 0,7 tys. zł.

Raty podatku leśnego, poza styczniem 2024 r. oraz styczniem 2025 r., opłacono terminowo. Nieterminowe płatności w styczniu 2024 r. i 2025 r. wynikały z nieterminowego złożenia deklaracji na podatek leśny.

(akta kontroli str. 1573-1576)

3.3. Na dzień rozpoczęcia kontroli Starosta gospodarowała 1 098 nieruchomościami SP o klasoużytku „dr”. 879 z nich stanowiły drogi publiczne, które nie podlegają opodatkowaniu podatku od nieruchomości. Pozostałe 219 nieruchomości SP, pomimo że nie stanowiły dróg publicznych i nie było użytkowanych przez inne podmioty, nie zostało objętych weryfikacją pod kątem objęcia ich obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1181-1283)

Spośród nieruchomości SP, które w latach 2022-2024 zostały skomunalizowane sześć było o klasoużytku Ba, Bi, Bz, Ps, R.

Nieruchomości oznaczone jako działka 39/12 w obrębie „Nowe Czarnowo” o klasoużytku PsVI (objęta decyzją Wojewody z 5 grudnia 2022 r.) oraz nieruchomości oznaczonej jako działka 168/11 w obrębie „Lubicz” o klasoużytku RIVb (objęta decyzją Wojewody z 19 grudnia 2024 r.), sklasyfikowane jako użytki rolne, nie były wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, tym samym nie podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Nieruchomość oznaczona jako działka 129 w obrębie „Pacholęta” o klasoużytku Bz (objęta decyzją Wojewody z 28 października 2022 r.), była użytkowana przez Gminę Widuchowa dla realizacji zadań własnych w zakresie utrzymania cmentarzy – obowiązek podatkowy ciążył na posiadaczu samoistnym nieruchomości.

Pozostałe trzy nieruchomości, tj. działki o nr 18/2 w obrębie „Wierzchlas”, 222 w obrębie „Widuchowa 1”, 81/5 w obrębie „Babinek” do czasu ich skomunalizowania nie były objęte podatkiem od nieruchomości, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 412-418, 1180)

Ponadto z Ewidencji Nieruchomości SP, w celu określenia czy podatkiem od nieruchomości powinny być objęte inne nieruchomości SP, wyfiltrowano 1 118 nieruchomości – grunty o klasoużytku B (157 pozycji), Ba (107 pozycji), Bi (459 pozycji), Bp (65 pozycji), Br (197 pozycji), Bz (26 pozycji), Ls (15 pozycji), bądź o klasoużytkach mieszanych zawierających co najmniej jeden z wymienionych klasoużytków (92 pozycje). W wyniku analizy przeprowadzonej przez pracowników Starostwa na powyższe 1 118 nieruchomości:

- a) 18 zostało opodatkowanych (podatkiem od nieruchomości bądź leśnym);
- b) dla 1 026 wskazano, że płatnikiem podatku od nieruchomości bądź leśnego jest inny podmiot;
- c) 28 nieruchomości o klasoużytku Br to grunty rolne zabudowane – SP zwolniony jest z podatku rolnego;
- d) dla pozostałych 46 nieruchomości, które nie zostały objęte podatkiem od nieruchomości bądź podatkiem leśnym nie wskazano również innego płatnika zobowiązanego do uiszczenia podatku od nieruchomości bądź podatku leśnego – w opisie pracownik Starostwa wskazała, że nieruchomość jest nieopodatkowana i wymaga postępowania wyjaśniającego w zakresie

zobowiązania podatkowego SP, co opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1620-1685)

3.4. W okresie objętym kontrolą w odniesieniu do należności z tytułu podatków lokalnych od nieruchomości SP nie udzielano ulg podatkowych (umorzeń, odroczeń, rozkładania płatności na raty) przez właściwy miejscowo organ podatkowy. W okresie tym Starosta nie wnioskował o udzielenie ulg w zakresie dotyczącym nieruchomości SP do właściwych miejscowo organów podatkowych.

(akta kontroli str. 1613)

3.5. W informacji pozyskanej w trybie art. 29 ust. 1 pkt 2 lit. f ustawy o NIK Wojewoda wskazał m.in., że: *Czynności nadzorcze, prowadzone w latach 2022 - 2025 (do 22 sierpnia) w stosunku do Starosty Gryfińskiego skoncentrowane były na zwróceniu szczególnej uwagi na konieczność intensyfikacji procedur komunalizacyjnych w stosunku do nieruchomości nierozdysponowanych, jak i innych form ich zagospodarowania, które pozwolą uchronić SP przed obciążeniem kosztem podatku od nieruchomości. Przypominano, iż regulowanie zobowiązań podatkowych należy do zadań z zakresu administracji rządowej. Jak wskazywano, podatek ten winien być regulowany terminowo, bez wezwania, na rachunek budżetu właściwej gminy, a brak uregulowania obligatoryjnych płatności stanowi naruszenie zasady prawidłowej gospodarki, o której mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wskazać jednocześnie należy, że każdy wniosek starosty/prezydenta miasta na prawach powiatu w sprawie przyznania dodatkowych środków finansowych na regulowanie obciążeń podatkowych, w szczególności w zakresie nieruchomości drogowych, które nie zostały przejęte przez właściwe gminy był wnikliwie weryfikowany, i w wyniku tego wydawana stosowna decyzja zwiększająca plan dotacji.*

(akta kontroli str. 449, 455-456)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Niezłożenie deklaracji na podatek leśny za lata 2022-2023 za 11 nieruchomości SP, które podatkiem takim objęto w latach 2024-2025.

(akta kontroli str. 1284-1295, 1573-1576, 1615)

Starosta wyjaśniła: (...) *brak w tamtym czasie informacji o konieczności złożenia deklaracji spowodował, że wydatek związany z podatkiem leśnym nie został ujęty w katalogu zadań finansowanych z budżetu przeznaczzonego na lata 2022-2023. Przez poprzednie lata była utrwalona upowszechniona praktyka w powiatach nie składania deklaracji podatkowych związanych z nieruchomościami SP. SP nie składała deklaracji na podatek leśny za lata 2022-2023 mając na uwadze wysokość otrzymywanej dotacji i rosnące potrzeby oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości SP oraz z uwagi na fakt, że organy podatkowe (Burmistrz Mieszkowic, Burmistrz Miasta i Gminy Gryfino) nie składały SP wezwań, upomnień dotyczących konieczności złożenia deklaracji na podatek leśny, w tym do złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji. Z tego tytułu SP nie poniósł negatywnych konsekwencji.*

(akta kontroli str. 1615, 1617-1618)

W przypadku powyższych 11 nieruchomości SP należny do uiszczenia podatek leśny wyniósłby 1 640,81 zł za rok 2022¹¹⁶ oraz 2 498,11 zł za rok 2023¹¹⁷.

(akta kontroli str. 1720)

2. Nieterminowe złożenie dwóch korekt deklaracji na podatek od nieruchomości, w tym:

- a) korekty złożonej 29 maja 2024 r., tj. dwa dni po terminie, do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino, która w związku ze zmianą od 13 maja 2024 r. klasoużytku gruntu działki 275 w obrębie „Gryfino 5” o powierzchni 1 638 m² powinna zostać złożona do 27 maja 2024 r.;
- b) korekty nadanej w placówce pocztowej 5 listopada 2024 r. (sporządzonej 31 października 2024 r.), tj. 11 dni po terminie, do Burmistrza Morynia, która w związku ze sprzedażą w dniu 11 października 2024 r. gruntu działki 468/6 w obrębie „Moryń 2” o powierzchni 20 m² oraz gruntu działki 469/5 w obrębie „Moryń 2” o powierzchni 741 m² zabudowanej budynkiem powinna zostać złożona do 25 października 2024 r.

(akta kontroli str. 1444-1449, 1465-1469, 1494, 1500-1503, 1507-1523)

Zgodnie z art. 6 ust. 9 pkt 2 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹¹⁸ osoby prawne (...) są obowiązane odpowiednio skorygować deklaracje w razie zaistnienia zdarzenia, o którym mowa w ust. 3, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia.

Starosta wyjaśniła, że: *Złożenie deklaracji po terminie było spowodowane zmianami organizacyjnymi wynikającymi z odejścia na emeryturę Naczelnika Wydziału¹¹⁹. Zespół pracował w pomniejszonym składzie, a tym samym zwiększył się zakres obowiązków na poszczególnych stanowiskach pracy, co przyczyniło się do:*

- a) *opóźnień w sporządzeniu korekty deklaracji na podatek od nieruchomości SP dotyczącej: działki 275, położonej w obrębie ewidencyjnym Gryfino 5, gmina Gryfino i jej złożenia dwa dni po terminie;*
- b) *opóźnień w sporządzeniu korekty deklaracji na podatek od nieruchomości SP oznaczonych nr działek 469/5 i 468/6, położonych w obrębie ewidencyjnym Moryń 2, gmina Moryń i jej złożenia 11 dni po terminie.*

Opóźnienie w złożeniu korekty po terminie nie miało wpływu na wysokość zobowiązania podatkowego ani nie wywołało innych negatywnych konsekwencji dla SP ponieważ zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy opiol, jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności zmiana sposobu wykorzystywania przedmiotu opodatkowania lub jego części, podatek ulega obniżeniu lub podwyższeniu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło to zdarzenie. Nie było to działanie zamierzone i dołożone zostaną wszelkie starania, aby sytuacja taka nie miała miejsca w przyszłości.

(akta kontroli str. 1615-1616, 1618-1619)

3. Nieterminowe regulowanie rat podatku od nieruchomości, w tym:

- a) we wrześniu 2023 r. rata podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Mieszkowice, wynosząca 502 zł, została zapłacona w dwóch częściach: 291 zł oraz

¹¹⁶ Stawka podatku leśnego za rok 2022 wynosiła 46,70 zł za 1 ha.

¹¹⁷ Stawka podatku leśnego za rok 2023 wynosiła 71,10 zł za 1 ha.

¹¹⁸ Dz. U. z 2025 poz. 707; dalej: ustawa opiol.

¹¹⁹ Dotyczy Wydziału GNiNW.

- 211 zł, z czego kwota 211 zł w dniu 18 września 2023 r., tj. trzy dni po terminie;
- b) w sierpniu 2024 r. rata podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Moryń, wynosząca 403 zł, została zapłacona w dniu 27 sierpnia 2024 r., tj. 12 dni po terminie.

(akta kontroli str. 1405, 1408-1411, 1484, 1488-1490)

Zgodnie z art. 6 ust. 9 pkt 3 ustawy opiol osoby prawne (...) są obowiązane (...) wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości - bez wezwania - na rachunek właściwej gminy, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do dnia 15. każdego miesiąca (...).

Starosta wyjaśniła, że:

- a) *wprowadzając do systemu bankowości elektronicznej raty podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Mieszkowice za rok 2023 omyłkowo wprowadzono ratę za m-c wrzesień 2023 r. w kwocie 291 zł, która winna być wprowadzona w kwocie 502 zł. W trakcie weryfikacji zapisów w księgach rachunkowych stwierdzono niedopłatę na rozrachunku kontrahenta. W związku z powyższym niedopłata w kwocie 211 zł została niezwłocznie uregulowana 18 września 2023 r.;*
- b) *wprowadzając do systemu bankowości elektronicznej kwoty miesięcznych rat podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Moryń za rok 2024 omyłkowo dwukrotnie wprowadzono dwie raty po 403 zł za miesiąc wrzesień 2024 r., tym samym pomijając ratę za miesiąc sierpień 2024 r. W trakcie weryfikacji zapisów w księgach rachunkowych na kontach rozrachunkowych stwierdzono brak uregulowania płatności raty za miesiąc sierpień 2024 r., tym samym ustalając przyczynę niedokonania płatności. W dniu 27 sierpnia 2024 r. został dokonany przelew raty podatku od nieruchomości za miesiąc sierpień w kwocie 403 zł.*

(akta kontroli str. 1615, 1618)

4. Nieterminowe złożenie deklaracji na podatek leśny w roku 2024 i 2025, w tym:

- a) w 2024 r. deklaracja na podatek leśny do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino została złożona w Urzędzie Miasta i Gminy w Gryfinie w środę 31 stycznia 2024 r., tj. dwa dni po terminie, a do Burmistrza Mieszkowic została nadana w urzędzie pocztowym we wtorek 30 stycznia 2024 r., tj. jeden dzień po terminie – termin na ich złożenie upływał 29 stycznia 2024 r. (poniedziałek), z uwagi na przeprowadzenie w dniu 15 stycznia 2024 r. przez pracownika Starostwa analizy nieruchomości SP w celu zidentyfikowania nieruchomości, względem których zachodzi obowiązek podatkowy w zakresie podatku leśnego; w wyniku analizy ustalono, że na terenie Gminy Gryfino znajdują się trzy takie nieruchomości, a na terenie Gminy Mieszkowice – osiem;
- b) deklaracje na podatek leśny do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino oraz do Burmistrza Mieszkowic zostały złożone w czwartek 16 stycznia 2025 r. (w przypadku Gryfina bezpośrednio w UMiG, w przypadku Mieszkowic w urzędzie pocztowym), tj. jeden dzień po terminie określonym w ustawie z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym¹²⁰.

(akta kontroli str. 1573-1612)

Zgodnie z art. 6 ust. 5 pkt 1 ustawy opl osoby prawne (...) są obowiązane składać, w terminie do dnia 15 stycznia, organowi podatkowemu, właściwemu ze względu na miejsce położenia lasów, deklaracje na podatek leśny na dany rok

¹²⁰ Dz. U. z 2025 r. poz. 176, ze zm.; dalej: ustawa opl.

podatkowy, sporządzone na formularzu według ustalonego wzoru, a jeżeli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu – w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie tego obowiązku.

Starosta wyjaśniła:

- a) *Złożenie deklaracji na podatek leśny za lata 2024-2025 dla nieruchomości SP nastąpiło w wyniku przeprowadzonej analizy nieruchomości posiadających użytki Ls, położonych na terenie Gminy Mieszkowice i Gminy Gryfino oraz rozmowy telefonicznej z dnia 15 stycznia 2025 r. przeprowadzonej z pracownikiem Urzędu Miasta i Gminy w Gryfinie w sprawie obowiązku uiszczania podatku leśnego za nieruchomości SP. W wyniku przeprowadzonej analizy oraz rozmowy telefonicznej, ustalono, że zarówno na terenie Gminy Gryfino oraz Gminy Mieszkowice położone są nieruchomości SP posiadające użytki Ls, co do których zachodzi obowiązek podatkowy w zakresie podatku leśnego. Wobec powyższego niezwłocznie po otrzymaniu ww. informacji, podjęto czynności związane z zabezpieczeniem środków finansowych w celu złożenia deklaracji podatkowych. Przyczyną złożenia po terminie deklaracji na podatek leśny do Burmistrza Miasta i Gminy Gryfino (tj. 2 dni po terminie), a do Burmistrza Mieszkowic (1 dzień po terminie) za 2024 r. był fakt, że Wydział merytoryczny po raz pierwszy realizował obowiązek związany z podatkiem leśnym. Dotychczasowa praktyka Wydziału opierała się wyłącznie na obsłudze podatku od nieruchomości, stąd przez nieuwagę przyjęto analogiczny termin złożenia deklaracji jak na podatek od nieruchomości, tj. do 31 stycznia.*
- b) *Rozpoczęcie nowego roku budżetowego wiąże się z licznymi obowiązkami, które wymagają sporządzania różnych dokumentów, sprawozdań, rozliczenia dotacji, inwentaryzacji nieruchomości SP i Powiatu w określonym terminie. Spiętrzenie tych spraw w miesiącu styczniu 2025 r. między innymi było przyczyną przekroczenia terminu złożenia deklaracji o jeden dzień. Nie było to działanie zamierzone i dołożone zostaną wszelkie starania, aby sytuacja taka nie miała miejsca w przyszłości.*

(akta kontroli str. 1614-1615, 1617-1618)

5. Niepodejmowanie w kontrolowanym okresie działań weryfikacyjnych i w konsekwencji nieobjęcie podatkiem od nieruchomości 219 nieużytkowanych przez inne podmioty nieruchomości SP o klasoużytku „dr”, którymi na dzień rozpoczęcia kontroli gospodarował Starosta i które nie stanowiły dróg publicznych.

(akta kontroli str. 1181-1283, 1151)

Zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy opiod opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych. Powyższy przepis nie zwolnił Starosty z obowiązku odprowadzenia podatku za drogi nie będące drogami publicznymi.

Starosta wyjaśniła: *SP nie składał deklaracji na podatek od nieruchomości o klasoużytku „dr”, które nie stanowiły dróg publicznych za lata 2022-2025 mając na uwadze wysokość otrzymywanej dotacji i rosnące potrzeby oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości SP oraz z uwagi na fakt, że organy podatkowe nie składały SP wezwań, upomnień dotyczących konieczności złożenia deklaracji na*

podatek od nieruchomości, w tym do złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji. Z tego tytułu SP nie poniósł negatywnych konsekwencji.

(akta kontroli str. 1151, 1164)

6. Nieobjęcie podatkiem od nieruchomości trzech nieruchomości SP do czasu ich skomunalizowania, co dotyczyło:

- a) nieruchomości o identyfikatorze 320605_5.0009.18/2 (obwód Wierzchlas, gm. Mieszkowice) o powierzchni 0,5034 ha i klasoużytkach „Bi”, „Bz”, „dr” objętej decyzją Wojewody GN-3.7532.80.2023.MP z 30 listopada 2023 r.;
- b) nieruchomości o identyfikatorze 320609_2.0015.222 (obwód Widuchowa 1, gm. Widuchowa) o powierzchni 2,3499 ha i klasoużytku „Bz” objętej decyzją komunalizacyjną Wojewody GN-3.7532.1.2024.PF z 30 stycznia 2024 r.;
- c) nieruchomości o identyfikatorze 320601_2.0001.81/5 (obwód Babinek, gm. Banie) o powierzchni 0,0476 ha i klasoużytku „Ba” objętej postępowaniem komunalizacyjnym będącym w toku (sprawa GN-3.7532.22.2024.MZ).

(akta kontroli str. 412-418, 1180)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy opiół grunty podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Starosta wyjaśniła: SP nie składała deklaracji na podatek od powyższych nieruchomości (...) mając na uwadze wysokość otrzymywanej dotacji i rosnące potrzeby oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości SP oraz z uwagi na fakt, że organy podatkowe nie składały SP wezwań, upomnień dotyczących konieczności złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości, w tym do złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji. Z tego tytułu SP nie poniósł negatywnych konsekwencji.

(akta kontroli str. 1151, 1163-1164)

7. Niepodejmowanie w kontrolowanym okresie działań weryfikacyjnych i w konsekwencji nieobjęcie podatkiem od nieruchomości bądź podatkiem leśnym 46 nieruchomości SP, dla których nie wskazano podstawy wyłączenia z opodatkowania, jak również innego płatnika zobowiązanego do uiszczenia ww. podatków. Powyższe dotyczyło:

- czterech nieruchomości o klasoużytku B¹²¹,
- dwóch nieruchomości o klasoużytku Ba¹²²,
- trzech nieruchomości o klasoużytku Bi¹²³,
- 15 nieruchomości o klasoużytku Bp¹²⁴
- 12 nieruchomości o klasoużytku Bz¹²⁵,

¹²¹ Działki o nr: 309 (w obrębie Mieszkowice 4), 30 (w obrębie Moryń 3), 196 (w obrębie Binowo), 659/2 (w obrębie Góralice).

¹²² Działki o nr: 184/2 (w obrębie Krzymów) oraz 51/2 (w obrębie Górczyn).

¹²³ Działki o nr: 119 (w obrębie Łukowice), 60/1 (w obrębie Grzybno), 659/3 (w obrębie Góralice).

¹²⁴ Działki o nr: 167/15 (w obrębie Osinów Dolny), 239/48 (w obrębie Osinów Dolny), 239/51 (w obrębie Osinów Dolny), 241/5 (w obrębie Osinów Dolny), 207/16 (w obrębie Chojna 7), 347/2 (w obrębie Chojna 7), 49/2 (w obrębie Nowe Czarnowo), 50/2 (w obrębie Nowe Czarnowo), 154/2 (w obrębie Stare Objezierze), 45/2 (w obrębie Moryń 1), 139/8 (w obrębie Trzcińsko Zdrój 1), 139/9 (w obrębie Trzcińsko Zdrój 1), 177/4 (w obrębie Trzcińsko Zdrój 2), 177/6 (w obrębie Trzcińsko Zdrój 2), 266/3 (w obrębie Pacholeta).

¹²⁵ Działki o nr: 313 (w obrębie Cedynia 3), 186 (w obrębie Brwice), 201/1 (w obrębie Brwice), 127/3 (w obrębie Czartoryja), 338/22 (w obrębie Chojna 7), 10 (w obrębie Gryfino 3), 9 (w obrębie Gryfino 3), 1 (w obrębie Stare Łysogórki), 307 (w obrębie Ognica), 634/1 (w obrębie Ognica), 634/2 (w obrębie Ognica), 702 (w obrębie Widuchowa 2).

- dwóch nieruchomości o klasoużytku Ls¹²⁶,
- ośmiu nieruchomości o klasoużytkach mieszanych, zawierających co najmniej jeden z wyżej wymienionych klasoużytków¹²⁷.

W odniesieniu do powyższych 46 nieruchomości pracownik Starostwa wskazał, że nieruchomość jest nieopodatkowana i wymaga postępowania wyjaśniającego w zakresie zobowiązania podatkowego SP.

(akta kontroli str.1620-1685)

Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy opiół grunty podlegają opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości.

Starosta wyjaśniła, że: *Przyczyną nie objęcia wskazanych nieruchomości SP (...) podatkiem od nieruchomości bądź podatkiem leśnym i nie składania w tym zakresie stosownych deklaracji podatkowych do organów podatkowych z terenu powiatu gryfińskiego, była utrwalona i upowszechniona przez lata praktyka w powiatach dotycząca nie składania deklaracji podatkowych związanych z nieruchomościami SP oraz brak wezwań i upomnień wystawianych przez organy podatkowe na rzecz SP, dotyczących konieczności złożenia deklaracji na podatek leśny i podatek od nieruchomości, w tym do złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji. Ponadto, zgodnie z art. 21 § 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. - Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111 ze zm.), jeżeli SP reprezentowany przez starostę nie złożył deklaracji na podatek od nieruchomości lub leśny, organ podatkowy właściwy w sprawie podatku powinien wszcząć postępowanie zmierzające do wydania decyzji podatkowej. Zatem, nie podejmowanie przez organy podatkowe czynności, o których mowa powyżej powodowały, że obecny sposób postępowania w zakresie nie opodatkowania nieruchomości SP uznano za uzasadniony. Ponadto należy zaznaczyć, że zadania związane z zarządzaniem nieruchomościami SP są to zadania zlecone z zakresu administracji rządowej. Ich realizacja jest uzależniona od wysokości corocznie otrzymywanych środków finansowych w formie dotacji z budżetu państwa, które nie zawsze są wystarczające. Jednocześnie informuję, że zostanie dokonana weryfikacja wykazanych nieopodatkowanych nieruchomości SP pod kątem obowiązku złożenia deklaracji podatkowych lub zastosowania zwolnień ustawowych.*

(akta kontroli str. 1686-1690)

OCENA CZĄSTKOWA

W okresie objętym kontrolą Starosta nierzetelnie realizował zadania związane z opodatkowaniem nieruchomości SP, w tym nierozdysponowanych. Stwierdzono przypadki nieterminowego składania deklaracji na podatek leśny oraz korekt deklaracji na podatek pod nieruchomości, nieterminowych płatności rat podatku od nieruchomości. Ponadto podatkiem od nieruchomości nie objęto wszystkich nieruchomości, które podlegały opodatkowaniu, a w odniesieniu do części nieruchomości Starosta, w związku z niepodejmowaniem działań weryfikacyjnych, nie przedstawiła jednoznacznego wskazania podstawy nieopodatkowania nieruchomości SP.

¹²⁶ Działki o nr: 114/4 (w obrębie Kuropatniki), 904 (w obrębie Kłosów);

¹²⁷ Działki o nr: 401 (w obrębie Swobnica), 11 (w obrębie Markocin), 327/2 (w obrębie Osinów Dolny), 173/3 (w obrębie Jelenin), 637/4 (w obrębie Lisie Pole), 358 (w obrębie Kępa), 123 (w obrębie Dobropole gm. Trzcińsko Zdrój), 29 (w obrębie Smuga).

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. Dokonanie weryfikacji ewidencji obejmującej Zasób Nieruchomości SP w celu:
 - ujęcia w niej danych zgodnych ze stanem faktycznym i z katastrzem nieruchomości, w tym dotyczących nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowiących odrębną własność,
 - usunięcia nieruchomości wyłączonych z zasobu na mocy przepisów ustawy ogn i niepodlegających ewidencjonowaniu na mocy art. 228 ustawy ogn.
 2. Naliczanie opłat za bezumowne użytkowanie nieruchomości SP w przypadku posiadania wiedzy o takiej sytuacji.
 3. Ustalenie podmiotów korzystających z 22 nieruchomości SP bez stosownego tytułu prawnego, co zostało stwierdzone w trakcie oględzin NIK, wyegzekwowanie od nich należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz uregulowanie sposobu korzystania z tych nieruchomości.
 4. Podjęcie systemowych działań mających na celu wyeliminowanie przypadków nieuprawnionego korzystania z tych nieruchomości SP.
 5. Przeprowadzanie inwentaryzacji nieruchomości SP w zakresie określonym w zarządzeniach Starosty.
 6. Terminowe składanie deklaracji na podatek leśny oraz korekt deklaracji na podatek od nieruchomości.
 7. Terminowe regulowanie rat podatku od nieruchomości.
 8. Podjęcie działań celem ustalenia wszystkich nieruchomości SP podlegających obowiązkowi podatkowemu w zakresie podatku od nieruchomości i podatku leśnego, a następnie uiszczenie tych podatków, po złożeniu stosownych deklaracji podatkowych.

Uwagi Najwyższa Izba Kontroli nie formułuje uwag.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

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, 31 października 2025 r.

Kontrolerzy
Adam Borowski
doradca techniczny

/podpisano elektronicznie/

Paweł Dopieralski
starszy inspektor kontroli państwowej

/podpisano elektronicznie/

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

/podpisano elektronicznie/