



WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Starostwo Powiatowe w Pruszczu Gdańskim, Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru (określane dalej jako Urząd), ul. Wojska Polskiego 16, Pruszcz Gdański
Przedmiot kontroli:	1. aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, 2. aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, 3. przekształcanie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, 4. nieruchomości niezagospodarowane
Okres objęty kontrolą:	Od 1 czerwca 2016 r. do 31 maja 2018 r.
Podstawa prawna przeprowadzenia kontroli	art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2017 r., poz. 2234 z późn. zm.), art. 2 pkt 1 ustawy o z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092), art. 23, art. 71-78, art. 82-88 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r., poz. 121 z późn. zm.) - zwanej dalej ugn, art. 1 – 5a ustawy z dnia 29 lipca 2015 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r., poz. 83 z późn. zm.)
Data rozpoczęcia i zakończenia kontroli	18 czerwca 2018 r. - 22 czerwca 2018 r. (w jednostce kontrolowanej)
Kierownik jednostki kontrolowanej	W okresie objętym kontrolą Starostą Gdańskim, wykonującym zadanie z zakresu administracji rządowej (zwany dalej Starostą), był Pan Stefan Skonieczny, wybrany na to stanowisko Uchwałą Nr III/13/2014 Rady Powiatu Gdańskiego z 22 grudnia 2014 r. i Uchwałą Nr L/296/2018 Rady Powiatu Gdańskiego z 27 kwietnia 2018 r.
Skład zespołu kontrolującego	— [REDAKTOWANE] – kierownik zespołu kontrolującego - starszy inspektor wojewódzki, Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, — [REDAKTOWANE] – starszy inspektor wojewódzki, Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku, — [REDAKTOWANE] - inspektor wojewódzki, Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku.

Informacje wstępne

Zadania podlegające kontroli, tj. gospodarowanie przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie aktualizacji opłat rocznych za użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd, przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz nieruchomości niezagospodarowanych, zostały przypisane Referatowi Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim.

Organizację i zasady działania Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim oraz zakresy spraw załatwianych przez wewnętrzne komórki organizacyjne określone zostały w Regulaminie Organizacyjnym Starostwa Powiatowego w Pruszczu Gdańskim, przyjętym Uchwałą Zarządu Powiatu Gdańskiego Nr 258/2016 z dnia 15 lipca 2016 r., zmienionym Uchwałą Zarządu Powiatu Gdańskiego Nr 588/2018 z dnia 28 maja 2018 r.

W okresie objętym kontrolą Naczelnikiem Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru była Pani [REDAKTURA]. Na stanowisku Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami była Pani [REDAKTURA]. Sprawami objętymi kontrolą zajmowała się Pani [REDAKTURA]. Pan [REDAKTURA]¹.

W okresie objętym kontrolą Starosta prowadził i skutecznie zakończył następującą ilość spraw w zakresie:

- a) aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego – wydano 27 skutecznych wypowiedzeń opłat rocznych, kontrolą objęto 13 spraw,
- b) aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu – wydano 1 decyzję aktualizującą opłatę roczną, sprawa ta została objęta kontrolą,
- c) przekształcania użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości - wydano 5 decyzji, kontrolą objęto wszystkie postępowania,
- d) nieruchomości niezagospodarowanych - sprawdzono stan 361 działek.

Ustalenia

Ocena działalności Urzędu w zakresie objętym kontrolą została dokonana na podstawie kryteriów legalności, rzetelności i gospodarności. Ocenę uzasadniają następujące ustalenia:

1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego

1.1. Stan aktualizacji

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 25 maja 2018 r., nr NSP-II.431.1.2018.BW do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

W przekazanym przez Starostę w dniu 14 czerwca 2018 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa² znajduje się 459 działek o łącznej powierzchni 266,4091 ha oddanych w odpłatne użytkowanie wieczyste. Z zestawienia można odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, co przedstawia się w następujący sposób:

¹ Akta kontroli str. 34 - Odpowiedź Starosty na pytania

² Akta sprawy str. 30 - Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
1999	18
2000	7
2001	7
2003	2
2004	2
2006	44
2007	42
2008	12
2009	2*
2010	25**
2012	1
2013	1
2014	211*/***
2015	21
2016	2
2017	62
Suma:	459

* w przypadku dwóch działek (1 w 2009 r., 1 w 2014 r.) opłata roczna ustalona w wyroku Sądu Rejonowego;

** w przypadku 2 działek opłata roczna ustalona na podstawie ugody zawartej przed SKO;

***w roku 2014: w przypadku 49 działek wysokość opłaty rocznej ustalono w oparciu o zawartą ugodę przed SKO, w przypadku 7 działek to SKO ustaliło wysokość opłaty rocznej, w 2 przypadkach SKO oddaliło skargę na aktualizację opłaty rocznej, w przypadku 1 działki zawarto ugodę przed Sądem Rejonowym oraz aktualizacja 1 działki ciągle jest w toku ze względu na toczące się postępowanie przed Sądem Rejonowym;

Ponadto z zestawienia można odczytać, że w przypadku 14 aktualizacji opłaty rocznej dokonanych w 2017 roku, użytkownicy wieczystości złożyli wnioski do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (zwane SKO), w związku z czym aktualizacja nie jest zakończona.

Poza tym w przekazanym przez Starostę w dniu 14 czerwca 2018 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa znajduje się 348 działek o łącznej powierzchni 145,0219 ha oddanych w bezpłatne użytkowanie wieczyste. Podmiotem zwolnionym z wnoszenia opłat rocznych za działki oddane w użytkowanie wieczyste są [REDAKTOWANE].

Należy zauważyć, że konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wynika bezpośrednio z przepisów prawa, tj. z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.) oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie, które systematycznie wzrastały już od 2005 r. Skutkiem tego najbardziej dochodowe aktualizacje opłat miały miejsce w 2008 r. Brak aktualizacji ww. opłat przez długi okres czasu może prowadzić do sytuacji, kiedy kwota opłaty wzrasta wielokrotnie w stosunku do jej dotychczasowej wartości, co z kolei wiąże się z zaskoczeniem użytkowników wieczystych oraz składanymi przez nich wnioskami do SKO.

W ramach odpowiedzi na zadane przez zespół kontrolujący pytanie dlaczego do tej pory

nie zaktualizowano opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego działek, dla których obowiązuje aktualizacja nawet od 1999 r., Starosta w piśmie z dnia 21 czerwca 2018 r.³ wyjaśnił: „W ostatnim okresie lat 2014 – 2017 przeprowadzono aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla 296 działek spośród 459 będących w użytkowaniu wieczystym podmiotów gospodarczych i zdecydowanej większości osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Kolejne 25 działek posiada naliczenia opłat z roku 2010, następne 54 z aktualizacji dokonanych w 2008 i 2007 r. i 44 działki z naliczenia opłat z wycen dokonanych w 2006 r., które w większości dotyczą nieruchomości wykorzystywanych na cele mieszkaniowe oraz stanowiące udziały w gruncie związane z własnością lokali mieszkalnych. Ostatnia w/w grupa z 2006 r. dotyczy nieruchomości z zubożałego terenu, gdzie duża grupa osób korzysta z bonifikat w opłatach ze względu na niskie dochody. Pozostała grupa ponad 30 działek posiada naliczenia z lat odleglejszych – 18 nawet z roku 1999 i są to działki w większości stanowiące udziały związane z lokalami mieszkalnymi, udziały w drogach wewnętrznych, dla których ze względu na problemy z „odnalezieniem” aktualnych danych adresowych stron postępowania dokonanie aktualizacji w sposób prawidłowy było wątpliwe. Informacji w kwestii braku możliwości skutecznego doręczania wszelkiej korespondencji sukcesywnie dostarcza Wydział Finansowy prowadzący windykacje należności od dłużników. W wielu sytuacjach występuje problem (szczególnie przy udziałach związanych z lokalami mieszkalnymi) gdzie ze względu na zgon użytkownika lub współużytkownika nie jest uregulowany stan prawny lokalu i praw z nim związanych, a lokal zamieszkuje osoba „inna”. Są to przyczyny, dla których dotychczasowe aktualizacje przeprowadzono wpierw dla nieruchomości o uregulowanej, pewnej dostępności. Jednocześnie ze względu na kolejne projekty nowelizacji ustawy przekształceniowej, w ostatnim okresie jako drugorzędne traktowane były aktualizacje nieruchomości mieszkaniowych, natomiast planowana na bieżący rok jest aktualizacja kolejnej grupy nieruchomości – w większości gruntów pod garażami”.

Mając na uwadze, że ze Skorowidza nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że w kontrolowanej jednostce w stosunku do 459 działek objętych aktualizacjami są aż 122 działki, których opłaty aktualizowane były przed rokiem 2008 r. - co daje miernik w wysokości 26,6 %, zespół kontrolujący nie uznał powyższych wyjaśnień Starosty, ponieważ tak duża ilość działek bez przeprowadzonej aktualizacji opłat rocznych niewątpliwie miała wpływ na obniżenie dochodów Skarbu Państwa.

W związku z tym zespół kontrolujący wykonywanie zadań w powyższym zakresie ocenił negatywnie.

[Dowód: Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz pismo z dnia 21 czerwca 2018 r., nr GKiK.GN.4.2018.KL – akta kontroli str. 30 i 34]

1.2. Analiza spraw

W okresie objętym kontrolą Starosta przeprowadził 32 aktualizacje opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Spośród tych spraw zespół kontrolujący wybrał 16 teczek w sposób losowy z interwałem (co 2 sprawa). Jednocześnie w trakcie kontroli ustalono, że 5 spraw zostało mylnie wpisanych w zestawienie⁴ otrzymane od Starosty, ponieważ w 4 przypadkach zostały złożone wnioski do SKO o ustalenie, że aktualizacja opłaty rocznej jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości (sprawy wyłączone z kontroli), zaś 1 sprawa została podzielona na 2 podteczki. W związku z powyższym ostatecznie skontrolowano 13 teczek. We wszystkich skontrolowanych sprawach aktualizacja dokonana

³ Akta kontroli str. 34 - Odpowiedź Starosty na pytania

⁴ Akta kontroli str. 27 – Zestawienie spraw

została w 2017 r.

W toku przeprowadzonych czynności kontrolnych w zakresie postępowań dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, zespół kontrolujący nie stwierdził żadnych uchybień ani nieprawidłowości⁵.

Mając powyższe na uwadze, zespół kontrolujący ocenił gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie pozytywnie.

2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

2.1 Stan aktualizacji

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 25 maja 2018 r., nr NSP-II.431.1.2018.BW do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd.

W przekazanym przez Starostę w dniu 14 czerwca 2018 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa⁶, które zostały oddane w trwały zarząd znajduje się 1064 działek o łącznej powierzchni 1250,4086 ha. Z zestawienia można odczytać (w przypadku odpłatnego prawa trwałego zarządu), w którym roku została przeprowadzona ostatnia, obowiązująca aktualizacja, bądź ustanowione zostało prawo trwałego zarządu, co przedstawia się w następujący sposób:

Rok ostatniej aktualizacji	Liczba działek
2006	2
2008	2
2010	11
2012	1
2015	53
2017	1
2018	1
Suma:	71

Pozostałe działki, tj. 993 działki o łącznej powierzchni 503,4309 ha, są zwolnione z wnoszenia opłat rocznych, gdyż oddane zostały w trwały zarząd na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.

[Dowód: Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd oraz pismo z dnia 21 czerwca 2018 r., nr GKiK.GN.4.2018.KL – akta kontroli str. 31 i 34]

Z powyższego wynika, że Starosta posiada łącznie 71 działek oddanych w odpłatny trwały zarząd, których ustalone opłaty z tego tytułu winny być systematycznie aktualizowane. Konieczność i zasadność przeprowadzania aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu wynika bezpośrednio z przepisów prawa oraz ze zmian wartości nieruchomości gruntowych w czasie, które systematycznie wzrastały już od 2005 r. Skutkiem tego najbardziej dochodowe aktualizacje opłat miały miejsce w 2008 r., kiedy na wartość wycenianych nieruchomości miała wpływ baza nieruchomości porównawczych z wysokimi cenami transakcyjnymi. Z ww. zestawienia wynika, że jedynie odnośnie 2 działek (co stanowi 2,8 % nieruchomości oddanych w trwały zarząd z ustalonymi opłatami rocznymi), opłata była

Akta kontroli str. 35 - Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie opłat rocznych

⁶ Akta sprawy str. 31 - Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd

aktualizowana przed 2008 r.

W związku z powyższym można stwierdzić, że Starosta podejmuje w tym zakresie odpowiednie działania – ocena pozytywna.

2.2. Analiza spraw

Z otrzymanych od Starosty informacji (zawartych w zestawieniu spraw z dnia 8 czerwca 2018 r.⁷) wynikało, że w okresie objętym kontrolą przeprowadzono 1 aktualizację opłaty z tytułu trwałego zarządu. Postępowanie to objęto kontrolą⁸. W zakresie poprawności stosowania przepisów kpa, w postępowaniu tym stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku powiadomienia strony o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 61 kpa, a także w postępowaniu tym nie stosowano art. 10 kpa – nie umożliwiono stronie brania czynnego udziału w toczącym się postępowaniu, nie informowano strony postępowania o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym przed wydaniem decyzji. Zasada czynnego udziału strony ma fundamentalne znaczenie w toku postępowania, bowiem okoliczność, że strona bez własnej winy nie brała udziału w postępowaniu, mogłaby stanowić podstawę wznowienia postępowania w trybie art. 145 § 1 pkt 4 kpa.

Ponadto w prowadzonym postępowaniu błędnie obliczono datę ostateczności decyzji. Zgodnie z art. 57 § 1 kpa, jeżeli początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło, zaś upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. W związku z tym następnego dnia po doręczeniu decyzji zaczyna biec 14 - dniowy termin wniesienia odwołania. Końcem terminu staje się ostatni z wyznaczonej liczby dni (upływ godziny 24.00 w tym dniu). Zatem w postępowaniu tym, w którym potwierdzenie odbioru decyzji nastąpiło w dniu 28 sierpnia 2017 r., decyzja stała się ostateczna w dniu 12 sierpnia 2017 r., a nie 14 sierpnia 2017 r., na co wskazuje umieszczona na decyzji klauzula ostateczności.

W ramach odpowiedzi na zadane przez kontrolujących pytanie w sprawie nieprawidłowości powyższych postępowań, Starosta wyjaśnił⁹ „Aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu jako pojedynczy przypadek w roku 2017 przez niedopatrzenie, omyłkowo potraktowana została jak kolejna aktualizacja dokonywana w tym roku, a dotyczące aktualizacji opłat z tytułu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i została zakończona wydaną decyzją aktualizacyjną bez poinformowania strony o wszczęciu postępowania w sprawie tej aktualizacji. Jednakże pomimo tego uchybienia strona w wyznaczonym przez organ terminie nie wniosła odwołania od decyzji ani innych zastrzeżeń i uwag do jej treści bądź zasadności wydania.”

Zespół kontrolujący powyższych wyjaśnień Starosty nie przyjął i w związku z tym uznano, że postępowanie prowadzone było nieprawidłowo.

3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności

⁷ Akta kontroli str.27 - Zestawienie spraw – załącznik do zestawienia

⁸ Akta kontroli str.36 - Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie opłat z tyt. trwałego zarządu

⁹ Akta kontroli str. 34 - Odpowiedź Starosty na pytania

Przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności dokonywane są na podstawie przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2015 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. z 2012 r. poz. 83 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późn. zm.). W okresie objętym kontrolą Starosta przeprowadził 5 postępowań dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości Skarbu Państwa, zakończonych decyzją ostateczną. Wszystkie te postępowania zostały objęte kontrolą¹⁰. W ramach przeprowadzonych czynności ustalono, że 4 postępowania zakończone zostały decyzjami o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, natomiast 1 postępowanie zakończyło się decyzją o umorzeniu postępowania, z uwagi na złożony w trakcie postępowania wniosek użytkownika wieczystego.

W zakresie poprawności stosowania przepisów kpa ustalono, że we wszystkich skontrolowanych postępowaniach nie dopełniono obowiązku określonego w art. 36 kpa, zgodnie z którym o każdym przypadku niezakończona sprawy w terminie ustalonym w myśl art. 35 kpa, organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin jej załatwienia. Ten obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku opóźnienia w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu. W trakcie prowadzenia postępowania były wysyłane do stron pisma, w których informowano strony m.in. o sporządzeniu operatu szacunkowego, o wysokości opłaty z tytułu przekształcenia, o możliwości rozłożenia opłaty na raty. Jednakże w żadnym piśmie nie wskazano nowego terminu załatwienia sprawy, pomimo, że ustawowy termin nie był dochowany.

Ponadto w 2 postępowaniach¹¹ błędnie obliczono datę ostateczności decyzji (wyjaśnienie sposobu obliczania zawarte jest w pkt. 2.2). Zatem w sprawie nr GK-GN.6825.40.2016.MK.EW, w której ostateczne potwierdzenie odbioru decyzji jest z datą 14 grudnia 2016 r., decyzja stała się ostateczna w dniu 29 grudnia 2016 r., a nie jak wynika z nadanej klauzuli ostateczności w dniu 23 grudnia 2016 r. W sprawie nr GK-GN.6825.42.2017.MK, w której potwierdzenie odbioru decyzji nastąpiło w dniu 4 sierpnia 2017 r., decyzja ta stała się ostateczna w dniu 19 sierpnia 2017 r., a nie 21 sierpnia 2017 r.

W ramach odpowiedzi na zadane przez zespół kontrolujący pytanie dlaczego w powyższych postępowaniach nie stosowano art. 36 kpa, zgodnie z którym o każdym przypadku niezakończona sprawy w terminie ustalonym w myśl art. 35 kpa, organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin jej załatwienia, Starosta wyjaśnił¹², że „Postępowania administracyjne w sprawach przekształceń prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, pomimo braku formalnego ustalania nowych terminów ich zakończenia, prowadzone były na bieżąco, bez zbędnych przerw i okresów bezczynności, z założeniem że sprawy zostaną rzetelnie rozstrzygnięte w przygotowywanych decyzjach administracyjnych. Zauważyć należy, że w toku postępowań wszystkie strony postępowań na bieżąco były informowane o ich przebiegu, organ wyznaczał stronom termin na wniesienie uwag, wniosków i możliwość pełnego wglądu do akt sprawy wychodząc z założenia, że strona na każdym etapie postępowania może wnosić wszelkie dowody mogące mieć znaczenie w rozstrzyganej sprawie.

¹⁰ Akta kontroli str. 37 – Wykaz spraw skontrolowanych w zakresie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

¹¹ Nr GK-GN.6825.40.2016.MK.EW, nr GK-GN.6825.42.2017.MK

¹² Akta kontroli str. 34 - Odpowiedź Starosty na pytania

Wszystkie sprawy zakończone zostały decyzjami wyczerpującymi w pełni żądania stron, bez uwag i zastrzeżeń do rozstrzygnięć w wydanych decyzjach jak i samego toku postępowania, pomimo braku informacji organu o niemożności załatwienia spraw w terminie określonym w ustawie.”

W związku z tym, że naruszenie ww. przepisów kpa miało charakter wyłącznie formalny i nie miało wpływu na rozstrzygnięcie decyzji, uznano je za uchybienia. Zespół kontrolujący wykonywanie zadań w powyższym zakresie ocenił pozytywnie z uchybieniami.

4. Nieruchomości niezagospodarowane

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 25 maja 2018 r., nr NSP-II.431.1.2018.BW do przygotowania, zgodnie ze wzorem, rejestru nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa. W przekazanym przez Starostę w dniu 19 czerwca 2018 r. uzupełnionym zestawieniu¹³, zawartych było 361 działek o łącznej powierzchni 111,0464 ha.

W niniejszym zestawieniu widnieje:

- 42 działek stanowiących drogi gminne,
- 19 działek stanowiących drogi powiatowe,
- 13 działek stanowiących drogi wojewódzkie,
- 13 działek stanowiących drogi krajowe.

W powyższych przypadkach Starosta wskazał, iż uregulowanie prawa własności ww. nieruchomości winno nastąpić przez właściwego zarządcę drogi.

Ponadto planowany sposób rozdysponowania innych działek ujętych w ww. rejestrze prezentuje się następująco:

- 3 działki stanowiące ciąg pieszo-rowerowy, 3 działki stanowiące drogę wewnętrzną oraz 4 działki stanowiące tereny zielone - możliwość ich zagospodarowania wiąże się ze złożeniem wniosku podmiotu zainteresowanego,
- 2 działki zostały przejęte od MON na budowę drogi gminnej i planowane jest przeprowadzenie ZRIDu gminnego,
- 2 działki mogą zostać zbyte w celu poprawy zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej (po wpłynięciu wniosku osoby zainteresowanej),
- 1 działka stanowi teren zamknięty PKP i jej stan powinien zostać uregulowany przez ten podmiot.

W zestawieniu znajduje się również 127 działek o łącznej powierzchni 37,4237 ha stanowiących rowy szczegółowe oraz 113 działek o łącznej powierzchni 52,7004 ha stanowiące pasy zadrzewieniowe. W obu przypadkach Starosta widzi możliwość zagospodarowania danej nieruchomości dopiero po wpłynięciu wniosku osoby zainteresowanej.

Ponadto 10 działek tworzy Kanał Raduni, 2 działki stanowią znak geodezyjny, 2 działki tworzą ogólnodostępny parking, 2 działki stanowią stary przebieg ul. Chopina, 1 działka stanowi zielen izolacyjną oraz 1 działka stanowi część parku kulturowego Faktoria (z oznaczonym użytkiem jako woda płynąca). W związku z powyższym nie ma możliwości innego sposobu ich zagospodarowania.

W przedstawionej tabeli znajdowała się również działka nr 1/144, położona w Pruszczu Gdańskim (obr. 22), stanowiąca ogrody działkowe, wskazana w tabeli do uregulowania jej stanu prawnego. Jednocześnie w toku kontroli w piśmie z dnia 21 czerwca 2018 r. Starosta wyjaśnił, że w wyniku rozmów prowadzonych z użytkownikami terenu uzyskał informacje,

¹³ Akta kontroli str. 38-39 – Rejestr nieruchomości niezagospodarowanych

że na podstawie decyzji Naczelnika Miasta Pruszcz Gdański z 24 marca 1986 r. przedmiotowy teren został przekazany w nieodpłatne użytkowanie na czas nieokreślony na rzecz działkowców. Przedmiotowa decyzja została ujawniona w księdze wieczystej. W związku z powyższym działka 1/144, obr. 22 nie powinna być wykazywana w rejestrze działek niezagospodarowanych.

Ponadto jednostka kontrolowana nie ponosi stałych kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości niezagospodarowanych takich jak: podatek od nieruchomości, koszty mediów, ubezpieczenie oraz eksploatacją nieruchomości.

[Dowód: rejestr nieruchomości niezagospodarowanych oraz pismo z dnia 21 czerwca 2018 r., nr GKiK.GN.4.2018.KL – akta kontroli str. 38-39 i 34]

Mając na uwadze, że Starosta planuje sposób zagospodarowania działek dotychczas nierozdysponowanych (jednakże możliwych do zagospodarowania) i jednocześnie nie występują przypadki generowania przez te nieruchomości stałych kosztów ich utrzymania, można stwierdzić, że kontrolowany organ podejmuje w tym zakresie odpowiednie działania.

W związku z powyższym, zespół kontrolujący ocenia gospodarowanie nieruchomościami w tym zakresie jako prawidłowe – ocena pozytywna.

Stwierdzone nieprawidłowości	Nieprzeprowadzenie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego przez długi okres czasu.
Ocena kontrolowanej działalności	Działalność Urzędu w zakresie przeprowadzonej kontroli ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Zalecenia/Wnioski

Biorąc pod uwagę powyższe ustalenia, na podstawie art. 46 ust. 3 ustawy o kontroli, zalecam:

1. podjęcie działań mających na celu zwiększenie dochodów z nieruchomości Skarbu Państwa, m.in. poprzez skrócenie okresów aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, w tym przygotowanie harmonogramu aktualizacji opłat i jego konsekwentne przestrzeganie;
2. przestrzeganie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego w prowadzonych postępowaniach administracyjnych, ze szczególnym zwróceniem uwagi na przestrzeganie zasady czynnego udziału strony w prowadzonych postępowaniach administracyjnych (art. 10 kpa), zachowanie ustawowych terminów (art. 35 i 36 i 57 kpa) oraz zawiadomianiu strony o wszczęciu postępowania (art. 61 kpa)

Na podstawie art. 49 w zw. z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli proszę o przedstawienie, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego dokumentu: informacji o sposobie wykonania zaleceń, informacji o sposobie wykorzystania uwag i wniosków lub o przyczynach ich niewykorzystania.

Wojewoda Pomorski

Dariusz Drelich