



## WOJEWODA POMORSKI

NSP-II.431.7.2014.BW

Gdańsk, dnia 23 czerwca 2015 r.

URZĄD MIASTA GDYNI

wpłynęło: 2015-06-26, zał.: 2

numer: 75922/2015



3046047

**Pan Wojciech Szczurek**

Prezydent Miasta Gdyni

wykonujący zadania starosty z zakresu  
administracji rządowej

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Kontrolę w Urzędzie Miasta Gdyni w Wydziale Polityki Gospodarczej i Nieruchomości - Referat Mienia Skarbu Państwa (obecna nazwa: Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji - Referat Mienia Skarbu Państwa) przeprowadzili pracownicy Oddziału Gospodarki Nieruchomościami i Skarbu Państwa Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku:

- Brygida Wróblewska - kierownik zespołu kontrolnego - starszy inspektor wojewódzki, na podstawie upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr 17/2014, znak: NSP-II.431.7.2014.BW z dnia 31 października 2014 r. wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pana Rafała Łabudę,

- Elżbieta Śliwińska-Sosińska - członek zespołu kontrolnego - starszy inspektor wojewódzki, na podstawie upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr 18/2014, znak: NSP-II.431.7.2014.BW z dnia 31 października 2014 r. wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pana Rafała Łabudę.

- Karolina Szulgo - członek zespołu kontrolnego - inspektor wojewódzki, na podstawie upoważnienia do przeprowadzenia kontroli nr 19/2014, znak: NSP-II.431.7.2014.BW z dnia 31 października 2014 r. wydanego z upoważnienia Wojewody Pomorskiego przez Zastępcę Dyrektora Wydziału Nieruchomości i Skarbu Państwa Pana Rafała Łabudę.

Zespół kontrolny w dniu 17 listopada 2014 r. dokonał stosownego wpisu do książki kontroli Urzędu Miasta Gdyni. Czynności kontrolne w Urzędzie Miasta Gdyni przeprowadzono w dniach od 17 - 21 listopada 2014 r. Czynności kontrolne w siedzibie Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Gdańsku trwały do dnia 27 marca 2015 r.

#### I. Temat, zakres kontroli i okres objęty kontrolą:

Kontrolą objęto wykonywanie zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, tj. realizacja zadań wykonywanych przez prezydenta z zakresu administracji rządowej, nałożonych: art. 11 i art. 23 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.*), ustawą z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (*j.t. Dz.U. z 2012 r. poz. 83*), ustawą z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach

POMORSKI URZĄD WOJEWÓDZKI W GDAŃSKU

Wydział Nieruchomości i Skarbu Państwa

ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk, tel.: 58 30 77 508, fax: 58 30 58 967

www.gdansk.uw.gov.pl, e-mail: nsp@gdansk.uw.gov.pl



wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (*j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 1460*), w zakresie:

- a) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu,
- b) przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności,
- c) nieruchomości niezagospodarowanych,
- d) darowizn nieruchomości,
- e) sprzedaży nieruchomości gminom z bonifikatą,
- f) ujawniania prawa własności w księgach wieczystych.

Okres objęty kontrolą - od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 31 października 2014 r.

Ileokroć w wystąpieniu pokontrolnym jest mowa o:

**Urządzie** - rozumie się przez to Urząd Miasta Gdyni,

**Prezydencie** - rozumie się przez to Prezydenta Miasta Gdyni, wykonującego zadania starosty z zakresu administracji rządowej,

**ugn** - rozumie się przez to ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (*j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.*),

**ustawie o przekształceniu** - rozumie się przez to ustawę z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (*j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 83*),

**kpa** - rozumie się przez to ustawę z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (*j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 z późn. zm.*).

## II. Ocena:

Wykonywanie zadań w zakresie:

- a) aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego – oceniam negatywnie;
- b) aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu – oceniam pozytywnie z nieprawidłowościami;
- c) postępowań administracyjnych dotyczących przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności – oceniam pozytywnie z nieprawidłowościami;
- d) nieruchomości niezagospodarowanych – oceniam pozytywnie;
- e) dokonanych darowizn nieruchomości – odstąpiono od oceny z uwagi na brak prowadzonych w tym zakresie spraw;
- f) sprzedaży nieruchomości gminom z bonifikatą – oceniam pozytywnie;
- g) ujawniania prawa własności w księgach wieczystych – oceniam pozytywnie.

## III. Ustalenia:

Funkcję Prezydenta Miasta Gdyni pełni Pan Wojciech Szczurek. Sprawy będące przedmiotem niniejszej kontroli wykonywane były w Wydziale Polityki Gospodarczej i Nieruchomości, którego Naczelnikiem jest Pan Tomasz Banel. Kierownikiem Referatu Mienia Skarbu Państwa jest Pan Michał Bekacz. Zadania będące przedmiotem kontroli należą do obowiązków: Pani Jolanty Śmigiel, Pani Bogumiły Toruńczak, Pani Sylwii Żurek, Pana Szymona Kowszyk i Pana Andrzeja Tomaszewskiego. Pracownikiem odpowiedzialnym za wykonywanie zadań wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego jest Pan Andrzej Tomaszewski.



Urząd Miasta Gdyni prowadzi ewidencję nieruchomości znajdujących się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa - w systemie MS Office Word, natomiast nieruchomości oddanych w trwały zarząd oraz będących w użytkowaniu wieczystym – w systemie MS Office Excel.

Akta z okresu objętego kontrolą zostały wybrane na podstawie przesłanych przez Urząd zestawień spraw, w oparciu o metodę niestatystyczną, technikę losowania z interwałem.

### **1. Aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego**

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 30 października 2014 r., nr NSP-II.431.7.2014.BW do wypełnienia dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

W przekazanym w dniu 12 listopada 2014 r. zestawieniu nieruchomości Skarbu Państwa, które zostały oddane w użytkowanie wieczyste, znajduje się w sumie 1686 działek o powierzchni 575,2056 ha.

Ponadto z zestawienia wynika, że 985 działek zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Zostały one oddane w użytkowanie wieczyste na rzecz: Polskich Kolei Państwowych S.A. (948 działek), PKP Szybka Kolej Miejska w Trójmieście Sp. z o.o. (27 działek), PKP Energetyka S.A. (7 działek) oraz Północny Okręg Kolei Państwowych w Gdańsku (3 działki), gdyż wykorzystywane są jako infrastruktura kolejowa.

Z przygotowanej przez organ kontrolowany informacji w zakresie ilości wydanych wypowiedzeń, aktualizujących opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego wynikało, że w okresie objętym kontrolą dokonano łącznie 851 takich wypowiedzeń, gdzie w odniesieniu do 245 spraw skierowano do SKO. Wypowiedzenia objęły 275 działek. W rozbiciu na poszczególne okresy, przedstawia się to następująco:

| <b>Rok aktualizacji</b>       | <b>Ilość wypowiedzeń</b> | <b>Skierowanie sprawy do SKO</b> | <b>Ilość zaktualizowanych działek</b> |
|-------------------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| od 1.06.2012<br>do 31.12.2012 | 95                       | 56                               | 95                                    |
| 2013                          | 540                      | 159                              | 176                                   |
| od 1.01.2014<br>do 31.10.2014 | 216                      | 30                               | 4                                     |
| <b>Suma:</b>                  | <b>851</b>               | <b>245</b>                       | <b>275</b>                            |

Jednocześnie biorąc pod uwagę, iż wypowiedzenia opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego wysyłane są do użytkowników wieczystych według kryterium podmiotowego, powoduje to, że ilość wypowiedzeń nie jest tożsama z ilością zaktualizowanych przez organ działek. Oznacza to, że wystąpiły takie przypadki, kiedy przy aktualizacji jednej działki zostało wysłanych wiele wypowiedzeń do grupy współużytkowników wieczystych, albo też do jednego użytkownika wieczystego wysłano wypowiedzenie, w którym zaktualizowano szereg działek.

Spośród wszystkich spraw wybrano w sposób losowy z interwałem 21 teczek, w których skontrolowano 2 sprawy z roku 2012, 15 spraw z roku 2013 oraz 4 sprawy z 2014 r. Opis sprawdzonych teczek i spraw prezentuje tabela stanowiąca Załącznik nr 1 do niniejszego wystąpienia pokontrolnego.



Zespół kontrolny zauważył w sprawach opisanych w teczkach nr 4, 5 oraz 16, że poprzednia opłata z tytułu użytkowania wieczystego została ustalona od wartości prawa użytkowania wieczystego zamiast od prawa własności gruntu. Zgodnie bowiem z art. 72 ust. 1 ugn opłaty z tytułu użytkowania wieczystego ustala się według stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej określonej zgodnie z art. 67. Z protokołu przyjęcia ustnych wyjaśnień z dnia 2 listopada 2014 r. od pracownika Wydziału Polityki Gospodarczej i Nieruchomości wynika, że w Referacie Mienia Skarbu Państwa przyjęta była praktyka ustalania wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu od wartości prawa użytkowania wieczystego, przyjętego w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, zawartej w formie aktu notarialnego. Obecnie, tj. w okresie objętym kontrolą, nie jest to praktykowane i opłaty roczne ustalone są od wartości prawa własności gruntu, na podstawie operatów szacunkowych, sporządzonych przez rzeczoznawców majątkowych.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, zespół kontrolny stwierdził następujące uchybienia:

W sprawach opisanych w teczkach nr 1, 3, 5, 8, 12 i 13 błędnie zawiadomiono strony postępowania. W sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ winien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno. W rozumieniu przepisów kpa, co do zasady stronami są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje unormowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 ze zm.), wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 lipca 2007 r., sygn. akt I OSK 1234/06, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. akt II SA/Gd 711/13 oraz wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 listopada 2013 r., sygn. akt VII SA/Wa 1137/13.

Pomimo, że w orzecznictwie występują również odmienne poglądy na ten temat, to w ocenie organu kontrolującego pisma powinny być kierowane do każdego z małżonków z osobna, tj. do każdej strony powinny być adresowane odrębnie. Adresując przesyłkę organ musi wymienić jedną osobę jako indywidualnie określonego adresata, wobec którego - jako podmiotu - dokonywana jest czynność doręczenia. Za uznaniem tego poglądu przemawia również argument bezpieczeństwa pisma w obrocie prawnym. Nadrzędnym celem etapu doręczania korespondencji w przedmiotowych sprawach jest skuteczne przekazanie przesyłki każdej ze stron. Każdemu z małżonków, jako stronie postępowania, należy zagwarantować ochronę jego interesu i udział w sprawie.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolnymi, zespół kontrolny stwierdził następujące nieprawidłowości:

We wszystkich opisanych sprawach od nr 1 do nr 21 aktualizacje były dokonywane po upływie długiego czasu od poprzedniej aktualizacji, wahającym się od 10 do nawet 22 lat. W związku z tym wpływy do budżetu Skarbu Państwa zostały znacznie obniżone, a zatem naruszono przepis art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który zobowiązuje organ działający za Skarb Państwa do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zwrócić uwagę należy, że aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego dokonana w latach od 2012 do 2014 r. wyraźnie wskazała na duże różnice w opłatach pomiędzy obecną, a poprzednio ustaloną opłatą, sięgające nawet dziesięciokrotnego zwiększenia opłaty. W tym momencie nie do oszacowania są utracone



dochody dla Skarbu Państwa wynikające z braku systematycznej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Ponadto w teczce nr 6 błędnie została ustalona stawka procentowa od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Dla lokalu użytkowego opłata powinna wynosić 3%, a nie - jak błędnie ustalono - 1%.

Niezależnie od powyższego należy zauważyć, że organ kontrolowany podejmuje czynności, zmierzające do poprawy sytuacji i właściwego gospodarowania w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego. Organ ten w sposób poprawny ewidencjonuje nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste. Ponadto analiza tej ewidencji pozwala stwierdzić, że ilość dokonywanych aktualizacji znacząco poprawia się w stosunku do poprzednich lat i jest przeprowadzana na podstawie należytych kryteriów. Aktualizacja opłat rocznych dokonywana jest w miarę posiadanych środków finansowych. W pierwszej kolejności wykonywane są aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, w odniesieniu do których upłynął najdłuższy okres od poprzedniej aktualizacji oraz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym przedsiębiorców przynoszące duże dochody z uwagi na wysokość stawki procentowej i zazwyczaj dużych powierzchni nieruchomości. Pozwala to prognozować, że systematycznie podejmowane działania w tym zakresie doprowadzą w niedługim czasie do tego, że wszystkie nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste będą miały ustalone opłaty zgodnie z aktualną wartością gruntu.

Jednakże występujące i wskazane w okresie objętym kontrolą uchybienia oraz nieprawidłowości, w tym przede wszystkim te mające wpływ na utracone dochody Skarbu Państwa, sprawiają, że realizację zadań w tym zakresie wykonywaną przez Prezydenta oceniono negatywnie.

## 2. Aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu

Organ kontrolowany został zobowiązany pismem z dnia 30 października 2014 r., nr NSP-II.431.7.2014.BW do przygotowania dołączonej do pisma tabeli pn. Skorowidz działek Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. Z przekazanego w dniu 12 listopada 2014 r. zestawienia wynika, że w trwałym zarządzie znajduje się 339 działek o łącznej powierzchni 574,8699 ha. Z zestawienia można również odczytać, w którym roku została przeprowadzona ostatnia aktualizacja, bądź ustanowione zostało prawo trwałego zarządu. W przypadku działek ujętych w tabeli znajdującej się poniżej, po prawej stronie - opłaty ustalone w decyzji nie były jeszcze aktualizowane.

| Rok ostatniej aktualizacji | Liczba działek | Rok ustanowienia prawa trwałego zarządu | Liczba działek |
|----------------------------|----------------|-----------------------------------------|----------------|
| 1998                       | 3              | 2003                                    | 3              |
| 2002                       | 1              | 2004                                    | 1              |
| 2005                       | 53             | 2007                                    | 2              |
| 2008                       | 2              | 2008                                    | 17             |
| 2009                       | 6              | 2009                                    | 17             |
| 2011                       | 23             | 2010                                    | 8              |
| 2012                       | 34             | 2011                                    | 11             |
| 2013                       | 24             | 2012                                    | 7              |



|              |            |              |           |
|--------------|------------|--------------|-----------|
| <b>Suma:</b> | <b>146</b> | 2013         | 9         |
|              |            | 2014         | 1         |
|              |            | <b>Suma:</b> | <b>76</b> |
| <b>Suma:</b> |            | <b>222</b>   |           |

Ponadto z zestawienia wynika, że 117 działek o powierzchni 222,5938 ha zwolnionych jest z wnoszenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Są to działki oddane w trwały zarząd na rzecz: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (85 działek), Urzędu Morskiego w Gdyni (25 działek), Marszałka Województwa Pomorskiego (5 działek) oraz Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni (2 działki).

W ramach kontroli sprawdzono poprawność prowadzenia postępowań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomościami. Kwestie te są regulowane w ugn.

Z przygotowanej przez organ informacji o liczbie wydanych decyzji aktualizujących opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu wynikało, że w okresie objętym kontrolą, Prezydent wydał 19 takich decyzji (13 w 2012 r. oraz 6 w 2013 r.). Spośród wszystkich spraw wybrano 4 teczek, w których skontrolowano 2 sprawy z roku 2012 oraz 2 sprawy z roku 2013.

#### **Teczka nr 1 (MGS.6844.24.2012.JS)**

Prezydent w dniu 17 października 2012 r. decyzją nr 130/2012 dokonał zmiany wysokości dotychczasowej opłaty z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez MON-Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni, nieruchomością Skarbu Państwa, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki: nr 188/8 o powierzchni 2.5724 ha, nr 189/8 o powierzchni 8.0707 ha i nr 198/8 o powierzchni 13.8439 ha, k.m. 98, położoną w Gdyni przy ul. Marii Curie-Skłodowskiej. Nowa opłata została ustalona w wysokości 43.556,50 zł, według stawki procentowej wynoszącej 0,1% ceny nieruchomości - zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 ugn. Wartość nieruchomości w wysokości 43.556.500 zł została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Pana Piotra Chmieleńskiego w dniu 5 października 2012 r.

Dotychczasowa opłata z tytułu trwałego zarządu powyższymi działkami, ustalona decyzją nr 3/2010 z dnia 20 stycznia 2010 r., wynosiła 12.400,21 zł. Wysokość opłaty została obliczona na podstawie wartości nieruchomości wykazanej w operacie szacunkowym z dnia 30 września 1998 r., po uwzględnieniu zmian dokonanych z uwagi na wygaśnięcie trwałego zarządu w stosunku do niektórych działek. Poprzednia decyzja zmieniająca – nr 48/2007 z dnia 11 grudnia 2007 r. wykazująca opłatę wg nowego stanu działek również ustalona została na podstawie operatu szacunkowego z 1998 r. Decyzje te nie były zatem aktualizującymi opłaty.

Decyzja aktualizująca opłatę roczną za trwały zarząd została doręczona stronie w dniu 2 listopada 2012 r. Z nadanej w dniu 30 listopada 2012 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 17 listopada 2012 r. Nowa opłata roczna zaczęła obowiązywać od dnia 1 stycznia 2013 r.

Zespół kontrolny sprawdzając akta sprawy zauważył, że opłaty z tytułu trwałego zarządu wynikające ze zmiany stanu prawnego działek, w roku 2007 i 2010 ustalane były na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej w sierpniu 1998 r., co jest sprzeczne z art. 156 ust. 3 ugn, stanowiącym, że operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy.



W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowość - aktualizacja została dokonana po 14 latach, w związku z czym wpływy do budżetu Skarbu Państwa zostały obniżone, a zatem naruszono przepis art. 12 ugn, który zobowiązuje organ działający za Skarb Państwa do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Ponadto zespół kontrolny stwierdził następujące uchybienia:

- nie poinformowano strony o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 61 kpa;
- nie poinformowano strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym, co stanowi naruszenie art. 10 kpa.

#### **Teczka nr 2 – (MGS.6844.17.2012.JS)**

Prezydent w dniu 29 lipca 2013 r. decyzją nr 219/2012 dokonał aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez Stację Sanitarno-Epidemiologiczną w Gdyni, nieruchomości położoną w Gdyni przy ul. Starowiejskiej, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 1109/602 o powierzchni 0.0686 ha i nr 1110/602 o powierzchni 0.0067 ha, zabudowaną budynkiem pięciokondygnacyjnej kamienicy. Nowa opłata została ustalona w wysokości 25.707,84 zł, według stawki procentowej wynoszącej 0,3% ceny nieruchomości - zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 2 ugn. Cena nieruchomości wynosząca 8.569.280 zł nie obejmuje nakładów inwestycyjnych poniesionych przez jednostkę na remont budynku w kwocie 1.006.720 zł, zgodnie z art. 88 ust. 1 i ust. 2 ugn. Ponadto zgodnie z art. 87 ust. 4 ugn na poczet różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą zaktualizowaną zaliczono kwotę 137.280 zł, jako wartość nakładów poniesionych przez jednostkę na budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Wartość rynkowa nieruchomości, w tym wartość rynkowa gruntu, zabudowy i nakładów poniesionych przez jednostkę została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Pana Roberta Jeżdżewskiego w dniu 5 października 2012 r. Aktualność operatu została potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 2 maja 2013 r.

Dotychczasowa opłata z tytułu trwałego zarządu powyższymi działkami została ustalona decyzją Urzędu Rejonowego w Gdyni nr GG-XII-7224/32/99 z dnia 23 listopada 1998 r. i wynosiła 712,51 zł, tj. 0,3% wartości nieruchomości wykazanej w operacie szacunkowym z dnia 4 listopada 1998 r. sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Mirosława Osińskiego i obowiązywała od stycznia 1999 r. Decyzją nr 89/2012 z dnia 29 sierpnia 2012 r. z uwagi na oddanie przez jednostkę części nieruchomości w najem, na podstawie art. 85 ust. 1 ugn, Prezydent zobowiązał jednostkę do uiszczania opłaty od 2013 r. w wysokości 2.375,04 zł, tj. 1% ceny nieruchomości, a następnie po rozwiązaniu umów najmu, decyzją nr 195/2013 z dnia 10 czerwca 2013 r. przywrócono stawkę 0,3 %.

Decyzja aktualizująca opłatę roczną za trwały zarząd została doręczona stronie w dniu 9 sierpnia 2013 r. Z nadanej w dniu 26 sierpnia 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 24 sierpnia 2013 r. Nowa opłata roczna zaczęła obowiązywać od dnia 1 stycznia 2014 r.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowość - aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu dokonana została dopiero po 15 latach, co stanowi naruszenie art. 12 ugn.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził następujące uchybienia:

- nie poinformowano strony o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 61 kpa;



- nie poinformowano strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym, co stanowi naruszenie art. 10 kpa.

### **Teczka nr 3 (MGS.6844.17.2013.JS)**

Prezydent decyzją nr 386/2013 z dnia 23 września 2013 r. dokonał aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez MON-Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Gdyni, nieruchomością Skarbu Państwa, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działki: nr 207/170 o powierzchni 3.8330 ha, nr 199/170 o powierzchni 3.3982 ha, nr 200/170 o powierzchni 0.1421 ha, nr 201/171 o powierzchni 0.4838 ha, nr 202/171 o powierzchni 2.2288 ha, nr 127 o powierzchni 20.2233 ha i nr 124/67 o powierzchni 2.9446 ha, położoną w Gdyni przy ul. Dickmana. Nowa opłata została ustalona w wysokości 31.580,95 zł, według stawki procentowej wynoszącej 0,1% ceny nieruchomości - zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 ugn. Wartość nieruchomości w wysokości 31.580.952 zł została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Panią Krystynę Ginter w dniu 5 września 2013 r.

Dotychczasowa opłata z tytułu trwałego zarządu powyższych działek wynosiła 18.289,58 zł, ustalona została decyzją nr 46/2007 z dnia 22 listopada 2007 r. Wysokość opłaty została obliczona na podstawie wartości nieruchomości wykazanej w operacie szacunkowym z dnia 9 grudnia 2005 r., po uwzględnieniu zmian dokonanych z uwagi na wygaśnięcie trwałego zarządu w stosunku do niektórych działek – decyzje zmieniające: nr 31/2010 z dnia 9 września 2010 r. i nr 46/2011 z dnia 21 października 2011 r.

Decyzja aktualizująca opłatę roczną za trwały zarząd została doręczona stronie w dniu 4 października 2013 r. Z nadanej w dniu 24 października 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 19 października 2013 r. Nowa opłata roczna zaczęła obowiązywać od dnia 1 stycznia 2014 r.

Zespół kontrolny sprawdzając akta sprawy zauważył, że opłaty z tytułu trwałego zarządu, w roku 2007, 2010 i 2011 w związku ze zmianą stanu prawnego działek, ustalane były na podstawie wyceny nieruchomości dokonanej w 2005 r., co jest sprzeczne z art. 156 ust. 3 ugn, stanowiącym, że operat szacunkowy może być wykorzystany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowość - aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu dokonana została dopiero po 8 latach, co stanowi naruszenie art. 12 ugn.

Ponadto zespół kontrolny stwierdził następujące uchybienia:

- nie poinformowano strony o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 61 kpa;
- nie poinformowano strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym, co stanowi naruszenie art. 10 kpa.

### **Teczka nr 4 (MGS.6844.21.2013.JS)**

Prezydent w dniu 24 września 2013 r. decyzją nr 389/2013 dokonał aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu sprawowanego przez Komendę Wojewódzką w Gdańsku, nieruchomością Skarbu Państwa, oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 617/30 o powierzchni 0.1347 ha, położoną w Gdyni przy ul. Gabrieli Zapolskiej 1.



Nowa opłata została ustalona w wysokości 597,88 zł, według stawki procentowej wynoszącej 0,1% ceny nieruchomości - zgodnie z art. 83 ust. 2 pkt 1 ugn. Wartość nieruchomości w wysokości 597.880 zł została określona w operacie szacunkowym sporządzonym przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Panią Krystynę Ginter w dniu 5 września 2013 r.

Dotychczasowa opłata z tytułu trwałego zarządu powyższą działką ustalona została decyzją nr 44/2001 z dnia 13 grudnia 2001 r. i wynosiła 141,76 zł, obliczona według stawki procentowej wynoszącej 0,1% ceny nieruchomości wynikającej z operatu szacunkowego, w kwocie 141.758 zł.

Decyzja aktualizująca opłatę roczną za trwały zarząd została doręczona stronie w dniu 2 października 2013 r. Z nadanej w dniu 24 października 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 17 października 2013 r. Nowa opłata roczna zaczęła obowiązywać od dnia 1 stycznia 2014 r.

W niniejszym postępowaniu stwierdzono nieprawidłowość - aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu dokonana została dopiero po 12 latach, co stanowi naruszenie art. 12 ugn.

Ponadto zespół kontrolny stwierdził następujące uchybienia:

- nie poinformowano strony o wszczęciu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu, co stanowi naruszenie art. 61 kpa;
- nie poinformowano strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z materiałem dowodowym, co stanowi naruszenie art. 10 kpa.

W związku z powyższym wykonywanie zadań w zakresie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.

### **3. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności**

W okresie od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 31 października 2014 r. Prezydent wydał 45 decyzji dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, na podstawie ustawy o przekształceniu. Na potrzeby kontroli techniką losową z interwałem wybrano 5 spraw, które stały się przedmiotem analizy.

#### **Teczka nr 1 (MGS.6825.12.2012/SzK)**

W dniu 29 marca 2012 r. użytkownik wieczysty – Pan R. P. zwrócił się do Prezydenta z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, położonej w Gdyni, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 676 o pow. 0.0131 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym w zabudowie szeregowej. Z uwagi na braki we wniosku ( błędnie podana księga wieczysta oraz brak odpisu z księgi wieczystej) Prezydent w dniu 2 kwietnia 2012 r. wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku w terminie 7 dni. Strona pismem z dnia 8 czerwca 2012 r. uzupełniła wniosek o brakujące dokumenty. Zgodnie z art. 61 § 1 i 3 kpa pismem z dnia 25 czerwca 2012 r. Prezydent zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania, jednocześnie na podstawie art. 36 § 1 kpa przesunął termin załatwienia sprawy do dnia 31 października 2012 r. Operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony w dniu 15 lipca 2012 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Piotra Chmieleńskiego (aktualność została potwierdzona w dniu 6 czerwca 2013 r.). Wartość prawa własności działki nr 676 wynosiła 55.600 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego



wynosiła 42.000 zł. Opłata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, wyniosła 13.600 zł. W trakcie postępowania Prezydent pozyskał informacje, że w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku nie toczą się postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej, postępowania o zwrot nieruchomości oraz postępowania w celu nabycia pod inwestycje celu publicznego. W dniu 29 października 2012 r. zawiadomiono stronę o przesunięciu terminu załatwienia sprawy do dnia 31 marca 2013 r. Pismem z dnia 6 lutego 2013 r. wezwano stronę do złożenia oświadczenia w celu udzielenia bonifikaty; ponowne pismo w tej sprawie wysłano w dniu 11 marca 2013 r. W dniu 27 marca 2013 r. zawiadomiono stronę o nowym terminie zakończenia sprawy, wyznaczając go do dnia 30 września 2013 r. Pismem z dnia 6 czerwca 2013 r. poinformowano użytkownika wieczystego o zgromadzeniu całego materiału dowodowego, o możliwości zapoznania się i ewentualnego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma - potwierdzenie odbioru w dniu 13 czerwca 2013 r. W dniu 5 lipca 2013 r. Prezydent decyzją Nr 206/2013 orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 676, zapisanej w księdze wieczystej nr GD1Y/00041079/0, w której jako użytkownik wieczysty ujawniony był Pan R P.

Jednocześnie ustalił opłatę z tytułu przekształcenia z zastosowaniem 90 % bonifikaty (zgodnie z zarządzeniem Wojewody Pomorskiego Nr 20/13 z dnia 24 stycznia 2013 r.) oraz zobowiązał wnioskodawcę do uiszczenia należnej kwoty przelewem podając numer konta bankowego. Decyzja została odebrana przez stronę w dniu 25 lipca 2013 r. Z nadanej w dniu 12 sierpnia 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 9 sierpnia 2013 r.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził uchybienie – organ bez podstawy prawnej wezwał stronę do uzupełnienia wniosku i zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania dopiero po uzupełnieniu przez stronę wniosku o odpis z księgi wieczystej. W myśl art. 64 kpa ani w żadnych innych przepisach szczególnych – błędnie podany numer księgi wieczystej czy też brak jej odpisu, nie jest uznane za brak formalny. Zatem wszczęcie postępowania winno nastąpić z chwilą złożenia wniosku.

#### **Teczka nr 2 (MGS.6825.5.2013/SzK)**

W dniu 29 maja 2013 r. użytkownicy wieczystości – Państwo M i M P zwrócili się do Prezydenta z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 182/8 o pow. 0.0231 ha, położonej w Gdyni, wpisanej w księdze wieczystej nr GD1Y/00091151/5. Zgodnie z art. 61 § 1 i 3 i 4 kpa Prezydent pismem z dnia 6 czerwca 2013 r. zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania, jednocześnie na podstawie art. 36 § 1 przesunął termin załatwienia sprawy do dnia 31 grudnia 2013 r. W toku prowadzonego postępowania organ pozyskał informacje, że w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku nie toczą się postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej oraz postępowania o zwrot nieruchomości, ani też postępowania w celu nabycia pod inwestycje celu publicznego. Operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony w dniu 29 sierpnia 2013 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Halinę Zielińską. Wartość prawa własności działki nr 182/8 wynosiła 58.855 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego wynosiła 44.082 zł. Opłata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego, wyniosła 14.773 zł. Pismem z dnia 2 września 2013 r. poinformowano użytkowników wieczystych o możliwości



zapoznania się ze sporządzonym operatem szacunkowym - w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma oraz o wysokości opłaty z tytułu przekształcenia, o odstąpieniu od udzielenia bonifikaty z uwagi na brak spełnienia przesłanki o przeznaczeniu nieruchomości wyłącznie na cele mieszkalne (zgodnie z zarządzeniem Wojewody Pomorskiego) - potwierdzenie odbioru przez Pana M. P. w dniu 19 września 2013 r. W toku postępowania zebrano dokumentację dowodową, z której wynika, że budynek położony na działce nr 182/8 jest również miejscem wykonywania działalności gospodarczej.

Pismem z dnia 21 listopada 2013 r. zawiadomiono stronę o zgromadzeniu całego materiału dowodowego, o możliwości zapoznania się i ewentualnego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 14 dni od dnia doręczenia pisma. W dniu 22 listopada 2013 r. Pan M. P. złożył oświadczenie o zapoznaniu się z dokumentacją sprawy i niewnoszeniu żadnych dodatkowych wniosków. W dniu 2 grudnia 2013 r. Prezydent decyzją Nr 448/2013 orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 182/8, zapisanej w księdze wieczystej nr GD1Y/00091151/5, w której jako użytkownicy wieczystości ujawnieni byli Państwo M. i M. małż. P. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Jednocześnie Prezydent ustalił opłatę z tytułu przekształcenia oraz zobowiązał wnioskodawców do uiszczenia należnej kwoty przelewem podając numer konta bankowego. Decyzja została odebrana przez Pana M. P. w dniu 10 grudnia 2013 r. Z nadanej w dniu 30 grudnia 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 27 grudnia 2013 r.

- W ocenie kontrolujących postępowanie było prowadzone z następującymi uchybieniami:
- błędnie zawiadamiano strony postępowania, gdyż w sytuacji, gdy stronami postępowania są małżonkowie, organ winien kierować korespondencję w sprawie do każdego z małżonków osobno, również w przypadku upoważnienia osoby do odbioru korespondencji. W rozumieniu przepisów postępowania administracyjnego, co do zasady stronami są poszczególni małżonkowie jako osoby fizyczne, a nie małżeństwo jako instytucja mająca swoje unormowanie w przepisach ustawy z dnia 25 lutego 1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz. U. Nr 9, poz. 59 ze zm.) - wyrok NSA w Warszawie z dnia 19 lipca 2007 r., sygn. akt I OSK 1234/06, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 27 listopada 2013 r., sygn. akt II SA/Gd 711/13 oraz wyrok WSA w Warszawie z dnia 20 listopada 2013 r., sygn. akt VII SA/Wa 1137/13. Pomimo, że w orzecznictwie występują również odmienne poglądy na ten temat, to w ocenie organu kontrolującego pisma powinny być kierowane do każdego z małżonków z osobna, tj. do każdej strony powinny być adresowane odrębnie. Adresując przesyłkę organ musi wymienić jedną osobę jako indywidualnie określonego adresata, wobec którego - jako podmiotu - dokonywana jest czynność doręczenia. Za uznaniem tego poglądu przemawia również argument bezpieczeństwa pisma w obrocie prawnym. Nadrzędnym celem etapu doręczania korespondencji w przedmiotowych sprawach jest skuteczne przekazanie przesyłki każdej ze stron. Każdemu z małżonków, jako stronie postępowania, należy zagwarantować ochronę jego interesu i udział w sprawie,
  - błędnie obliczono datę ostateczności decyzji - zamiast 27 grudnia 2013 r. powinna być data 25 grudnia 2013 r. - zgodnie z art. 57 kpa data ostateczności powinna być obliczana następująco: jeżeli decyzja została doręczona 10 grudnia, dzień ten jest uznawany za zdarzenie będące początkiem biegu terminu i nie należy go uwzględniać. W związku z tym, 14 - dniowy termin na złożenie odwołania upływa dnia 24 grudnia o godz. 24, czyli decyzja staje się ostateczna w dniu 25 grudnia.



nadanej w dniu 29 stycznia 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 24 stycznia 2013 r.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowość - organ pobrał należność za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed wydaniem decyzji o przekształceniu, a zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu obowiązek do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tego tytułu spoczywa na osobie, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, czyli powstaje z dniem, w którym decyzja orzekająca o przekształceniu staje się ostateczna,

Ponadto zespół kontrolny stwierdził następujące uchybienia:

- decyzja została wydana po terminie - zgodnie z art. 36 kpa termin wydania decyzji przypadał do dnia 31 grudnia 2012 r., a decyzja wydana została w dniu 4 stycznia 2013 r.,
- naruszono art. 36 kpa, zgodnie z którym o każdym przypadku niezalatwienia sprawy w terminie ustalonym w myśl art. 36 kpa, organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin jej załatwienia.

#### **Teczka nr 5 (MGS.6826.6.2012 BT)**

W dniu 17 lutego 2012 r. użytkownik wieczysty – INTER MARINE Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni zwróciła się do Prezydenta z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 231/55 o pow. 0.1086 ha, położonej w Gdyni przy ul. Wolności 18A, wpisanej w księdze wieczystej nr GD1W/00014109/3 oraz o udzielenie bonifikaty.

W dniu 24 lutego 2012 r. na podstawie art. 36 § 2 i 61 § 4 kpa Prezydent zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania i jednocześnie wyznaczył termin załatwienia sprawy do dnia 17 sierpnia 2012 r. W toku prowadzonego postępowania organ pozyskał informacje, z których wynikało, że w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku nie toczą się postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej oraz postępowania o zwrot nieruchomości, ani też postępowania w celu nabycia jej pod inwestycje celu publicznego. Pismem z dnia 16 lipca 2012 r. zawiadomiono stronę o przesunięciu terminu zakończenia postępowania i wyznaczono go do dnia 31 grudnia 2012 r.

Operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony w dniu 25 czerwca 2011 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Piotra Chmielińskiego. Aktualność wyceny została potwierdzona przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 22 października 2012 r. Wartość prawa własności działki nr 231/55 wynosiła 756.800 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego wynosiła 351.200 zł. Opłata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego wyniosła 405.600 zł. Pismem z dnia 5 listopada 2012 r. zawiadomiono stronę o zgromadzeniu całego materiału dowodowego, o możliwości zapoznania się i ewentualnego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma, a także przekazano stronie numer konta, na który należy dokonać wpłaty z tytułu przekształcenia oraz poinformowano, że decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostanie wydana w terminie 7 dni roboczych od daty wpływu wpłaty na konto Urzędu - potwierdzenie odbioru w dniu 8 listopada 2012 r. W związku z trudnościami spowodowanymi uzyskaniem kredytu na wniesienie opłaty, strona w dniu 20 grudnia 2012 r., a następnie 21 lutego 2013 r. wystąpiła z pismem o wydłużenie terminu załatwienia sprawy najpierw do dnia 28 lutego



2013 r., a następnie do dnia 31 marca 2013 r. Prezydent pismami z dnia 3 stycznia 2013 r. i 26 lutego 2013 r. stosownie przedłużył terminy załatwienia sprawy. W dniu 27 lutego 2013 r. strona dokonała przelewu na konto Urzędu opłaty z tytułu przekształcenia. W dniu 28 lutego 2013 r. Prezydent decyzją Nr 37/2013 orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 231/55, zapisanej w księdze wieczystej nr GD1W/00014109/3, w której jako użytkownik wieczysty ujawniona była INTER MARINE Spółka z o.o. z siedzibą w Gdyni. Jednocześnie Prezydent odmówił udzielenia bonifikaty od opłaty z uwagi na brak podstawy prawnej do jej udzielenia. Decyzja zawiera również określoną opłatę z tytułu przekształcenia wraz ze sposobem wyliczenia, informację, że opłata ta została już uiszczona, oraz że decyzja ostateczna stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany dotychczasowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Decyzja została odebrana w dniu 13 marca 2013 r. Z nadanej w dniu 29 marca 2013 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 28 marca 2013 r.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowość - organ pobrał należność za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed wydaniem decyzji o przekształceniu, a zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu obowiązek do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tego tytułu spoczywa na osobie, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, czyli powstaje z dniem, w którym decyzja orzekająca o przekształceniu staje się ostateczna.

#### **Teczka nr 6 (MGS.6826.10.2013 SZ)**

W dniu 25 lipca 2013 r. użytkownik wieczysty – VOGEN Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni zwróciła się do Prezydenta z wnioskiem o wydanie decyzji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 314/3 o pow. 0.0721 ha, położonej w Gdyni przy ul. Handlowej 1, wpisanej w księdze wieczystej nr GD1W/00072885/0.

W dniu 30 lipca 2013 r. na podstawie art. 36 § 2 i 61 § 4 kpa Prezydent zawiadomił stronę o wszczęciu postępowania i jednocześnie wyznaczył termin załatwienia sprawy do dnia 31 stycznia 2014 r. W toku prowadzonego postępowania organ pozyskał informacje, z których wynikało, że w stosunku do nieruchomości będącej przedmiotem wniosku nie toczą się postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej oraz postępowania o zwrot nieruchomości, ani też postępowania w celu nabycia jej pod inwestycje celu publicznego. Pismem z dnia 17 lutego 2014 r. zawiadomiono stronę o przesunięciu terminu zakończenia postępowania i wyznaczono go do dnia 31 sierpnia 2014 r.

Operat szacunkowy dla przedmiotowej nieruchomości został sporządzony w dniu 23 lutego 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Krystynę Ginter. Wartość prawa własności działki nr 314/3 wynosiła 133.746 zł. Wartość prawa użytkowania wieczystego wynosiła 79.044 zł. Opłata z tytułu przekształcenia, stanowiąca różnicę pomiędzy wartością prawa własności i prawa użytkowania wieczystego wyniosła 54.702 zł. Pismem z dnia 2 maja 2014 r. zawiadomiono strony o zgromadzeniu całego materiału dowodowego, o możliwości zapoznania się i ewentualnego wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma, a także przekazano stronie numer konta, na który należy dokonać wpłaty z tytułu przekształcenia oraz poinformowano, że decyzja o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostanie wydana w terminie 14 dni roboczych od daty wpływu wpłaty na konto Urzędu - potwierdzenie odbioru w dniu 9 maja 2014 r. W dniu 21 maja 2014 r. Prezydent decyzją Nr 32/2014 orzekł



o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki nr 314/3, zapisanej w księdze wieczystej nr GD1W/00072885/0, w której jako użytkownik wieczysty ujawniona była VOGEN Sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni. Decyzja zawiera również określoną opłatę z tytułu przekształcenia wraz ze sposobem wyliczenia, informację, że opłata ta została już uiszczona, oraz że decyzja ostateczna stanowi podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej zmiany dotychczasowego prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Decyzja została odebrana przez stronę w dniu 2 czerwca 2014 r. Z nadanej w dniu 17 czerwca 2014 r. klauzuli ostateczności wynika, że decyzja stała się ostateczna w dniu 17 czerwca 2014 r.

W niniejszym postępowaniu zespół kontrolny stwierdził nieprawidłowość - organ pobrał należność za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed wydaniem decyzji o przekształceniu, a zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o przekształceniu obowiązek do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tego tytułu spoczywa na osobie, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, czyli powstaje z dniem, w którym decyzja orzekająca o przekształceniu staje się ostateczna.

Sprawy dotyczące postępowań w zakresie przekształcania prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami.

#### **4. Nieruchomości niezagospodarowane**

W ramach działań nadzorczych Wojewody Pomorskiego wobec starostów, wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej, w dniu 28 lutego 2014 r. Prezydent przekazał Wojewodzie Pomorskiemu rejestr nieruchomości niezagospodarowanych Skarbu Państwa, w tym tych które generują koszty ich utrzymania. Ponadto pismem z dnia 30 października 2014 r., nr NSP-II.431.7.2014.BW, organ kontrolowany został zobowiązany do zaktualizowania ww. rejestru. W przekazanym przez Prezydenta w dniu 20 listopada 2014 r. zaktualizowanym rejestrze zawartych było 128 niezagospodarowanych działek o łącznej powierzchni 22,4930 ha, które generują koszty wynikające z konieczności opłacania podatku od nieruchomości lub bieżącej administracji i eksploatacji.

Nieruchomości powyższe generują łącznie 103.300,36 zł kosztów utrzymania, w tym z tytułu podatku od nieruchomości 16.717,32 zł oraz bieżącej administracji i eksploatacji 86.583,04 zł.

Planowany sposób rozdysponowania 26 działek ujętych w rejestrze prezentuje się następująco:

- 10 przeznaczonych zostało do sprzedaży,
- 6 przeznaczonych zostało do komunalizacji,
- 4 przeznaczone zostały do wydzierżawienia,
- 4 przeznaczone zostaną do zbycia po uchwaleniu miejscowego planu,
- 1 przeznaczona została do przekazania Gminie Miasta Gdynia (budowa budynku socjalnego),
- 1 przeznaczona została do zamiany z Gminą Miasta Gdyni.

Dla 3 działek nie określono planowanego sposobu rozdysponowania, natomiast w przypadku 2 innych działek obecnie nie przewiduje się zmiany sposobu ich zagospodarowania (wybetonowane place wykorzystywane jako: ogólnodostępny parking oraz



teren służący obsłudze komunikacyjnej obiektu sportowego). W odniesieniu do 78 działek, zgodnie z rejestrem obecnie nie ma możliwości ich samodzielnego zagospodarowania, ponieważ, m.in.:

- dla 16 działek uniemożliwia to przeznaczenie planistyczne (obecnie przeznaczone są pod drogi główne, tereny obiektów i urządzeń transportu kolejowego, tereny portu morskiego, obiekty i urządzenia ciepłownictwa i elektroenergetyki lub przeznaczone zostały na realizację inwestycji dotyczącej przebudowy Al. Piłsudskiego),
- 11 działek stanowi dawne punkty triangulacyjne (łączna pow. 0,0022 ha),
- 12 działek ma bardzo małą powierzchnię (od 4 m<sup>2</sup> do 44 m<sup>2</sup>),
- 10 działek posiada ograniczony dostęp do drogi publicznej, bądź nie mogą one zostać zagospodarowane w związku z koniecznością realizacji na nich inwestycji drogowych,
- 8 działek zlokalizowanych jest w granicach obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
- 5 działek jest zadrzewionych,
- 16 działek z różnych innych określonych powodów.

Ponadto dla 19 działek nie określono powodów braku możliwości ich samodzielnego zagospodarowania.

Pomimo, że ujęte w rejestrze działki generują koszty z tytułu podatku od nieruchomości oraz ich bieżącej administracji i eksploatacji, to przedstawiony rejestr wraz z adnotacjami dotyczącymi planowanego sposobu ich zagospodarowania, pozwala stwierdzić, że kontrolowany organ podejmuje w tym zakresie odpowiednie działania.

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

#### **5. Darowizny nieruchomości i sprzedaż nieruchomości gminom z bonifikatą.**

W okresie objętym kontrolą nie dokonano żadnej darowizny nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa. Dokonano jednej sprzedaży z bonifikatą na rzecz gminy. Sprawa ta została objęta niniejszą kontrolą.

#### **Teczka nr 1 (MGS.6844.8.2011.JS)**

W dniu 28 lutego 2013 r. Prezydent wystąpił z wnioskiem do Wojewody Pomorskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż na rzecz Gminy Miasta Gdyni oraz udzielenie bonifikaty w wysokości 99 % od ceny sprzedaży nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 778/195 o pow. 0.0143 ha, k.m. 55, położonej w Gdyni przy ul. Zawiszy Czarnego, w celu uregulowania stanu prawnego gruntów pod wybudowanym Muzeum Miasta Gdyni.

Zarządzeniem Nr 181/13 z dnia 27 maja 2013 r. Wojewoda Pomorski wyraził zgodę na sprzedaż wnioskowanej nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa, ustalając bonifikatę w wysokości 95 % od ceny sprzedaży.

Sprzedaży działki nr 778/195 dokonano w porozumieniu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni, pismo z dnia 30 lipca 2012 r. - z uwagi na położenie działki nr 778/195 na obszarze pasa ochronnego – art. 19 ust. 2 pkt 2 ugn oraz z Dyrektorem Departamentu Infrastruktury Ministerstwa Obrony Narodowej, pismo z dnia 24 października 2012 r. – z uwagi na graniczenie działki z nieruchomością oddaną w trwały zarząd na cele obronności państwa - art. 19 ust. 1 pkt 3 ugn.



Operat szacunkowy został sporządzony w dniu 20 czerwca 2013 r. przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego Pana Kamila Mścichowskiego. Wartość rynkowa prawa własności działki z wyłączeniem części składowych określona została w wysokości 402.600 zł.

Zgodnie z art. 35 ugn sporządzono wykaz nr 27/2013 nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży, który wywieszono w dniu 30 lipca 2013 r. na tablicy ogłoszeń na okres 21 dni. Informacja o wykazie ukazała się na stronie internetowej Urzędu oraz w prasie „Gazeta Wyborcza” z dnia 1 sierpnia 2013 r.

W dniu 17 września 2013 r. Prezydent Miasta Gdyni wydał Zarządzenie Nr 12033/2013/VI/M w sprawie określenia warunków nabycia nieruchomości położonej przy ul. Zawiszy Czarnego.

W dniu 16 października 2013 r. pomiędzy Skarbem Państwa – Prezydentem Miasta Gdyni, w imieniu którego działał Kierownik Referatu Mienia Skarbu Państwa – Michał Bekacz a Gminą Miasta Gdyni – Prezydentem Miasta Gdyni, w imieniu którego działał Kierownik Referatu Zarządu Nieruchomościami - Pani Hanna Szóstakowska został podpisany protokół uzgodnień w sprawie sprzedaży gruntu Skarbu Państwa oznaczonego jako działka nr 778/195, obręb Gdynia. Następnie dnia 23 października 2013 r. podpisano umowę sprzedaży - akt notarialny Rep. A nr 5990/2013. Cena przedmiotowej działki po zastosowaniu 95% bonifikaty wyniosła 20.130 zł.

W ocenie kontrolujących sprawę prowadzono prawidłowo – ocena pozytywna.

#### **6. Ujawnianie prawa własności nieruchomości w księgach wieczystych.**

W toku kontroli badane były zagadnienia związane z realizacją ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (j.t. Dz. U. z 2012 r, poz. 1460). Z ustaleń zespołu kontrolnego i przedłożonych wyjaśnień wynika, że:

- realizacją powyższej ustawy w odniesieniu do nieruchomości, które stanowią własność Skarbu Państwa, powiatu oraz innych nieruchomości zabudowanych, tj. nieruchomości niestanowiących własności Skarbu Państwa albo jednostek samorządu terytorialnego i niepozostających w posiadaniu ich właścicieli, w których lokale zajmowane są przez osoby objęte przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, zajmuje się jeden pracownik Urzędu Miasta Gdyni - Pan Andrzej Tomaszewski, inspektor w Referacie Mienia Skarbu Państwa, który to zadanie ma wpisane w zakresie swoich obowiązków;
- Pan Tomaszewski wziął udział w szkoleniu p.n. funkcjonowanie modułu nieruchomości Skarbu Państwa działającego w ramach systemu Integrującej Platformy Elektronicznej (IPE), poprowadzonym przez pracownika Centralnego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- do IPE podłączone są dwa stanowiska komputerowe, po jednym w Wydziale Geodezji oraz Wydziale Informatyki;
- w wykazach nieruchomości zostały ujęte wszystkie nieruchomości według stanu na dzień 19 maja 2009 r.;
- wszystkie ww. nieruchomości mają założone księgi wieczyste;
- podczas aktualizacji sprawozdań szczególna uwaga zwracana była na uzupełnianie wszystkich wymaganych w procesie sprawozdawczości informacji, w związku z tym dane były poprawne pod względem jakościowym.



Plik sprawozdania wygenerowany w styczniu 2015 r., po uzyskaniu informacji od Prezydenta o fakcie zaimportowania uzupełnionego pliku sprawozdania dotyczącego nieruchomości, które stanowią własność Skarbu Państwa, powiatu oraz innych nieruchomości zabudowanych pozwoliła stwierdzić, że 100 % takich nieruchomości ma założoną księgę wieczystą.

W związku z powyższym prace służące ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości były prowadzone prawidłowo – ocena pozytywna.

#### IV. Wnioski:

Dokonane w trakcie kontroli ustalenia pozwalają na stwierdzenie, że wykazane nieprawidłowości i uchybienia mają wpływ na prawidłowe wykonanie zadań w tym obszarze. W celu ich wyeliminowania w przyszłych postępowaniach, obejmujących swym zakresem kontrolowany obszar, należy bezwzględnie przestrzegać przepisów ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego oraz ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ze szczególnym zwróceniem uwagi na wykazane uchybienia i nieprawidłowości. Dla zapewnienia prawidłowości realizacji tych zadań powinno zwiększyć się nadzór i udzielić wsparcia merytorycznego pracownikom.

#### V. Zalecenia:

Proszę o podjęcie działań mających na celu zwiększenie dochodów z nieruchomości, w tym skrócenie okresów aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, poprzez przygotowanie harmonogramu aktualizacji opłat i jego konsekwentne przestrzeganie.

W zakresie stwierdzonej nieprawidłowości w sprawie o nr MGS.6843.275.2013 (poz. nr 6 w zał. nr 1), proszę o doprowadzenie do zgodności z art. 72 ust.3 pkt 5 i przyjęcie prawidłowej stawki procentowej w wysokości 3% (zamiast błędnej 1%).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 49 w związku z art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (*Dz.U. Nr 185, poz. 1092 z późn. zm.*), proszę o udzielenie w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego informacji o wykonaniu zaleceń i wykorzystaniu wniosków, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Informuję również, że zgodnie z art. 48 ww. ustawy od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

WOJEWODA POMORSKI

*Ryszard Sachurski*



