



WOJEWODA KUJAWSKO-POMORSKI

Bydgoszcz, listopada 2023 r.

WSPN.II.431.1.2023

**Pan**

**Starosta Lipnowski**

### WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2023 r. poz. 190) w związku z ustawą z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224) oraz ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2021 r., poz. 555, ze zm.) w dniach od 6 lipca 2023 r. do 31 października 2023 r. została przeprowadzona kontrola Starostwa Powiatowego w Lipnie, dotycząca zadań zleconych z zakresu administracji rządowej w kierowanym przez Pana Starostwie Powiatowym w Lipnie przez:

- Pana [REDAKTOR] – starszego inspektora wojewódzkiego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy – kierownika zespołu kontrolującego, upoważnienie nr 508/2023,
- Panią [REDAKTOR] – inspektora wojewódzkiego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, upoważnienie nr 507/2023,
- Pana [REDAKTOR] – starszego inspektora wojewódzkiego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko-Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, upoważnienie nr 506/2023,

w zakresie:

1. Przedmiot kontroli:

- aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,

- gospodarka nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem ze szczególnym uwzględnieniem poszczególnych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa,
  - nadzór Starosty nad nieruchomościami Skarbu Państwa zbytymi w drodze darowizny,
  - gospodarka nieruchomościami Skarbu Państwa pokrytymi wodami stojącymi – jeziorami w latach 2019 – 2022.
2. Okres objęty kontrolą: od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2022 r.

W wyniku przeprowadzonej kontroli kontrolowaną działalność jednostki ocenia się:

### **Pozytywnie z uchybieniami**

Dokonana ocena została oparta o następującą skalę ocen:

- pozytywna,
- pozytywna z uchybieniami,
- pozytywna z nieprawidłowością,
- pozytywna z nieprawidłowościami,
- negatywna (po przekroczeniu przyjętego progu istotności).

Oceny dokonano na podstawie poniższych ustaleń:

1. W okresie objętym kontrolą dochody ogółem osiągnięte z tytułu gospodarowania gruntami i nieruchomościami Skarbu Państwa kształtowały się odpowiednio:
  - w **2019** roku wykonanie wyniosło 462.209,55 zł, z planowanych 200.000,00 zł na 2019 r., w tym:
    - § 0470 - wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 19.987,97 zł (powyżej planu – planowano 500,00 zł),
    - § 0550 - wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 234.954,97 zł (powyżej planu – planowano 161.600,00 zł),
    - § 0750 – wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 78.520,29 zł (powyżej planu – planowano 25.000,00 zł),
    - § 0760 – wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 88.551,68 zł (powyżej planu – planowano 5.000,00 zł),
    - § 0770 – wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 8.127,65 zł. (powyżej planu – planowano 7.500,00 zł),
    - § 0920 – wpływy z pozostałych odsetek – 1.539,76 zł (powyżej planu – planowano 100,00 zł),
    - § 0970 – wpływy z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 25.324,74 zł (powyżej planu – planowano 100,00 zł),

– w **2020** roku wykonanie wyniosło 409.297,39 zł, z planowanych 300.000,00 zł na 2020 r., w tym:

– § 0470 - wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 21.339,73 zł (powyżej planu – planowano 500,00 zł),

– § 0550 - wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 181.373,02 zł (poniżej planu – planowano 200.000,00 zł),

– § 0750 – wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 67.785,29 zł (powyżej planu – planowano 50.000,00 zł),

– § 0760 - wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 48.895,32 zł (powyżej planu - planowano 40.000,00 zł),

– § 0770 - wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 69.425,54 zł (powyżej planu – planowano 7.000,00 zł),

– § 0920 – wpływy z pozostałych odsetek – 420,56 zł (powyżej planu – planowano 100,00 zł),

– § 0970 – wpływy z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 19.777,06 zł (powyżej planu – planowano 700,00 zł),

– w **2021** roku wykonanie wyniosło 558.771,66 zł, z planowanych 320.000,00 zł na 2021 r., w tym:

– § 0470 - wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 23.877,07 zł (powyżej planu – planowano 15.000,00 zł),

– § 0550 - wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 209.466,16 zł (poniżej planu - planowano 242.000,00 zł),

– § 0750 – wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 97.539,55 zł (powyżej planu – planowano 30.000,00 zł),

– § 0760 – wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 39.921,44 zł (powyżej planu – planowano 20.000 zł),

– § 0770 – wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 177.210,00 zł (powyżej planu - planowano 10.000 zł),

– § 0920 – wpływy z pozostałych odsetek – 830,86 zł (powyżej planu – planowano 100,00 zł),

– § 0970 – wpływy z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 8.378,91 zł (powyżej planu – planowano 1.000,00 zł);

– w **2022** roku wykonanie wyniosło 406.989,41 zł, z planowanych 260.000,00 zł, na 2022 r., w tym:

– § 0470 - wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 31.153,87 zł (powyżej planu – planowano 15.000,00 zł),

– § 0550 - wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 252.246,28 zł (powyżej planu - planowano 190.000,00 zł),

– § 0750 – wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 93.986,89 zł (powyżej planu – planowano 30.000,00 zł),

– § 0760 - wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 1.215,51 zł (poniżej planu – planowano 10.000 zł),

– § 0770 - wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 14.450,00 zł (powyżej planu – planowano 12.000,00 zł),

– § 0920 – wpływy z pozostałych odsetek – 6.942,07 zł (powyżej planu – planowano 100,00 zł).

– § 0970 – wpływy z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 5.794,79 zł (powyżej planu – planowano 1.000,00 zł).

Łączne dochody w analizowanym okresie 2019-2022 wyniosły 1.837.268,01 zł, w tym:

– wpływy z opłat za trwałe zarząd, użytkowanie i służebności – 96.358,64 zł,

– wpływy z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 878.040,43 zł,

– wpływy z najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 337.832,02 zł,

– wpływy z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności – 178.583,95 zł,

– wpływy z tytułu odpłatnego nabycia prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości – 269.213,19 zł,

– wpływy z pozostałych odsetek – 9.733,25 zł,

– wpływy z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 59.275,50 zł.

Należności pozostałe do zapłaty z tytułu gospodarowania gruntami i nieruchomościami Skarbu Państwa wyniosły odpowiednio:

– na koniec **2019** roku – ogółem 29.273,87 zł, w tym zaległości 27.038,08 zł, w szczególności:

- z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości – 12.334,19 zł, w tym zaległości 10.098,40 zł,
- z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 5.159,26 zł, w tym zaległości – 5.159,26 zł,
- z tytułu wpływów z pozostałych odsetek – 1.627,95 zł, w tym zaległości – 1.627,95 zł,
- z tytułu wpływów z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 8.953,02 zł, w tym zaległości – 8.953,02 zł;
- na koniec **2020** roku – 80.294,54 zł, w tym zaległości 43.450,40 zł, w szczególności:
  - z tytułu opłat za użytkowania wieczystego nieruchomości – 44.427,23 zł, w tym zaległości 10.098,40 zł,
  - z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 10.661,92 zł, w tym zaległości – 8.146,61 zł,
  - z tytułu wpływów z pozostałych odsetek – 3.230,05 zł, w tym zaległości – 3.230,05 zł;
  - z tytułu wpływów z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 19.594,77 zł, w tym zaległości – 19.594,77 zł;
  - na koniec **2021** roku – 95.025,19 zł, w tym zaległości 95.025,19 zł, w szczególności:
    - z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – 69.843,41 zł, w tym zaległości 69.843,41 zł,
    - z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 8.314,55 zł, w tym zaległości – 8.314,55 zł,
    - z tytułu wpływów z pozostałych odsetek – 5.483,24 zł, w tym zaległości – 5.483,24 zł;
    - z tytułu wpływów z różnych dochodów nieobjętych poszczególnymi paragrafami – 8.419,31 zł, w tym zaległości – 8.419,31 zł;
    - na koniec **2022** roku – 85.896,01 zł, w tym zaległości 80.162,54 zł, w szczególności:
      - z tytułu opłat za użytkowania wieczystego nieruchomości – 53.139,91 zł, w tym zaległości 53.139,91 zł,
      - z tytułu najmu i dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego lub innych jednostek zaliczanych do sektora finansów publicznych oraz innych umów o podobnym charakterze – 13.548,62 zł, w tym zaległości – 10.815,15 zł,
      - z tytułu wpływów z pozostałych odsetek – 7,230,43 zł, w tym zaległości – 7.230,43 zł.

Z przedłożonych zestawień zaległości z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa wynika, iż na koniec 2019 r. łączna kwota 10.098,40 zł obejmowała 3 dłużników, w tym jeden zalegał z kwotą powyżej 5.000 zł.

Na koniec 2020 r. łączna kwota zaległości wyniosła również 10,098,40 zł i dotyczyła tych samych 3 dłużników, z których jeden zalegał z kwotą powyżej 5.000 zł.

Na koniec 2021 r. na kwotę 69.846,41 zł zalegało łącznie 8 podmiotów, z których 5 posiadało zadłużenia przekraczające 5.000 zł.

Na koniec 2022 r. łączną kwota zaległości wyniosła 53.139,91 zł i dotyczyła 5 dłużników, z których 4 zalegało na kwoty powyżej 5.000 zł.

Według wyjaśnień przedłożonych przez Starostę Lipnowskiego pismem z dnia 24 maja 2023 r., znak: SWG.6810.1.43.2023, wobec wszystkich dłużników działania windykacyjne prowadzone były bez wyraźnego opóźnienia.

Do dłużników wysyłane były wezwania do zapłaty, a w razie braku rezultatu, sprawy kierowano na drogę sądową i po uzyskaniu nakazu zapłaty kierowano do egzekucji komorniczej.

Z informacji przedstawionych przez Starostę Lipnowskiego według stanu na dzień 29 września 2023 r. wynika, że:

- 1) pierwszy z dłużników, którego zaległość na koniec 2022 r. wynosiła 5.496,37 zł spłacił je w całości,
- 2) wobec drugiego z dłużników, którego zaległość na koniec 2022 r. wynosiła 11.645,19 zł prowadzona jest egzekucja komornicza – komornik na bieżąco przekazuje wyegzekwowane kwoty na rachunek Starostwa i istnieje duża szansa na odzyskanie należności;
- 3) wobec trzeciego z dłużników, którego zaległość na koniec 2022 r. wyniosła 10.326,00 zł toczy się postępowanie układowe; Starostwo na bieżąco występuje do sądu z pozwem o odzyskanie należności i jest w posiadaniu nakazu zapłaty za lata 2020-2022 - sprawa będzie przekazana do egzekucji komorniczej;
- 4) wobec czwartego z dłużników, którego zaległość na koniec 2022 r. wyniosła 24.945,57 zł toczy się postępowanie restrukturyzacyjne; Starostwo w odniesieniu do jej części przekazało sprawę do egzekucji komorniczej, natomiast w pozostałej wystąpiło do sądu o nakaz zapłaty.

Prowadzącym kontrolę przekazano zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2019-2022, z którego wynika, że:

- w 2019 r. ilość nieruchomości ogółem wyniosła 252 (1064 działki), z czego ilość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wyniosła 58 (92 działki),
- w 2020 r. ilość nieruchomości ogółem wyniosła 206 (2817 działek), z czego ilość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wyniosła 58 (92 działki),
- w 2021 r. ilość nieruchomości ogółem wyniosła 676 (2782 działki), z czego ilość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wyniosła 58 (92 działki),
- w 2022 r. ilość nieruchomości ogółem wyniosła 419 (2526 działek), z czego ilość nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste wyniosła 58 (92 działki).

Według pisemnych wyjaśnień złożonych w dniu 25 października 2023 r. przez Pana [REDAKTURA] – Naczelnika Wydziału Gospodarki i Zarządzania Nieruchomościami Powiatu i Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Lipnie, różnica pomiędzy ilością działek i nieruchomości wykazanych w latach 2019 i 2020 w stosunku do wykazanych w latach 2021 i 2022 wynikała z błędnie przyjętej z lat poprzednich ewidencji nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa. Przy wyodrębnianiu nieruchomości z zasobu Skarbu Państwa z ewidencji gruntów i budynków poprzez monitor zapytań nie zostały uwzględnione w podgrupach inne nieruchomości, których właścicielem był Skarb Państwa i stąd liczba nieruchomości była mniejsza. Dopiero po wydrukowaniu wszystkich wypisów z rejestru gruntów dopatrzone się nieruchomości, które nie zostały wcześniej wyodrębnione z ewidencji gruntów i budynków. Jak wynika z dalszych wyjaśnień w ramach usprawnień gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w celu ułatwienia konwertowania działek z ewidencji gruntów z początkiem 2024 r. wprowadzony zostanie program

ewidencyjny „Mienie”, który jest kompatybilny z dotychczas używanym programem „Ewopis”.

Analiza wniosków złożonych przez Starostę Lipnowskiego do Wojewody w latach 2019-2022, o sfinansowanie wydatków związanych z nieruchomościami Skarbu Państwa, wykazała, że w latach 2019, 2021 i 2022 nie dokonywano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

W 2020 r. zaktualizowano natomiast opłaty dotyczące 61 nieruchomości (91 działek), co stanowiło 100% nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste.

Z informacji uzyskanej od jednostki kontrolowanej wynika, że zaktualizowano wówczas również 3 nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste (teczki o numerach: 35, 41 i 42), dla których nie były założone księgi wieczyste (stąd zaistniała rozbieżność – 58 nieruchomości, a 61 - zaktualizowanych).

Kontrolujący dokonali szczegółowej weryfikacji akt 3 nieruchomości bez wskazanych numerów ksiąg wieczystych w operatach szacunkowych oraz w wypisach z ewidencji gruntów i stwierdzili w przypadku 2 nieruchomości (teczki nr 41 i 42) istnienie aktualnych ksiąg wieczystych, co potwierdziła ich lustracja w systemie EKW.

Z 48 skontrolowanych teczek z aktami wynika, że w 2020 r. kontrolowana jednostka podjęła czynności związane z aktualizacją opłat za użytkowanie wieczyste w stosunku do 61 nieruchomości Skarbu Państwa, co wynika z załączonych do akt prowadzonych dla poszczególnych nieruchomości operatów szacunkowych sporządzonych w drugiej połowie 2020 r., w celu określenia wartości nieruchomości dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W przypadku 7 nieruchomości ich wartości zmniejszyły się, natomiast w przypadku pozostałych nieruchomości ich wartości wzrosły.

Przygotowane operaty szacunkowe w momencie wypowiedzania opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa były aktualne. Zawiadomienia o wypowiedzeniu opłaty zostały doręczone prawidłowo, tj. we właściwych terminach i do właściwych podmiotów. W przypadku zawiadomień wysyłanych do użytkowników wieczystych pozostających w związkach małżeńskich i posiadających to prawo przez oboje małżonków, zawiadomienia adresowane były wyłącznie do jednego z małżonków.

W przypadku 2 użytkowników wieczystych wypowiedziano dotychczasową wysokość opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dotyczącą jednocześnie dwóch i więcej nieruchomości, co spotkało się ze skargami tych użytkowników wieczystych, które uwzględnione zostały na ich korzyść przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

W stosunku do użytkownika prowadzącego działalność komercyjną (PERN S.A.), a mającego w użytkowaniu wieczystym 3 nieruchomości, stosowana jest zróżnicowana stawka procentowa przy wymiarze rocznej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (działki w Krępie i Płomianach – 1 %, działka w Dyblinie – 3 %).

1. Kontrolującym przekazano akta 5 nieruchomości, w których Skarb Państwa posiada udziały we własności nieruchomości.
2. W związku z powyższym organ kontrolny w dniu 12 października 2023 r. wystąpił do jednostki kontrolowanej o udzielenie dodatkowych wyjaśnień dotyczących osób fizycznych bądź osób prawnych korzystających w kontrolowanym okresie z przedmiotowych nieruchomości i działań podejmowanych przez Starostę w kierunku uzyskania z tychże nieruchomości jakichkolwiek przychodów.

W odpowiedzi Starosta Lipnowski pismem z dnia 10 października 2023 r. przekazał informacje dotyczące niżej wymienionych nieruchomości:

- nieruchomość położona w obrębie Lipno nr 8, obejmująca działkę ewidencyjną nr 1778/1 o pow. 0,1794 ha, pozostająca we współwłasności z Powiatem Lipnowskim, na udziale Skarbu Państwa (26386/53767) ustanowiony trwały zarząd na rzecz Powiatowej Stacji Epidemiologicznej, z tytułu którego pobierane są opłaty roczne w wysokości 1.343,27 zł,
- ½ udziału w nieruchomości położonej w obrębie Polichnowo, gmina Bobrowniki, obejmującej działki ewidencyjne nr: 92, 94/4, 156, 191, 344, 353, 378, 389, 401, 413, 422, o łącznej pow. 6,6600 ha, pozostająca we współwłasności z osobą fizyczną, której w 2023 r. została złożona propozycja wykupu udziału Skarbu Państwa lub podpisania umowy dzierżawy,
- nieruchomość położona w obrębie Lipno nr 7, obejmująca działki ewidencyjne nr: 1232/1, 1232/2, 1232/3, o łącznej pow. 0,1884 ha, pozostająca w ½ udziału we współwłasności z osobami fizycznymi, której prowadzona księga wieczysta ma wpisane ostrzeżenie o niezgodności jej zapisu z rzeczywistym stanem prawnym (brak wpisanego udziału Skarbu Państwa). Starosta Lipnowski w dniu 27.02.2023 r. złożył wniosek do Sądu Rejonowego w Lipnie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w celu ujawnienia udziału na rzecz Skarbu Państwa. Po uregulowaniu stanu prawnego Gmina Miasto Lipno wystąpi o przekazanie udziału Skarbu Państwa do zasobu gminy,
- nieruchomość położona w obrębie Sarnowo, gmina Skępe, obejmująca działki ewidencyjne nr: 139/4, 139/5, 146, 150, 172, 174, 194 o łącznej pow. 12,3600 ha, pozostająca we współwłasności z osobami fizycznymi. Starosta Lipnowski planuje podjąć działania w celu ustalenia spadkobierców zmarłych współwłaścicieli nieruchomości i w dalszej kolejności zbycie lub wydzierżawienie udziałów Skarbu państwa,
- nieruchomość położona w obrębie Łąkie, gmina Skępe, obejmująca działki ewidencyjne nr: 372, 392, 579/2, 579/3, 579/4, o łącznej pow. 0,9100 ha, pozostająca we współwłasności z osobą fizyczną, stanowiąca tereny nieużytkowane rolniczo. Starosta planuje podjęcie działań zmierzających do zniesienia współwłasności i w dalszej kolejności sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.

W stosunku do ww. nieruchomości, z wyłączeniem pierwszej wymienionej w okresie objętym kontrolą nie czyniono starań, które mogłyby przysporzyć dochód dla Skarbu Państwa – nie pobierano opłat od użytkowników, nie przygotowano tych nieruchomości do sprzedaży. Na nieruchomości te nie ponoszono też żadnych nakładów.

3. W kontrolowanym okresie Starosta Lipnowski zbył 3 nieruchomości Skarbu Państwa w drodze darowizny:
- nieruchomość położona w obrębie Nowa Wieś, gmina Chrostkowo, obejmująca działkę ewidencyjną nr 233/1, o pow. 0,2400 ha, zabudowana budynkiem remizy OSP, zbyta w 2019 r. w drodze darowizny na rzecz gminy,
  - nieruchomość położona w obrębie Chojno, gmina Chrostkowo, obejmująca działkę ewidencyjną nr 318, o pow. 0,2500 ha, zabudowana budynkiem remizy OSP, zbyta w 2019 r. w drodze darowizny na rzecz gminy,
  - nieruchomość położona w obrębie Stalmierz, gmina Chrostkowo, obejmująca działkę ewidencyjną nr 84, o pow. 0,0461 ha, zabudowana budynkiem remizy OSP, zbyta w 2019 r. w drodze darowizny na rzecz gminy.

4. Kontrolowana jednostka przedłożyła zestawienie nieruchomości Skarbu Państwa pokrytych wodami stojącymi (jeziorami) którymi gospodarowała w latach 2019 – 2022 oraz udzieliła w dniu 16.10.2023 r. wyjaśnień dotyczących ich stanu prawnego i sposobu zagospodarowania:
- nieruchomość oznaczona jako działka nr 285 o pow. 22,1300 ha, położona w obrębie Gnojno, gmina Bobrowniki, wpisana do księgi wieczystej KW nr WL1L/00025761/9 na rzecz Skarbu Państwa w zarządzie lasów Państwowych Nadleśnictwa Dobrzejewice, granicząca z każdej strony z obszarami leśnymi w zasobie Nadleśnictwa Dobrzejewice,
  - nieruchomość oznaczona jako działka nr 183 o pow. 12,8100 ha położona w obrębie Lubówiec, gmina Skępe, z nieuregulowanym stanem prawnym. Starosta Lipnowski w styczniu 2023 r. złożył wniosek o zasiedzenie tej nieruchomości,
  - nieruchomość oznaczona jako działka nr 78/2 o pow. 0,3500 ha położona w obrębie Czermino, gmina Skępe, stanowiąca teren podmokły ciężki do użytkowania.
5. W latach 2019-2022, objętych kontrolą, funkcję Starosty Lipnowskiego sprawował Pan ██████████, zgodnie z Uchwałą nr I/2/2018 Rady Powiatu w Lipnie z dnia 21 listopada 2018 r.
6. Kontrolującym przedłożone zostały:
- upoważnienie Starosty Lipnowskiego dla Pani ██████████ – Wicestarosty Lipnowskiego
  - do reprezentowania Skarbu Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa na terenie Powiatu Lipnowskiego,
  - zakresy obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności pracowników Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Nieruchomości w Starostwie Powiatowym w Lipnie, zajmujących się w gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa dla:
    - Pana ██████████ – Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
    - Pani ██████████ – inspektora ds. gospodarki nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
    - Pana ██████████ – inspektora ds. gospodarki nieruchomościami w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
    - Pani ██████████ – referenta w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami,
    - Pani ██████████ – pomocy administracyjnej w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami.
- Zakresy czynności obejmują gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym co do przedmiotu objętego kontrolą.

#### **Uwagi i wnioski z kontroli:**

1. Stwierdzić należy, że wszczęcie postępowania egzekucyjnego z nieruchomości należącej do dłużnika jest bardzo dotkliwą dla dłużnika metodą egzekwowania wierzytelności zazwyczaj dająca największe gwarancje zwrotu zaległych należności. Może być ono prowadzone w odniesieniu do każdej nieruchomości, jak również jej części, prawa użytkowania wieczystego, lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, czy spółdzielczego prawa do lokalu.

2. Z przedłożonych do kontroli akt wynika, że w 2020 r. przeprowadzono aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. W tym miejscu wskazać należy, iż w sytuacji, w której oszacowana wartość nieruchomości zmniejszyła się, Starosta Lipnowski winien wystąpić do rzeczoznawcy majątkowego o udzielenie wyjaśnień, dlaczego nastąpił spadek wartości nieruchomości w stosunku do wartości określonej w poprzednim operacie szacunkowym.
3. Kontrolę wpisano do książki kontroli znajdującej się w Starostwie Powiatowym w Lipnie, pod numerem 3/2023.

Do projektu wystąpienia pokontrolnego przekazanego jednostce kontrolowanej w dniu 30 października 2023 r. Starosta Lipnowski pismem z dnia 21 listopada 2023 r. nie wniósł zastrzeżeń.

W związku z powyższymi uwagami i wnioskami zalecam Panu [REDAKTOWANE] – Staroście Lipnowskiemu podjęcie następujących działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w wyniku kontroli uchybień i usprawnienia funkcjonowania działalności jednostki kontrolowanej:

- 1) W przypadku przekroczenia terminu uiszczenia opłaty, należy bez zbędnej zwłoki kierować do dłużnika wezwanie do uregulowania należności.
- 2) W stosunku do dłużników, wobec których czynności egzekucyjne okazują się bezskuteczne, zaleca się zabezpieczenie roszczenia Skarbu Państwa wobec użytkownika wieczystego na prawie użytkowania wieczystego gruntu, poprzez zajęcie komornicze prawa do użytkowania wieczystego i ewentualne jego zbycie.  
Realizacja zalecana niezwłocznie.
- 3) W przypadkach spraw, w których istnieją należności nieściągalne, należy dokonać ich oceny w aspekcie spełnienia warunków art. 12a u.g.n., który jest regulacją dotyczącą umarzania, odraczania i rozkładania na raty cywilnoprawnych należności Skarbu Państwa, ale tylko tych, w których Skarb Państwa jest reprezentowany przez Starostę.
- 4) Należy na bieżąco prowadzić monitoring występujących zaległości, w celu uniknięcia przedawnienia roszczeń Skarbu Państwa w stosunku do dłużnika.
- 5) Zaleca się ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w taki sposób, aby dla każdej nieruchomości prowadzona była odrębnateczka aktowa.
- 6) Natychmiast należy przystąpić do ustalenia podmiotów korzystających z nieruchomości, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem oraz naliczyć należne opłaty z tytułu bezumownego ich użytkowania. W okresie trzech miesięcy od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego, należy podjąć wszelkie dostępne prawem czynności uniemożliwiające w przyszłości przeprowadzanie skutecznych postępowań sądowych o zasiedzenie nieruchomości pozostających we współwłasności Skarbu Państwa, włącznie ze złożeniem pozwu do właściwego sądu o wydanie nieruchomości na rzecz właściciela, którym pozostaje Skarb Państwa, co spowoduje przerwanie biegu terminów do zasiedzenia nieruchomości.
- 7) Należy bezzwłocznie podjąć czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonych w obrębach Sarnowo i Łąkie w gminie Skępe, pozostających we współwłasności Skarbu Państwa z osobami fizycznymi i następnie doprowadzić do zbycia posiadanych udziałów, a do czasu zbycia udziałów należy naliczyć opłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

- 8) Zaleca się weryfikację stawek procentowych stosowanych przy aktualizacjach wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do użytkowników prowadzących działalność komercyjną poprzez sprawdzenie zgodności obecnie prowadzonej działalności z celem na jaki użytkowana nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste. Przy zalecanej weryfikacji należy przede wszystkim uwzględnić opinie wyrażone przez rzeczoznawców majątkowych w sporządzanych operatach szacunkowych. W szczególności dotyczy to zasadności stosowania stawki 1 % zamiast 3%.  
Realizacja zalecana w ciągu 1 roku.
- 9) Należy w stosunku do 3 nieruchomości, których dotyczyła aktualizacja wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego, jednocześnie nieposiadających przypisanych im w ewidencji gruntów aktualnych numerów ksiąg wieczystych, wszcząć natychmiastowe czynności w celu uregulowania istniejącego uchybienia.
- 10) Zaleca się dokonanie kontroli stanu faktycznego nieruchomości pozostającej w zasobie Skarbu Państwa i trwałym zarządzie Nadleśnictwa Dobrzejewice, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 285 o pow. 22,1300 ha, położonej w obrębie Gnojno, gmina Bobrowniki, z opisem użytku jako grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, pod względem możliwości uzyskiwania pożytków z tytułu ewentualnej dzierżawy.  
Realizacja zalecana w ciągu 3 miesięcy.
- 11) Rozważyć zaniechanie aktualizacji opłat przy zmniejszeniu ich wartości, jeżeli zmniejszenie wartości wykazano w operacie szacunkowym i jest to tendencja odmienna do wzrostu wartości nieruchomości.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje kierownik jednostki kontrolowanej, a drugi egzemplarz pozostaje w aktach kontroli.

Oczekuję od Pana w terminie 60 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych uchybień.

.....  
(podpis i pieczęć Wicewojewody)