

Szczecin, 10 listopada 2017 r.

GN-2.431.6.2017.MBa.JS

**WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

<b>Zakres kontroli</b>	Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa
<b>Nazwa i adres organu kontrolującego</b>	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
<b>Nazwa i adres jednostki kontrolowanej</b>	Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim, ul. Wolińska 7b, 72-400 Kamień Pomorski, Wydział Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa
<b>Osoba pełniąca funkcje kierowniczą w okresie prowadzenia kontroli</b>	Józef Malec – Starosta Kamieński
<b>Osoba pełniąca funkcje kierowniczą w okresie objętym kontrolą</b>	Józef Malec – Starosta Kamieński (na podstawie uchwały Nr III/3/2014 Rady Powiatu w Kamieniu Pomorskim z 19 grudnia 2014 r. w sprawie wyboru Starosty Kamieńskiego)
<b>Okres objęty kontrolą</b>	od 7 maja 2015 r. do dnia kontroli
<b>Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli i przygotowujące dokumentację</b>	Olga Kociemba - Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa,  Maria Kaczmarek – inspektor w Wydziale Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa,  Anna Jakuszevska – inspektor w Wydziale Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa,  Agnieszka Dziurbas-Ciemniewska – inspektor w Wydziale Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa,  Arkadia Grochowska – inspektor w Wydziale Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa.
<b>Kontrolujący/ Nr upoważnienia</b>	Marta Barska – inspektor wojewódzki w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie (upoważnienie nr 8/2017 z 10 maja 2017 r.)  Justyna Szydłowska – inspektor wojewódzki w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie (upoważnienie nr 9/2017 z 10 maja 2017 r.)
<b>Podstawa prawna do przeprowadzenia kontroli</b>	art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 ustawy z 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092).

<b>Termin kontroli</b>	22 maja 2017 r.
<b>Wpis do książki kontroli</b>	poz. nr 4
<b>USTALENIA KONTROLI</b>	
<b>Obszar kontroli:</b> Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
<b>Podstawa prawna</b>	art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2016 r., poz. 2147 ze zm.), zwana dalej u.g.n.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Na podstawie art. 23 ust.1 pkt.1, 1b i 1c u.g.n. starosta gospodaruje zasobem nieruchomości Skarbu Państwa, w szczególności ewidencjonuje nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości. Obowiązek ewidencjonowania, dotyczy również nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.</p> <p>Ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje w szczególności:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;</li> <li>2) powierzchnie nieruchomości;</li> <li>3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;</li> <li>4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;</li> <li>5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;</li> <li>6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;</li> <li>7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.</li> </ol> <p>Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim realizując obowiązek ustawowy wynikający z ww. przepisów prowadzi dwie bazy danych nieruchomości, zawierające podstawowe dane ewidencyjne takie jak powierzchnia, położenie, oznaczenie działek, oznaczenie według ksiąg wieczystych oraz stan prawny nieruchomości. Baza danych NWP określa dodatkowo wysokość opłat wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu oraz innych form władania a także przeznaczenia nieruchomości oraz toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Dane w bazie powinny zawierać zaktualizowane informacje o działkach Skarbu Państwa.</p> <p>Na podstawie przeglądu informacji zawartych w bazie danych nieruchomości NWP stwierdzono, co następuje:</p> <p>Ilość działek ogółem – 6.761, Ilość działek posiadających wpisy dotyczące użytkowania</p>

	wieczystego – 1.663 Ilość działek posiadających wpisy dotyczące trwałego zarządu – 682, Inne formy władania – 97.
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	Pismem z 18 sierpnia 2017 r. znak: Gm.680.13.2017.OK Starosta Kamiński poinformował, że stwierdzone w bazie nieruchomości Skarbu Państwa braki w zakresie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego działek gruntu: nr 151, obr. 20 m. Międzyzdroje, nr 34/79, nr 34/80, obr. Dziwnówek, nr 321/1, obr. 19 m. Międzyzdroje, nr 868/6, obr. Międzywodzie, zostały usunięte. Ponadto poinformowano o wykreśleniu z bazy działki gruntu nr 20/68, obr. Ostromice, w związku z jej sprzedażą. Natomiast niesprecyzowanie wielkości udziału w prawie własności działek gruntu nr 300/4 i nr 301 z obręb 20 m. Międzyzdroje, jaki został przejęty do zasobu Skarbu Państwa, spowodowane jest niezgodnością udziałów w ewidencji gruntów i księgach wieczystych. Po zliczeniu udziałów sprzedanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „REDA”, pozostający udział, który przypadałby Skarbowi Państwa, nie zamykał się w 100%. Do chwili przejęcia mienia i wpisania Skarbu Państwa w księgach wieczystych jako właściciela, Starosta nie miał legitymacji do ustalenia i wyjaśnienia tej kwestii.
<b>Obszar kontroli:</b>	Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.
<b>Podstawa prawna</b>	art. 45, 46 i 47 ustawy o gospodarce nieruchomościami
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:  <b>1. GM-SP.6844.18.2016.AG</b> Zgodnie z art. 47 ust.1 u.g.n. jednostka organizacyjna może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu nieruchomości, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną. Zgodnie z art. 47 ust. 2 u.g.n. właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku. Postępowanie w sprawie wygaszenia trwałego zarządu nieruchomości, położonej w Świerznie, oznaczonej ewid. jako działka gruntu nr 17 o pow. 0,1900 ha, zostało wszczęte 23 maja 2016 r. na wniosek Komendy Wojewódzkiej Policji w Szczecinie. W dniu 29 października 2015 r. zostało zawarte porozumienie pomiędzy Komendantem Wojewódzkim Policji w Szczecinie, Starostą Kamińskim i Wójtem Gminy Świerzno. Przedmiotowa działka stanowi własność Skarbu Państwa. Zgodnie z porozumieniem Komendant zobowiązał się wystąpić

	<p>do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie zgody na wygaśnięcie trwałego zarządu ww. nieruchomości, a następnie z wnioskiem do Starosty Kamieńskiego o wygaszenie trwałego zarządu. Starosta Kamieński i Wójt Gminy Świerzno natomiast zobowiązali się do podjęcia działań, mających na celu przeniesienie prawa własności ww. nieruchomości na rzecz Gminy Świerzno. Wojewoda Zachodniopomorski, jako organ nadzorujący, wyraził zgodę na wygaszenie trwałego zarządu ww. nieruchomości (Zarządzenie nr 276/2016 z 12 maja 2016 r.). W porozumieniu dodatkowo wskazano, że po przejęciu, ww. nieruchomość zostanie przeznaczona na cele publiczne, w tym część pomieszczeń zostanie przez Gminę Świerzno oddana w użyczenie na czas nieoznaczony Wojewódzkiej Policji w Szczecinie z przeznaczeniem na siedzibę posterunku policji. Organ uzyskał zatem możliwość zagospodarowania ww. nieruchomości w ustawowym terminie. Pismem z 6 czerwca 2016 r. organ zawiadomił wnioskodawcę o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Decyzją z 20 czerwca 2016 r. Starosta Kamieński, wygasił trwały zarząd na ww. nieruchomości. Decyzja stała się ostateczna 7 lipca 2016 r., zaś protokół zdawczo - odbiorczy został spisany 28 lipca 2016 r.</p>
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	-----
<b>Obszar kontroli:</b>	Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.
<b>Podstawa prawna</b>	art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a u.g.n.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:</p> <p><b>1. GM-SP.6840.16.2015.MK</b>  Sprzedaż nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka nr 264 o pow. 0,0332 ha, położona w obrębie Jarszewo, gm. Kamień Pomorski na rzecz [REDAKTOWANE]  (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) nastąpiła na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 266/2016 z 2 lutego 2016 r.  Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zbycie ww. nieruchomości, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych (Zarządzenie Nr 537/2015 z 26 sierpnia 2015 r.).  Wartość nieruchomości określono na podstawie operatu szacunkowego z 25 września 2015 r., sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego (nr upr. 4122).  Zgodnie z art. 35 ust.1 u.g.n. - starosta sporządził i podał do</p>

publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz zawierał informacje wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n.

Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze bezprzetargowej w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n.). W aktach sprawy znajduje się ponadto protokół z uzgodnień w sprawie warunków sprzedaży ww. nieruchomości.

## **2. GM-SP.6840.21.2016.MK**

Sprzedaż nieruchomości zabudowanej częścią budynku gospodarczego, oznaczonej jako działka nr 20/68 o pow. 0,0122 ha, położona w obrębie ewid. Ostromice, gm. Wolin odpowiednio nastąpiła na podstawie aktu notarialnego Rep. A nr 266/2016 z 2 lutego 2016 r. Sprzedaży dokonano na rzecz [REDAKTURA] (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) oraz [REDAKTURA] (wspólność ustawowa majątkowa małżeńska) w udziałach po 1/2 części. Nieruchomość stanowiła własność Skarbu Państwa.

Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zbycie ww. nieruchomości, w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległych (Zarządzenie Nr 680/2016 z 25 października 2016 r.).

Wartość nieruchomości określono na podstawie operatu szacunkowego z 14 grudnia 2016 r., sporządzonego przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego Jacka Wolskiego (nr upr. 4122).

Zgodnie z art. 35 ust.1 u.g.n. - starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Wykaz zawierał informacje wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n.

Sprzedaż nieruchomości nastąpiła w drodze bezprzetargowej w celu poprawienia warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (zgodnie z art. 37 ust. 2 pkt. 6 u.g.n.). W aktach sprawy znajduje się ponadto protokół z uzgodnień w sprawie warunków sprzedaży ww. nieruchomości.

## **3. GM-SP.6845.1.2015.ADC.1.B**

Na podstawie umowy dzierżawy z 7 października 2015 r. organ wydzierżawił [REDAKTURA] część nieruchomości oznaczonej jako działka nr 197/1 o pow. 0,1000 ha, położonej w obrębie ewid. Kukułowo, gmina Kamień Pomorski, na czas oznaczony 5 lat, tj. od 29 września 2015 r. do 28 września 2020r. Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Stanowi grunt niezabudowany, położony w pasie technicznym wybrzeża. Część nieruchomości została oddana w dzierżawę na cele rolne (wypas zwierząt), bez możliwości organizowania przystani/portu, czy prowadzenia działalności rybackiej w pasie technicznym oraz lokalizacji stałych obiektów budowlanych innych niż wskazane w wydanych decyzjach Dyrektora Urzędu

Morskiego w Szczecinie.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Z uwagi na położenie części ww. nieruchomości w pasie technicznym, w piśmie z 23 lipca 2015 r. Urząd Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie zaopiniował pozytywnie zamiar dzierżawy przedmiotowej części nieruchomości. Zarządzeniem Nr 535/2015 z 26 sierpnia 2015 r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy ww. nieruchomości na czas oznaczony tj. na 5 lat.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. - starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do dzierżawy. Wykaz zawierał informacje wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n.

#### **4. GM-SP.6845.3.2016.ADC.3.I**

Na podstawie umowy dzierżawy z 7 października 2016r. organ wydzierżawił [REDAKTOWANE] część nieruchomości niezabudowanej oznaczonej jako działka nr 172/1 o pow. 160 mkw., położonej w obrębie ewid. Zagórze, gmina Wolin, na czas oznaczony 3 lat, tj. od 1 października 2016r. do 30 września 2019r.

Przedmiotowa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Stanowi grunt niezabudowany, położony w pasie technicznym wybrzeża. Część nieruchomości została oddana w dzierżawę na wypoczynek i rekreację (dojście do wody o szerokości 2 m), bez możliwości organizowania przystani (portu), prowadzenia działalności rybackiej, lokalizowania stałych kubaturowych obiektów budowlanych w pasie technicznym.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Z uwagi na położenie części ww. nieruchomości w pasie technicznym, w piśmie z 24 sierpnia 2016r. Dyrektor Urzędu Morskiego w Szczecinie zaopiniował pozytywnie zamiar dzierżawy przedmiotowej części nieruchomości.

Przedmiotowa umowa dzierżawy została zawarta na okres nieprzekraczający 3 lat, wobec czego nie była wymagana zgoda Wojewody Zachodniopomorskiego na zawarcie umowy.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. - starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do

dzierżawy. Wykaz zawierał informacje wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n.

#### **5. GM-SP.6850.5.2016.ADC**

W dniu 27 września 2016r. organ zawarł ze Stowarzyszeniem Kolekcjonerów Broni Palnej Funkcjonariuszy Straży Granicznej „Pogranicznik” z siedzibą w Międzyzdrojach, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – ██████████ umowę użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 12 o pow. 0,94 ha, obręb Chynowo, gmina Wolin. Jako cel użyczenia wskazano urządzenie strzelnicy. Umowa została zawarta nieodpłatnie, na czas określony, tj. do 30 września 2021r. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody. Zarządzeniem Nr 563/2016 z 15 września 2016r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na użyczenie ww. nieruchomości na czas oznaczony tj. na 5 lat.

#### **6. GM-SP.6850.1.2015.ADC**

W dniu 15 września 2015r. organ zawarł z Gminą Dziwnów, reprezentowaną przez Burmistrza Grzegorza Józwiaka umowę użyczenia części nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonych działkami nr 182/2 o pow. 64 mkw. (obr. Dziwnówek), nr 611/9 o pow. 64 mkw. (obr. miasta Dziwnów), nr 611/9 o pow. 64 mkw. (obr. miasta Dziwnów). Powyższe części nieruchomości użyczono z przeznaczeniem pod remont przepompowni (cele budowlane). Umowa została zawarta na czas określony, tj. do 31 sierpnia 2025r. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody.

Zarządzeniem Nr 541/2015 z 27 sierpnia 2015r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na użyczenie ww. nieruchomości na czas oznaczony tj. na 10 lat.

#### **7. GM-SP.6845.1.2016.ADC**

Na podstawie umowy najmu z 27 czerwca 2016r. organ wynajął ██████████ lokal mieszkalny nr 5 o łącznej pow. użytkowej 64,03 mkw., znajdujący się w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr 79 o pow. 0,03 ha, położonej w obrębie ewid. Duniewo, gmina Świerżno, na czas

	<p>nieoznaczony od 1 lipca 2016r.</p> <p>Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a u.g.n. zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody.</p> <p>Zarządzeniem Nr 231/2016 z 28 kwietnia 2016r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na najem ww. nieruchomości na czas nieoznaczony.</p> <p>Zgodnie z art. 35 ust.1 u.g.n. - starosta sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonej do najmu. Wykaz zawierał informacje wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n.</p> <p><b>8. Gm.680.1.2016.MK</b></p> <p>Darowizna działki Skarbu Państwa na rzecz Gminy Świerzno oznaczonej nr 17 o pow. 0,19 ha, obręb Świerzno, gm. Świerzno nastąpiła w formie aktu notarialnego Rep. A. nr 1068/2017 z 22 marca 2017r. Działka została przekazana na cele publiczne z przeznaczeniem na siedzibę Gminnej Biblioteki Publicznej, siedzibę spółki komunalnej Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Świerznie Spółka z o.o. oraz na posterunek policji (w użyczenie na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Szczecinie). Zbycie działek w drodze darowizny poprzedzono uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego w formie Zarządzenia Nr 688/2016 z 25 października 2016r. Wartość przedmiotu darowizny określono na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego 27 grudnia 2016r. przez Grzegorza Rosowskiego, biegłego rzeczoznawcę majątkowego – nr upr. 5441.</p> <p>Zgodnie z art. 13 ust. 2 i 2a u.g.n. - nieruchomość może być, z zastrzeżeniem art. 59 ust. 1, przedmiotem darowizny na cele publiczne, a także przedmiotem darowizny dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostką samorządu terytorialnego, a także między tymi jednostkami. W umowie darowizny określa się cel, na który nieruchomość jest darowana. W przypadku niewykorzystania nieruchomości na ten cel darowizna podlega odwołaniu, z zastrzeżeniem ust. 2a. Darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa dokonuje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej - za zgodą wojewody (...). W badanym przypadku przedmiotowa działka uzyskała wymaganą ww. przepisem zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego, a cel darowizny został określony w umowie darowizny sporządzonej w formie aktu notarialnego.</p>
<p><b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b></p>	<p>Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.</p>



Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
<b>Obszar kontroli:</b> Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.	
<b>Podstawa prawna</b>	art. 1, art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2012 r., poz. 83)
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Podczas kontroli poddano analizie następujące sprawy:</p> <p><b>1. GM-SP.6825.5.2016.MK</b></p> <p>Z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności działki gruntu nr 26, obręb Łukęcin, gmina Dziwnów wystąpiła „USTRONIE” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu. Powyższa nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa. Strona nabyła prawo użytkowania wieczystego ww. nieruchomości aktem notarialnym Rep. A Nr 27227/2013 z 30 grudnia 2013 r. od „SPECTRUM DEVELOPMENT” Sp. z o.o. z siedzibą we Wrocławiu.</p> <p>Mając na uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 10 marca 2015 r., sygn. akt K 29/13 w decyzji z 24 czerwca 2016 r. decyzją z 24 czerwca 2016 r. Starosta Kamieński odmówił przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ww. nieruchomości.</p> <p>Na skutek wymienionego wyroku z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności mogą wystąpić osoby fizyczne będące w dniu wejścia w życie ustawy (tj. 13 października 2005 r.) użytkownikami wieczystymi nieruchomości zabudowanych na cele mieszkalne lub zabudowanych garażami albo przeznaczonych pod tego typu zabudowę oraz nieruchomości rolnych.</p> <p>Z żądaniem przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości mogą również wystąpić osoby prawne będące następcami prawnymi osób, o których mowa w ust. 2, czyli spółdzielni mieszkaniowych oraz osób fizycznych lub prawnych, będących właścicielami lokali, których udział w nieruchomości wspólnej obejmuje prawo użytkowania wieczystego.</p> <p>W niniejszym przypadku, wnioskodawca jest następcą prawnym osoby prawnej, która nie spełniała warunków określonych w ustawie.</p>
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku	-----

<b>nieprawidłowości)</b>	
<b>Obszar kontroli:</b>	Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu.
<b>Podstawa prawna</b>	art. 72, 77, 78, 81, 87 u.g.n.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>Podczas kontroli poddano analizie następujące sprawy:</p> <p><b>1. GM-SP.6843.86.2015.AG</b>  W związku ze zmianą wartości nieruchomości oznaczonej jako działka nr 151 obręb nr 20 miasta Międzyzdroje, Starosta Kamiński działając w oparciu o art. 78 ust. 1 w związku z art. 77 ust. 1 i ust. 2a u.g.n., pismem z 3 listopada 2015r. wypowiedział dotychczasową opłatę i przedstawił ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Ustalenie nowej opłaty zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 25 sierpnia 2015r. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego Grażynę Molską (nr upr. 2946). W wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczonego użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia - wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Do wypowiedzenia dołączono również informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W związku z faktem, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższyła dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, nowe opłaty roczne ustalono w sposób określony w art. 77 ust. 2a u.g.n. Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło za zwrotnym potwierdzeniem odbioru korespondencji.</p> <p><b>2. GM-SP.6843.99.2015.AJ</b>  W związku ze zmianą wartości nieruchomości oznaczonej jako działka nr 34/79 i 34/80 obręb Dziwnówek gm. Dziwnów, Starosta Kamiński działając w oparciu o art. 78 ust.1 w związku z art. 77 ust.1 i ust.2a u.g.n, pismem z 23 listopada 2015r. wypowiedział dotychczasową opłatę i przedstawił ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Ustalenie nowej opłaty zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 25 sierpnia 2015r. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego Grażynę Molską (nr upr. 2946). W wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczonego użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia - wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Do wypowiedzenia dołączono również informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W związku z faktem, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższyła dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, nowe</p>

opłaty roczne ustalono w sposób określony w art. 77 ust. 2a u.g.n. Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło za zwrotnym potwierdzeniem odbioru korespondencji.

### **3. GM-SP.6843.237.2016.AG**

W związku ze zmianą wartości nieruchomości oznaczonej jako działka nr 321/1 obręb nr 19 m. Międzyzdroje, Starosta Kamieński działając w oparciu o art. 78 ust.1 w związku z art. 77 ust.1 i ust.2a u.g.n., pismem z 30 listopada 2016r. wypowiedział dotychczasową opłatę i przedstawił ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Ustalenie nowej opłaty zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 10 października 2016r. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego Jarosława Rzewnickiego (nr upr. 5622). W wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia - wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Do wypowiedzenia dołączono również informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W związku z faktem, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższyła dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, nowe opłaty roczne ustalono w sposób określony w art. 77 ust. 2a u.g.n. Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło za zwrotnym potwierdzeniem odbioru korespondencji.

### **4. Gm.6843.69.2016.AJ**


W związku ze zmianą wartości nieruchomości oznaczonej jako działka nr 210/7 obręb Międzywodzie, gmina Dziwnów, Starosta Kamieński działając w oparciu o art. 78 ust.1 w związku z art. 77 ust.1 i ust.2a u.g.n., pismem z 8 grudnia 2016r. wypowiedział dotychczasową opłatę i przedstawił ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Ustalenie nowej opłaty zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 22 września 2016r. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego Monikę Dudek (nr upr. 4179). W wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia - wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Do wypowiedzenia dołączono również informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3 oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W związku z faktem, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższyła dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, nowe opłaty roczne ustalono w sposób określony w art. 77 ust. 2a u.g.n. Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło za

	<p>zwrotnym potwierdzeniem odbioru korespondencji.</p> <p><b>5. Gm.6843.87.2016.AJ</b></p> <p>W związku ze zmianą wartości nieruchomości oznaczonej jako działka nr 868/6 obręb Międzywodzie, gm. Dziwnów Starosta Kamiński działając w oparciu o art. 78 ust.1 w związku z art. 77 ust.1 i ust. 2a u.g.n, pismem z 8 grudnia 2016r. wypowiedział dotychczasową opłatę i przedstawił ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Ustalenie nowej opłaty zostało poprzedzone sporządzeniem w dniu 22 września 2016r. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego Monikę Dudek (nr upr. 4179). W wypowiedzeniu wskazano sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczono użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia - wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Do wypowiedzenia dołączono również informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. W związku z faktem, iż zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższyła dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej, nowe opłaty roczne ustalono w sposób określony w art. 77 ust. 2a u.g.n. Doręczenie wypowiedzenia nastąpiło za zwrotnym potwierdzeniem odbioru korespondencji.</p>
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	-----
<b>Obszar kontroli:</b> Przejęcie przez Skarb Państwa, z mocy prawa, mienia po podmiotach uznanych za wykreślone z rejestru sądowego i gospodarowanie tym mieniem.	
<b>Podstawa prawna</b>	art. 9 ust. 2b ustawy z 20 sierpnia 1997 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o Krajowym Rejestrze Sądowym
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p><b>1. GM-SP.6820.1.2016.MK</b></p> <p>Zgodnie z art. 9 ust. 2a i 2b podmioty które były dotychczas zarejestrowane w rejestrze sądowym (RHB) i nie dokonały wpisu do rejestru sądowego (KRS) uznaje się za wykreślone, a ich mienie nabywa nieodpłatnie, z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 2016 r., Skarb Państwa. Nabycie przez Skarb Państwa własności nieruchomości albo użytkownika wieczystego stwierdza w drodze decyzji starosta właściwy ze względu na miejsce położenia nieruchomości, natomiast mieniem tym gospodaruje i reprezentuje Skarb Państwa w sprawach dotyczących tego mienia - starosta, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - właściwy ze względu na ostatnią siedzibę podmiotu nieprzerejestrowanego.</p> <p>Do dnia kontroli Starosta Kamiński wydał jedną decyzję,</p>

	stwierdzającą nabycie z dniem 1 stycznia 2016 r. przez Skarb Państwa mienia pozostałego po wykreślonym z Krajowego Rejestru Sądowego podmiocie, tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „REDA” w Międzyzdrojach. Przejęcie nastąpiło decyzją Starosty Kamieńskiego z 31 sierpnia 2016 r. i dotyczyło udziału w zabudowanej działce gruntu nr 300/4 o pow. 0,3936 ha oraz udziału w niezabudowanej działce gruntu nr 301 o pow. 0,0643 ha.
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	Pismem z 18 sierpnia 2017 r. znak: Gm.680.13.2017.OK Starosta Kamieński wyjaśnił, że niesprecyzowanie w ww. decyzji wielkości udziału w prawie własności działek gruntu nr 300/4 i nr 301 z obrębem 20 m. Międzyzdroje, jaki został przejęty do zasobu Skarbu Państwa, spowodowane jest niezgodnością udziałów w ewidencji gruntów i księgach wieczystych. Po zliczeniu udziałów sprzedanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „REDA”, pozostający udział, który przypadałby Skarbowi Państwa, nie zamykał się w 100%. Do chwili przejęcia mienia i wpisania Skarbu Państwa w księgach wieczystych jako właściciela, Starosta nie miał legitymacji do ustalenia i wyjaśnienia tej kwestii.
<b>Obszar kontroli:</b> Sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.	
<b>Podstawa prawna</b>	art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d u.g.n.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	Jak wskazuje art. 23 ust. 1 u.g.n. starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej m.in. sporządzają plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Plan ten opracowuje się na okres 3 lat. W trakcie czynności kontrolnych ustalono, iż Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim dysponowało „Planem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” na lata 2014 – 2016 i 2017-2019. Plan zawiera: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ponadto Plan zawiera prognozę udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do Zasobu Skarbu Państwa, prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły,</b>	-----

<b>oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	
<b>Obszar kontroli:</b> Realizacja budżetu w zakresie dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami, z uwzględnieniem rozdysponowania środków finansowych na prowadzenie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.	
<b>Podstawa prawna</b>	art. 23 ust. 1 u.g.n.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	<p>W toku kontroli przekazano informacje dotyczące uzyskiwanych dochodów i wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Kamieńskiego w latach 2015 - 2017</p> <p>Dochody wykonane:  w 2015 r. stanowiły kwotę 3.869.917,77 zł;  w 2016 r. stanowiły kwotę 3.482.062,62 zł;  w 2017 r. (I kwartał ) stanowiły kwotę 482.206,19 zł</p> <p>Dochody pochodzą głównie z tytułu opłat wnoszonych za użytkowanie wieczyste, opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności oraz sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa.</p> <p>Wydatki:  w 2015 r. z przyznanej dotacji w wysokości 350.290,26 zł; wykorzystano kwotę 350.290,26 zł;  w 2016 r. z przyznanej dotacji w wysokości 281.494,38 zł wykorzystano kwotę 281.494,38 zł;  w 2017 r. (I półrocze.) z przyznanej dotacji w wysokości 47.349,00 zł wykorzystano kwotę 42.874,21 zł.</p> <p>Wydatki ponoszone były m.in. na utrzymanie i eksploatację nieruchomości Skarbu Państwa, rozporządzenie mieniem, wycenę nieruchomości związaną z aktualizacją opłat za użytkowanie wieczyste.</p> <p>Ponadto, w toku kontroli poddano analizie wybraną dokumentację związaną z wydatkami poniesionymi przez Starostę Kamieńskiego, wykonującego na podstawie ustawowej delegacji zawartej w art. 23 ust. 1 u.g.n., zadania z zakresu administracji rządowej polegające na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Sprawdzeniu poddano nw. faktury:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Faktura VAT nr 114/2015 z 15 maja 2015r.,</li> <li>2. Faktura VAT nr 190/2015 z 21 sierpnia 2015r.,</li> <li>3. Faktura VAT nr 45/2015 z 21 września 2015r.,</li> <li>4. Faktura VAT nr FV-5/10/2015 z 27 października 2015 r.,</li> <li>5. Faktura VAT nr 5/2016 z 2 lutego 2016 r.,</li> <li>6. Faktura VAT nr 020/2016 z 8 lutego 2016 r.,</li> <li>7. Faktura VAT nr 29/16 z 14 kwietnia 2016 r.,</li> </ol>

	<p>8. Faktura VAT nr 347/2016 z 12 maja 2016 r.,  9. Faktura VAT nr 34/2016 z 9 czerwca 2016 r.,  10. Faktura VAT nr 48/2016 z 12 sierpnia 2016 r.,  11. Faktura VAT nr 59/2016 z 20 września 2016 r.,  12. Faktura VAT nr 95/11/2016 z 16 listopada 2016 r.,  13. Faktura VAT nr 10/11/2016 z 30 listopada 2016 r.,  14. Faktura VAT nr 12/12/2016 z 27 grudnia 2016 r.,  15. Faktura VAT nr 22/4/2017 z 3 kwietnia 2017 r.</p> <p>W wyniku powyższej analizy ustalono, iż środki przyznane na gospodarkę nieruchomościami Skarbu Państwa w związku z wykonywaniem przez Starostę Kamieńskiego ustawowych obowiązków zostały wydatkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. Faktury zostały szczegółowo opisane. W szczególności środki finansowe zostały wydatkowane m.in. na:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– dokonanie wycen nieruchomości Skarbu Państwa w związku z aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz sprzedaży,</li> <li>– zmianę użytku nieruchomości Skarbu Państwa,</li> <li>– wykonanie przeglądu technicznego obiektów Skarbu Państwa,</li> <li>– zamieszczenie w lokalnej prasie ogłoszeń dotyczących sprzedaży, najmu, dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa.</li> </ul>
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	-----
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	-----
<b>Obszar kontroli:</b> Sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.	
<b>Podstawa prawna</b>	art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d u.g.n.
<b>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</b>	Jak wskazuje art. 23 ust. 1 u.g.n. starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej m.in. sporządzają plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Plan ten opracowuje się na okres 3 lat. W trakcie czynności kontrolnych ustalono, iż Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim dysponowało „Planem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa” na lata 2014 – 2016 i 2017-2019. Plan zawiera: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ponadto Plan zawiera prognozę udostępnienia

	nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do Zasobu Skarbu Państwa, prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu, prognozę wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, prognozę dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.
<b>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</b>	Nieprawidłowości w badanym zakresie nie stwierdzono.
<b>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</b>	-----
<b>Zalecenia</b>	-----
<b>Ocena</b>	<b>Pozytywna.</b>
<b>POUCZENIE</b>	
Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.	
<b>PODPISY</b>	
<b>KIEROWNIK JEDNOSTKI KONTROLUJĄCEJ</b>	
<p>wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO</p>  <p>Marek Subocz WICEWOJEWODA</p>	