

PROTOKÓŁEgz. Nr^L

z kontroli problemowej przeprowadzonej w dniu 2 września 2011 r. w Starostwie Powiatowym w Kamieniu Pomorskim – Wydział Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa, ul. Wolińska 7b, 72-400 Kamień Pomorski.

Funkcję Starosty Kamieńskiego od dnia 11 lutego 2011 r. pełni Pani Beata Kiryluk na podstawie Uchwały Rady Powiatu Kamieńskiego Nr III/13/2011 z dnia 11 lutego 2011 r.

Kontrolę przeprowadzili: Joanna Świerzko – inspektor wojewódzki oraz Marcin Kubiak – starszy inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami w Zachodniopomorskim Urzędzie Wojewódzkim w Szczecinie, na podstawie upoważnienia nr 1 z dnia 11 sierpnia 2011 r.

Działaniami kontrolnymi objęto okres od 1 lipca 2010 r. do dnia kontroli: Przedmiotem kontroli były zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w szczególności:

- oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa,
- ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Skarbu Państwa, sposób gospodarowania tym zasobem oraz sprawozdawczość w systemie IPE,
- sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie i oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa;
- przekształcanie prawa użytkowania wieczystego przysługującego osobom fizycznym w prawo własności nieruchomości;
- realizacja budżetu w zakresie dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa,
- aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego;
- sporządzanie planu wykorzystania zasobu.

Zagadnienia objęte kontrolą realizowane były przez Wydział Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa kierowany przez Naczelnika Beatę Łapaj. Osoby udzielające informacji i wyjaśnień dot. zagadnień związanych z przedmiotem kontroli:

- Beata Łapaj – Naczelnik
- Agnieszka Dziurbas-Ciemniewska
- Maria Kaczmarek
- Anna Kazana

USTALENIA:**I. EWIDENCJA NIERUCHOMOŚCI WCHODZĄCYCH W SKŁAD ZASOBU SKARBU PAŃSTWA, SPOSÓB GOSPODAROWANIA TYM ZASOBEM ORAZ SPRAWOZDAWCZOŚĆ W SYSTEMIE IPE,**

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej m.in. prowadzą ewidencję nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa. Ewidencja nieruchomości stanowi o stanie zagospodarowania nieruchomości, którymi gospodaruje starosta.

Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim prowadzi komputerowy rejestr zawierający dane o nieruchomościach Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta realizując zlecenia z zakresu gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa. Baza danych zawiera podstawowe dane ewidencyjne takie jak powierzchnia, położenie, oznaczenie działek, oznaczenie ksiąg wieczystych, stan prawny nieruchomości, określenie wysokości opłat wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa z tytułu użytkowania wieczystego, trwałego zarządu oraz innych form władania. Dane aktualizowane są sukcesywnie. Na podstawie informacji zawartych w bazie danych nieruchomości stwierdzono, co następuje:

Ilość działek: 7310

Powierzchnia [m²]: 243 992 053,00

Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa po potrąceniu 25% na rzecz powiatu): 1 928 748,28

Wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa po potrąceniu 25% na rzecz powiatu): 136 962,46

Wysokość opłat rocznych z innych form władania (wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa po potrąceniu 25% na rzecz powiatu): 153 156,39

Wysokość naliczanych opłat rocznych ze wszystkich form władania (bez potrącenia 25% na rzecz powiatu): 2 862 460,31

Aktualna wartość nieruchomości: 136 767 900,70

- o Ilość działek posiadających wpisy dot. użytkowników wieczystych: 1755
- o Ilość działek posiadających wpisy dot. trwałego zarządu: 854
- o Ilość działek posiadających wpisy dot. innych form władania: 51

Ponadto, stwierdzono iż w ramach realizacji zadań wynikających z ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365 ze zm.) starostwo wystosowało do jednostek administracji publicznej odpowiedzialnych za wykonanie zapisów ustawowych pismo z dnia 4 lutego 2011 r., znak: GM.6810.1.2011.BŁ doręczone za zwrotnym potwierdzeniem odbioru z informacją o obowiązku sprawozdawczym ciążącym na wskazanych podmiotach oraz o formie sprawozdawczej.

W aktach sprawy znajdują się dowody doręczenia niniejszej korespondencji w stosunku do wszystkich jednostek Powiatu Kamieńskiego.

II. SPRZEDAŻ, DZIERŻAWA, NAJEM, UŻYCZENIE, ODDAWANIE W UŻYTKOWANIE WIECZyste ORAZ PRZEKAZYWANIE I WYGASZANIE PRAWA TRWAŁEGO ZARZĄDU W STOSUNKU DO NIERUCHOMOŚCI BĘDĄCYCH WŁASNOŚCIĄ SKARBU PAŃSTWA.

W oparciu o regulacje zawarte w art. 23 ust. 1 pkt 7 i pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) starostwie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zbywają, nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu (...). Ponadto wydzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu. W przypadku umów zawieranych na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony wymagane jest uzyskanie zgody wojewody. Zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Dodatkowo, na podstawie art. 45 ust. 1, art. 46 i 47 ustawy o gospodarce nieruchomościami - starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej oddaje

Leub [signature]

jednostkom organizacyjnym nieruchomości Skarbu Państwa w drodze decyzji w trwały zarząd lub stwierdza jego wygaśnięcie.

IIa. Czynnościami sprawdzającymi objęto wybrane umowy sprzedaży, dzierżawy, najmu oraz użyczenia n.w. nieruchomości Skarbu Państwa:

1) sprzedaż na rzecz osób fizycznych, dokonana na podstawie aktu notarialnego z dnia 17.06.2011 r. Rep A Nr 1614/2011, nieruchomości niezabudowanych położonych w Draminie, gm. Wolin, oznaczonych jako działka nr 50/3 o pow. 1026 m² i działka nr 50/4 o pow. 3319 m² (powstałych w wyniku podziału działki nr 50/1). Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami powyższe nieruchomości zostały ujęte w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia z dnia 22.04.2011 r., który został podany do publicznej wiadomości. W aktach sprawy znajduje się operat szacunkowy z dnia 05.04.2011 r. określający wartość przedmiotowych nieruchomości oraz protokół uzgodnień dotyczący zbycia nieruchomości z dnia 09.06.2011 r. Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego Nr 348/2011 z dnia 29.06.2010 r. została wyrażona zgoda na zbycie przedmiotowego terenu.

2) sprzedaż na rzecz osób fizycznych - akt notarialny z dnia 17.05.2011 r. Rep. A Nr 1231/2011 - nieruchomości oznaczonej jako działka nr 66 o pow. 100 m², położonej w Borucinie, gm. Kamień Pomorski. Wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o operat szacunkowy z dnia 21.01.2011 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego. Nieruchomość została ujęta w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zbycia z dnia 09.03.2011 r., podanym do publicznej wiadomości. W protokole uzgodnień z dnia 28.04.2011 r. ustalono warunki sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej. W oparciu o art. 23 ust. 1 pkt 7 i 37 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami uzyskano zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego na sprzedaż nieruchomości w trybie bezprzetargowym na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej - zarządzenie Nr 63/2011 z dnia 23.02.2011 r.

3) sprzedaż dokonana po uzyskaniu zgody Wojewody Zachodniopomorskiego - zarządzenie Nr 338/2010 z dnia 29.06.2010 r. w sprawie wyrażenia zgody na zbycie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Kasztanowej 14 w Międzywodziu, obręb ewidencyjny nr 0001, gm. Dziwnów wraz z udziałem w częściach wspólnych, oznaczonej jako działka nr 222/5 o pow. 777 m². Sprzedaży dokonano w drodze bezprzetargowej, na rzecz najemców lokali mieszkalnych. W aktach sprawy znajdują się operaty szacunkowe z sierpnia 2010 r. określające wartość poszczególnych lokali mieszkalnych oraz protokoły uzgodnień z nabywcami lokali. Sprzedaż nastąpiła na podstawie n.w. aktów notarialnych:

- akt notarialny z dnia 26.11.2010 r. Rep. A Nr 3034/2010 umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - sprzedaż własności lokalu nr 1 wraz z pomieszczeniem przynależnym - komórką oraz udziałem wynoszącym 238/1000 w częściach wspólnych budynków oraz we własności działki gruntu nr 222/5,

- akt notarialny z dnia 26.11.2010 r. Rep. A Nr 3041/2010 umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - sprzedaż własności lokalu nr 4 wraz z pomieszczeniami przynależnym - dwoma komórkami i altaną oraz udziałem wynoszącym 282/1000 w częściach wspólnych budynków oraz we własności działki gruntu nr 222/5,

- akt notarialny z dnia 26.11.2010 r. Rep. A Nr 3048/2010 umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - sprzedaż własności lokalu nr 3 wraz z pomieszczeniem przynależnym - trzema komórkami i garażem oraz udziałem wynoszącym 298/1000 w częściach wspólnych budynków oraz we własności działki gruntu nr 222/5

1) Umowa użyczenia nr Gm. ADC.7012-5/5/10/Uż z dnia 24.01.2011 r. - użyczenie dla Polskiego Towarzystwa Zapobiegania Narkomanii w Warszawie - Oddział Terenowy

Urbano AK

w Wolinie działki nr 57/8 o pow. 503 m², obręb nr 0003 m. Wolin, z przeznaczeniem na działalność profilaktyczną, statutową Towarzystwa. Umowa została zawarta na okres 01.01.2011 r. - 31.12.2014 r. Zarządzeniem Nr 779/2010 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27.12.2010 r. wyrażono zgodę na zawarcie umowy użyczenia na okres 4 lat.

- 2) Umowa użyczenia nr GM-SP.6850.3.2011.ADC z dnia 01.04.2011 r. - użyczenie dla Gminy Kamień Pomorski części działki nr 76 o pow. 4 m² oraz działki nr 181 o pow. 8 m² położonych w obrębie Dusin, gm. Kamień Pomorski, części działki nr 167 o pow. 4 m² położonej w obrębie Wrzosowo, gm. Kamień Pomorski, części działki nr 2 o pow. 4 m² położonej w obrębie Żółcino, gm. Kamień Pomorski i części działki nr 187 o pow. 12 m² położonej w obrębie Trzebieszewo, gm. Kamień Pomorski. Umowa użyczenia została zawarta na okres 01.04.2011 r. - 31.03.2018 r. Użyczenia dokonano w celu montażu 39 sztuk lamp solarnych na terenach wiejskich w ramach Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich 2007 -13 działanie 321 "Podstawowe usługi dla gospodarki ludności wiejskiej". Przed zawarciem umowy uzyskano zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego - zarządzenie Nr 153/2011 z dnia 24.03.2011 r.
- 3) Umowa dzierżawy nr GM-SP.6845.2.2011.ADC.3.B z dnia 09.08.2011 r. dotycząca wydzierżawienia nieruchomości - części działki nr 120/3 o pow. 90 m², obręb Gogolice, gm. Wolin, z przeznaczeniem na wypoczynek i rekreację. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia 10.08.2011 r. do dnia 09.08.2016 r. Zarządzeniem Nr 392/2011 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 01.07.2011 r. wyrażono zgodę na oddanie w dzierżawę przedmiotowej części nieruchomości na okres 5 lat.
- 4) Umowa dzierżawy nr GM-SP.6845.1.2011.ADC.3.C z dnia 25 lipca 2011 r. zawarta pomiędzy Starostą Kamieńskim reprezentującym Skarb Państwa a Panem Radosławem Jeziorskim, dotycząca wydzierżawienia części nieruchomości Skarbu Państwa, stanowiąca część działki nr 61/4 (KW Nr 27439) o pow. 300 m², położonej w pasie technicznym w obrębie geodezyjnym Karnocice, gm Wolin. Dzierżawa gruntu została ustalona z Urzędem Morskim w Szczecinie (pismo z dnia 16 czerwca 2011 r., znak: GPG.II.6073-Wo/10/3/2011) z przeznaczeniem wyłącznie na wypoczynek i rekreację. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia 20 lipca 2011 r. do dnia 19 lipca 2014 r.
Ogłoszenie o wykazie nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę zamieszczono w lokalnej prasie, a także w biuletynie informacji publicznej Powiatu Kamieńskiego.

IIIb Kontrolą objęto nw. postępowania dotyczące stwierdzenia wygaśnięcia prawa trwałego zarządu na nieruchomościach Skarbu Państwa.

1. Decyzja z dnia 11 kwietnia 2011 r., znak: GM-SP.6844.2.2011.KZ.2 dotycząca stwierdzenia wygaśnięcia prawa trwałego zarządu ustanowionego na działce nr 185/2 o pow. 0,0179 ha położonej w obrębie ewidencyjnym Dargobądz 1, gmina Wolin, ustanowionego dla Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Szczecinie. Przedmiotową decyzję wydano na wniosek trwałego zarządcy z uwagi na to, że stała się zbędna dla realizacji jego zadań statutowych. Przedmiotowa nieruchomość nie przylega do drogi krajowej nr 3 i służy obecnie jako plac do zawracania autobusów szkolnych.
Sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy w dniu 24 maja 2011 r. z przekazania ww. nieruchomości pomiędzy przekazującym – Generalną Dyrekcją Dróg Krajowych i

Autostrad Panem Mariuszem Mierzwą w imieniu Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad a przejmującym – Starostą Kamieńskim Panią Beatą Kiryluk. Starosta Kamieński w dniu 16 maja 2011 r. złożył wniosek do Sądu Rejonowego w Kamieniu Pomorskim III Wydział Ksiąg Wieczystych o wykreślenie prawa trwałego zarządu, ustanowionego dla rzeczonoj nieruchomości.

W treści decyzji zawarto pouczenie o możliwości wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Wojewody Zachodniopomorskiego. Decyzję wydano z zachowaniem terminów zawartych w Kodeksie postępowania administracyjnego. Decyzję doręczono listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Przed wydaniem decyzji strona postępowania została prawidłowo zawiadomiona o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Przed wydaniem decyzji uzyskano pozytywną opinię Rady Prawnego Pana Jerzego Adamca w przedmiocie podstawy prawnej do wydania decyzji.

2. Decyzja z dnia 7 lutego 2011 r., znak: Gm.AK.7012-1/11 dotycząca stwierdzenia wygaśnięcia prawa trwałego zarządu ustanowionego na działce nr 539 o pow. 3,1374 ha, objętą księgą wieczystą KW NR 1970 położonej w obrębie ewidencyjnym miasta Dziwnów, przy ul. Kaprała Koniecznego 13 na której znajdują się dwa budynki wczasowe, magazyn i 45 budynków typu camping oraz na działce nr 503 o pow. 0,0854 ha, objętej księgą wieczystą KW Nr 28216, położonej przy ul. Wilków Morskich 1 w obrębie ewidencyjnym miasta Dziwnów ustanowionego dla Komendy Wojewódzkiej Policji w Szczecinie. Przedmiotową decyzję wydano na wniosek trwałego zarządcy z uwagi na to, że stała się zbędna dla realizacji jego zadań statutowych.

Zarządzeniem z dnia 27 grudnia 2010 r., nr 786/2010 Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na wygaszenie prawa trwałego zarządu w stosunku do ww. nieruchomości.

W treści decyzji zawarto pouczenie o możliwości wniesienia odwołania od niniejszej decyzji do Wojewody Zachodniopomorskiego. Decyzję wydano z zachowaniem terminów zawartych w Kodeksie postępowania administracyjnego. Decyzję doręczono listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

Przed wydaniem decyzji strona postępowania została prawidłowo zawiadomiona o możliwości zapoznania się z aktami sprawy w trybie art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego.

W wyniku czynności kontrolnych w przedmiocie zbywania i nabywania nieruchomości nie stwierdzono naruszenia regulacji zawartych w art. 23 ust. 1 pkt 7 i pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W przypadku kontroli umów dzierżawy stwierdzono, iż umowy określają sposób użytkowania nieruchomości, termin obowiązywania umowy, prawa i obowiązki dzierżawcy stawkę opłat czynszu dzierżawnego wraz ze sposobem i terminem jego zapłaty, powierzchnię dzierżawy oraz pouczenie o sposobie wypowiedzenia umowy.

Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) - jednostka organizacyjna sprawująca trwały zarząd może zgłosić właściwemu organowi wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu do całej nieruchomości lub jej części, jeżeli stała się dla niej zbędna. Złożenie wniosku powinno być poprzedzone uzyskaniem zgody organu nadzorującego jednostkę organizacyjną. Właściwy organ wydaje decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu, na wniosek jednostki organizacyjnej, po uzyskaniu możliwości zagospodarowania nieruchomości, w ciągu 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku, o którym

Beata Kiryluk

mowa w ust. 1 wspomnianego art. 47 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stwierdzono, iż przedmiotowe decyzje tak pod względem formalnym jak i merytorycznym są poprawne i nie budzą zastrzeżeń, zaś korespondencja doręczana była stronom za pokwitowaniem, czego dowodem są załączone do akt sprawy zwrotne potwierdzenia odbioru przesyłki listownej.

III. PRZEKSZTAŁCANIE PRAWA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO PRZYSŁUGUJĄCEGO OSOBOM FIZYCZNYM W PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI;

Na podstawie 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 2005 r., Nr 175, poz. 1459 ze zm.) starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej - w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne osoby prawne wydają decyzje o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

W toku kontroli analizie poddano postępowania w przedmiocie nabywania przez użytkowników wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie przepisów powyższej ustawy zakończone:

1. decyzją z dnia 10.09.2010 r., znak: Gm.MK.7013/8/10 dotyczącą odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 187 o pow. 603 m² położonej przy ul. A. Mickiewicza 15 w Dziwnówku, obręb nr 0003, gm. Dziwnów, na rzecz użytkownika wieczystego - osób fizycznych. Od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości udzielono bonifikaty w wysokości 90 %, zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W aktach sprawy znajduje się operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości. Organ zapewnił stronom czynny udział w postępowaniu stosownie do postanowień art. 10 kpa.
2. decyzją z dnia 10.09.2010 r., znak: Gm.MK.7013/7/10 dotyczącą odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej, oznaczonej jako działka nr 102 o pow. 641 m² położonej przy ul. A. Mickiewicza 10 w Dziwnówku, obręb nr 0003, gm. Dziwnów, na rzecz osób fizycznych. Od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości udzielono bonifikaty w wysokości 90 %, zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. Opłatę za przekształcenie ustalono na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość nieruchomości, sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. W sprawie zapewniono stronom zapoznanie się z dowodami i materiałami postępowania.
3. decyzją z dnia 07.02.2011 r., znak: Gm.MK.7013/15/10 dotyczącą odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej jako działka nr 55/4 o pow. 1036 m² położonej obrębie Wiselka, gm. Wolin, na rzecz współużytkowników wieczystych - osób fizycznych. Od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości udzielono bonifikaty w wysokości 90 %, zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W aktach sprawy znajduje się operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości. Organ zapewnił stronom czynny udział w postępowaniu stosownie do postanowień art. 10 kpa.

Wolęcki

4. decyzją z dnia 09.05.2011 r., znak: GM-SP.6825.2.2011.MK dotyczącą odpłatnego przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, oznaczonej jako działka nr 109 o pow. 416 m² położonej pobrębie ewidencyjnym nr 0007 Kamień Pomorski przy ul. J. Matejki 17, na rzecz współużytkowników wieczystych - osób fizycznych. Od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości udzielono bonifikaty w wysokości 90 %, zgodnie z art. 4 ust. 8 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W aktach sprawy znajduje się operat szacunkowy, określający wartość przedmiotowej nieruchomości. Strony miały zapewniony czynny udział w prowadzonym przez organ postępowaniu.

Decyzje poddane analizie są poprawne i nie budzą zastrzeżeń zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym. Stwierdzono również, że korespondencja w sprawie doręczana jest za pokwitowaniem, czego dowodem są załączone do akt sprawy dowody doręczenia przesyłki.

IV. AKTUALIZACJA OPŁAT ROCZNYCH Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO.

Zgodnie z art. 73 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) -wysokość stawek procentowych opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego jest uzależniona od określonego w umowie celu, na jaki nieruchomość gruntowa została oddana. Ponadto, na podstawie art. 77 ust.1 i 3 tejże ustawy - wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie(...). Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego.

W toku kontroli poddano wybrane aktualizacje opłat z tytułu użytkowania wieczystego przeprowadzone przez Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim w okresie od 1 lipca 2010 r. do dnia kontroli:

1. wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pismem z dnia 22 grudnia 2010 r., znak: Gm.AK.7013-336/10. Użytkownicy wieczystości Państwo Wojciech i Bożena Kimber, działka nr 850/21 o pow. 719 m², położona w obrębie ewidencyjnym Międzywodzie, gmina Dziwnów z powodu wzrostu wartości nieruchomości. Stawka procentowa opłaty: 3%, roczna opłata 3167, 13zł. Wartość nieruchomości 105 571 zł. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 2 grudnia 2010 r.
2. wypowiedzenie opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego pismem z dnia 22 grudnia 2010 r., znak: Gm.AK.7013-339/10. Użytkownicy wieczystości Państwo Wojciech i Bożena Kimber, działka nr 850/85 o pow. 9 m², udział 2/25 położona w obrębie ewidencyjnym Międzywodzie, gmina Dziwnów z powodu wzrostu wartości nieruchomości. Stawka procentowa opłaty: 3%, roczna opłata 2,70 zł. Wartość nieruchomości 1 125 zł. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 2 grudnia 2010 r.

Podczas czynności kontrolnych stwierdzono, że użytkownicy wieczystości zostali pouczeni o przysługującym prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona.

Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy ustawy Kodeks

postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

V. REALIZACJA BUDŻETU W ZAKRESIE DOCHODÓW I WYDATKÓW ZWIĄZANYCH Z GOSPODARKĄ NIERUCHOMOŚCIAMI, Z UWZGLĘDNIENIEM ROZDYSPONOWANIA ŚRODKÓW FINANSOWYCH NA PROWADZENIE GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI SKARBU PAŃSTWA.

W toku kontroli poddano analizie wybraną dokumentację związaną z dochodami i wydatkami poniesionymi w okresie objętym kontrolą przez Starostę Kamieńskiego, wykonującego na podstawie delegacji zawartej w art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.), zadania z zakresu administracji rządowej polegające na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa.

Z danych udostępnionych Wojewodzie Zachodniopomorskiemu wynika, że w IV kwartale 2010 r. należności ogółem powiatu w rozdz. 70005 wyniosły 3 760 405,33 zł, natomiast wykonanie ogółem w rozdz.70005 wyniosło 3 389 917,45 zł.

Z danych udostępnionych Wojewodzie Zachodniopomorskiemu wynika, że w okresie od 1 stycznia do 31 lipca 2011 r. należności ogółem powiatu w rozdz. 70005 wyniosły 3 984 523,66 zł, natomiast wykonanie ogółem w rozdz.70005 wyniosło 3 050 279,45 zł.

Sprawdzeniu poddano wybrane faktury i rachunki, których kopie stanowią Załączniki Nr 1 do niniejszego protokołu.

- Faktura VAT 0114/12/2010 z dnia 28.12.2010 r.;
- Faktura VAT 0111/12/2010 z dnia 28.12.2010 r.;
- Faktura VAT 0041/12/2010 z dnia 10.12.2010 r.;
- Faktura VAT 0036/12/2010 z dnia 10.12.2010 r.;
- Faktura VAT 0034/12/2010 z dnia 10.12.2010 r.;
- Faktura VAT 0018/12/2010 z dnia 04.12.2010 r.;
- Faktura VAT 0016/06/2010 z dnia 07.06.2010 r.;
- Faktura VAT 0013/10/2010 z dnia 08.10.2010 r.;
- Faktura VAT 0012/10/2010 z dnia 08.10.2010 r.;
- Faktura VAT 0044/09/2010 z dnia 24.09.2010 r.;
- Faktura VAT 0026/08/2010 z dnia 18.08.2010 r.;
- Faktura VAT 0023/08/2010 z dnia 18.08.2010 r.;
- Faktura VAT 0017/06/2010 z dnia 07.06.2010 r.;
- Faktura VAT 0016/06/2010 z dnia 07.06.2010 r.;
- Faktura VAT 225/2010 z dnia 20.09.2010 r.;
- Faktura VAT 00016/2011/JD z dnia 26.05.2011 r.;
- Faktura VAT 21/2011 z dnia 23.05.2011 r.;
- Faktura VAT 00001/05/2011 z dnia 02.05.2011 r.;
- Faktura VAT 00005/04/2011 z dnia 12.04.2011 r.;
- Faktura VAT 10/2011 z dnia 21.03.2011 r.;
- Faktura VAT 0009/03/2011 z dnia 02.03.2011 r.;
- Faktura VAT 11/2011 z dnia 08.02.2011 r.;
- Faktura VAT 206/2011 z dnia 01.07.2011 r.;
- Faktura VAT 204/2011 z dnia 01.07.2011 r.;
- Faktura VAT 186/2011 z dnia 20.06.2011 r.;

Wub [signature] SK

- Faktura VAT 172/2011 z dnia 13.06.2011 r.;
- Faktura VAT 157/2011 z dnia 30.05.2011 r.;
- Faktura VAT 147/2011 z dnia 17.05.2011 r.;
- Faktura VAT 131/2011 z dnia 05.05.2011 r.;
- Faktura VAT 121/2011 z dnia 26.04.2011 r.;
- Faktura VAT 123/2011 z dnia 26.04.2011 r.;
- Faktura VAT 094/2011 z dnia 05.04.2011 r.;
- Faktura VAT 065/2011 z dnia 14.03.2011 r.;
- Faktura VAT 082/2011 z dnia 28.03.2011 r.;
- Faktura VAT 078/2011 z dnia 21.03.2011 r.;
- Faktura VAT 037/2011 z dnia 16.02.2011 r.;
- Faktura VAT 007/2011 z dnia 17.01.2011 r.;
- Faktura VAT 005/2011 z dnia 10.01.2011 r.

W wyniku powyższej analizy ustalono, iż środki przyznane na gospodarkę nieruchomościami Skarbu Państwa w związku z wykonywaniem przez Starostę ustawowych obowiązków zostały wydatkowane zgodnie z ich przeznaczeniem. W szczególności środki finansowe zostały wydatkowane na wykonanie operatów szacunkowych i ogłoszenia w lokalnej prasie.

VI. SPORZĄDZENIE PLANU WYKORZYSTANIA ZASOBU NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA.

Na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 ze zm.) - starostowie gospodarują zasobem nieruchomości Skarbu Państwa wykonując zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności sporządzają plany wykorzystania zasobu.

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, iż Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim dysponuje planem zagospodarowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011-2013. W planie znajduje się zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa, plan użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, koszty użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, plany dotyczące dzierżawy, koszty dzierżaw oraz zestawienie przychodów i kosztów na lata 2011-2013.

PODSUMOWANIE:

Sprawy poddane kontroli załatwiano zgodnie z procedurą zawartą w ustawie z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 ze zm.) oraz przepisami prawa materialnego określonymi w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.) oraz ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1459 ze zm.). Wydawane rozstrzygnięcia tak pod względem formalnym jak i merytorycznym są poprawne i nie budzą zastrzeżeń.

Stwierdzono, iż środki finansowe z dotacji celowej przeznaczonej z budżetu państwa na realizację zadań z zakresu administracji rządowej dot. gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, zostały wykorzystane w granicach określonych przez wysokość dotacji. Badając wybraną dokumentację dotyczącą poniesionych wydatków oraz w oparciu o wyjaśnienia pracowników stwierdzono, że przekazane środki finansowe zostały wydatkowane zgodnie z przeznaczeniem.



Kontrola została odnotowana w książce kontroli prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim pod numerem 9.

Przed podpisaniem protokołu kontroli, kontrolowany może zgłosić zastrzeżenia na piśmie co do jego treści w ciągu 7 dni od dnia otrzymania go do podpisu. Odmowa podpisu powinna być poprzedzona zgłoszeniem pisemnych wyjaśnień przyczyny odmowy – nie stanowi to przeszkód do wszczęcia postępowania pokontrolnego.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po podpisaniu jeden pozostaje w jednostce kontrolowanej, a jeden w jednostce kontrolującej.

Załączniki:*

Załącznik Nr 1 – Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w Powiecie Kamieńskim na lata 2011-2013;

Załącznik Nr 2 – Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa będących przedmiotem dzierżawy, użyczenia oraz najmu w 2010 r., a także wykazy nieruchomości Skarbu Państwa będących w użyczeniu, najmie, dzierżawie w 2010 r.;

Załącznik Nr 3 - Zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa będących przedmiotem dzierżawy, użyczenia oraz najmu w 2011 r., a także wykazy nieruchomości Skarbu Państwa będących w użyczeniu, najmie, dzierżawie w 2011 r.;

Załącznik Nr 4 – Informacja o realizacji dochodów pochodzących z gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa za IV kwartał 2010 r. wraz z kserokopiami faktur związanych z wydatkowaniem środków finansowych;

Załącznik Nr 5 – Informacja o realizacji dochodów pochodzących z gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa za okres od 1 stycznia do 31 lipca 2011 r. wraz z kserokopiami faktur związanych z wydatkowaniem środków finansowych;

(*) – wymienione załączniki pozostają w jednostce kontrolującej

Podpis kierownika
jednostki kontrolowanej

STAROSTA
.....
Brygida Kuryluk

Podpis
kontrolujących

STARSZY INSPEKTOR
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
.....
mgr Marcin Kubiak

INSPEKTOR WOJEWÓDZKI
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
.....
mgr Joanna Świerzko

miejsce, data

Szczecin, 15 września 2011r.

STARSZY INSPEKTOR
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
.....
mgr Marcin Kubiak
INSPEKTOR WOJEWÓDZKI
w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami
.....
mgr Joanna Świerzko