

3

do publikacji na bip



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

NACZELNIK
Wydziału Gospodarki Mieniem
Powiatu i Skarbu Państwa
Olga Kociemba

28. 08. 2014

Egzemplarz nr ..?

Szczecin, dnia 13 listopada 2013 r.

GN.II.431.13.2013.MKu.JD

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Zakres kontroli	Gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa
Nazwa i adres organu kontrolującego	Wojewoda Zachodniopomorski, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin
Nazwa i adres jednostki kontrolowanej	Starosta Kamieński, ul. Wolińska 7b, 72-400 Kamień Pomorski, Wydział Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa
Osoba pełniąca funkcje kierowniczą w okresie prowadzenia kontroli	Beata Kiryluk – Starosta Kamieński
Osoba pełniąca funkcje kierowniczą w okresie objętym kontrolą	
Okres objęty kontrolą	od dnia 3 września 2011 r. do dnia kontroli
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	Beata Łapaj – Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa
Kontrolujący/ Nr upoważnienia	Marcin Kubiak – inspektor wojewódzki, Jarosław Dymnicki – starszy inspektor wojewódzki, w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie, Upoważnienia nr 14 i 15 z dnia 18 czerwca 2013 r.
Podstawa prawna do przeprowadzenia kontroli	art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r. Nr 185, poz. 1092).
Termin kontroli	21 czerwca 2013r.
Wpis do książki kontroli	3/2013
USTALENIA KONTROLI	
Obszar kontroli: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawa prawna	art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.), zwana dalej ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim prowadzi

	<p>komputerowy rejestr zawierający dane o nieruchomościach Skarbu Państwa, którymi gospodaruje starosta realizując zadania zlecone 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 NWP stwierdzono, co następuje:</p> <p>Ilość działek : 7138 Powierzchnia [m²]: 238 489 541,00 Wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego (wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa po potrąceniu 25% na rzecz powiatu): 2 099 949,10 zł Wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu (wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa po potrąceniu 25% na rzecz powiatu): 130 128,37 zł Wysokość opłat rocznych z innych form władania (wnoszonych na rzecz Skarbu Państwa po potrąceniu 25% na rzecz powiatu): 177 553,66 zł Wysokość naliczanych opłat rocznych ze wszystkich form władania (bez potrącenia 25% na rzecz powiatu): 3 146 324,79 zł Działki posiadające wpis dot. użytkowania wieczystego – 1687 Działki posiadające wpis dotyczący trwałego zarządu – 684 Działki posiadające wpis dotyczący innych form władania - 61</p>
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Obszar kontroli: Oddawanie i wygaszanie prawa trwałego zarządu w stosunku do nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa.	
Podstawa prawna	art. 45, 46 i 47 ustawy o gospodarce nieruchomościami
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:</p> <p>1. Sprawa: GM-SP.6844.8.2012.AK Decyzją z dnia 7 stycznia 2013 r. Starosta Kamieński postanowił Wygasić Sądowi Rejonowemu w Kamieniu Pomorskim trwały zarząd nad nieruchomością Skarbu Państwa, położoną w obrębie 2 miasta Kamień Pomorski przy Placu Wolności 1c, stanowiącą zabudowaną działkę nr 94 o pow. 638 m2, dla której prowadzona</p>

	<p>jest księga wieczysta SZ1K/00026748/8 w związku z likwidacją ww. jednostki organizacyjnej z dniem 31 grudnia 2012 r. Jednocześnie ustanowił z dniem 1 stycznia 2013 r. trwały zarząd nad niniejszą nieruchomością na rzecz Sądu Rejonowego w Świnoujściu z siedzibą przy ul. Paderewskiego 6, z przeznaczeniem na potrzeby biurowe sądu. Opłata roczna ustalona została w wysokości 0,1 % ceny nieruchomości. Nieruchomość została przekazana na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego pomiędzy Sądem Rejonowym w Kamieniu Pomorskim a Sądem Rejonowym w Świnoujściu.</p> <p>2. sprawa GM-SP.6844.5.2012.DW Decyzją z dnia 14 listopada 2012 r. Starosta Kamieński ustanowił trwały zarząd nieruchomością stanowiącą własność Skarbu Państwa zabudowanej nabrzeżem, stanowiącej część działki nr 7/2 o pow. 0,1751 ha, co stanowi 7885/100000 ha położonej w obrębie Wicko gm. Międzyzdroje, na rzecz Urzędu Morskiego w Szczecinie. Opłata roczna z tytułu trwałego zarządu została ustalona w wysokości 0,3 % ceny nieruchomości. Nieruchomość została przekazana na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 22.03.2013 r. pomiędzy Starostą Kamieńskim jako stroną przekazującą a Urzędem Morskim w Szczecinie jako stroną przyjmującą.</p>
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Obszar kontroli:	Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.
Podstawa prawna	art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:</p> <p>1. umowa dzierżawy z dnia 04.10.2012r. nr. GM-SP.6845.1.2012.ADC.3.H dotycząca wydzierżawienia na okres 5 lat terenu o pow. 100 m² z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 40/4 położonej w obrębie Sułomino gm. Wolin. Do umowy dzierżawy dołączono mapę ewidencyjną z zaznaczonym obszarem stanowiącym przedmiot dzierżawy. Niniejsza dzierżawa uzyskała zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego na podstawie Zarządzenia nr 422/2012 z dnia 10 sierpnia 2012r. Pismem z dnia 25.01.2013 r. na podstawie zapisów umowy czynsz dzierżawny został zwaloryzowany o średnioroczny</p>

wskaźnik wzrostu cen konsumpcyjnych w 2012 r. W aktach sprawy znajduje się wykaz Starosty Kamieńskiego dot. nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę na okres 5 lat. Wykaz ten został podany do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia prasowego.

2. umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 18.07.2012r. nr. GM-SP.6845.4.2012.ADC. zawarta na okres 3 lat. Lokal położony jest na nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 92 obręb Kaleń gm. Świerzno. Do umowy najmu dołączono protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony w dniu 18.07.2012r. Niniejsza umowa najmu nie wymagała uzyskania zgody Wojewody Zachodniopomorskiego Pismem z dnia 25.01.2013 r. na podstawie zapisów umowy czynsz za najem lokalu został zwaloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen konsumpcyjnych w 2012 r. W aktach sprawy znajduje się wykaz Starosty Kamieńskiego dot. lokali przeznaczonych do oddania w najem na okres 3 lat. Wykaz ten został podany do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia prasowego.

3. umowa najmu lokalu mieszkalnego z dnia 22.03.2013r. nr. GM-SP.6845.7.2012.ADC. zawarta na czas nieoznaczony. Lokal położony jest na nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 245/1 obręb Rzewnowo gm. Kamień Pomorski. Do umowy najmu dołączono protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony w dniu 22.03.2013r. Niniejsza umowa najmu uzyskała zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego na podstawie Zarządzenia nr 30/2013 z dnia 31 stycznia 2013r. W aktach sprawy znajduje się wykaz Starosty Kamieńskiego dot. lokali przeznaczonych do oddania w najem na czas nieoznaczony . Wykaz ten został podany do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia prasowego.

4. umowa dzierżawy z dnia 22.10.2012r. nr. GM-SP.6845.3.2012.ADC.3.I dotycząca wydzierżawienia na okres 3 lat terenu o pow. 300 m² z nieruchomości oznaczonej jako działka nr 172/1 położonej w obrębie Zagórze gm. Wolin. Do umowy dzierżawy dołączono mapę z zaznaczonym obszarem stanowiącym przedmiot dzierżawy. Niniejsza dzierżawa nie wymagała uzyskania zgody Wojewody Zachodniopomorskiego. Pismem z dnia 25.01.2013 r. na podstawie zapisów umowy czynsz dzierżawny został zwaloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen konsumpcyjnych w 2012 r. W aktach sprawy znajduje się wykaz Starosty Kamieńskiego dot. nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę na okres 3 lat. Wykaz ten został podany do publicznej wiadomości w formie ogłoszenia prasowego.

5. umowa z dnia 05.11.2012r. nr GM-SP.6850.9.2012.ADC dotycząca użyczenia na okres 3 lat terenu o pow. 630 m² z

	<p>nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 839/9 położonej w obrębie Międzywodzie gm. Dziwnów zawarta między Starostą Kamieńskim a Gminą Dziwnów. Niniejsza umowa użyczenia uzyskała zgodę Wojewody Zachodniopomorskiego na podstawie Zarządzenia nr 560/2012 z dnia 12.10.2012r. Do umowy użyczenia dołączono mapę z zaznaczonym obszarem stanowiącym przedmiot użyczenia. Z uwagi na fakt iż przedmiotowa działka znajduje się w pasie ochronnym morskich wód wewnętrznych, umowa użyczenia została pozytywnie zaopiniowana przez Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie (pismo GPG II 6073-Dz/24/2/2012).</p> <p>6. Umowa sprzedaży działek Skarbu Państwa - nr 383 i 384 obręb Skoszewo gm. Wolin – akt notarialny z dnia 27.09.2012r. Rep. A nr 3731/2012. Sprzedaż nieruchomości została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody w formie Zarządzenia nr 310/2012 z dnia 19 czerwca 2012r. Cenę sprzedaży ustalono na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 3 lipca 2012r. przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego</p>
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Obszar kontroli: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.	
Podstawa prawna	art. 1, 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)
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>Podczas kontroli poddano analizie następujące sprawy:</p> <p>1. Decyzją z dnia 15.12.2011 r., znak: GM-SP.6825.17.2011.MK Starosta Kamieński orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości położonej w obrębie ewidencyjnym Żółwino gmina Wolin, oznaczonej jako działka nr 90/15 o pow. 0,1694 ha na rzecz osób fizycznych. Oplatę z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego w dniu 18 lipca 2011 r. dla celów aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Ustalono opłatę za przekształcenie w wysokości 36 050,00 zł.</p> <p>Przed wydaniem decyzji stronom umożliwiono zapoznanie się z</p>

	<p>dokumentacją sprawy, zgodnie z art. 10 kpa. Do doręczenia korespondencji zostały zastosowane przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.</p> <p>2. Decyzją z dnia 14.11.2012 r. znak: GM-SP.6825.12.2012.MK Starosta Kamieński orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 7 o pow. 0,8566 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym Wiselka, gmina Wolin, na rzecz osoby fizycznej. Opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego w dnia 10 października 2012 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego. Opłatę rozłożono na 20 rat rocznych zgodnie z wnioskiem strony. Ustalono opłatę za przekształcenie w wysokości 340 310,00 zł.</p> <p>Wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu opłaty została zabezpieczona hipoteką przymusową. Przed wydaniem decyzji stronom umożliwiono zapoznanie się dokumentacją sprawy, zgodnie z art. 10 kpa. Do doręczenia korespondencji zostały zastosowane przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.</p> <p>3. Decyzją z dnia 16.05.2013 r., znak: GM-SP.6825.6.2013.MK Starosta Kamieński orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 38/1 o pow. 0,2777 ha, obręb ewidencyjny Łukęcin, gmina Dziwnów. Opłatę za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ustalono na podstawie operatu szacunkowego z dnia 10 kwietnia 2013 r. i zgodnie z wnioskiem strony rozłożono na 20 rat rocznych. Wierzytelność Skarbu Państwa z tytułu nieuiszczonej opłaty zabezpieczona została hipoteką przymusową. Przed wydaniem decyzji stronom umożliwiono zapoznanie się dokumentacją sprawy, zgodnie z art. 10 kpa. Do doręczenia korespondencji zostały zastosowane przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.</p>
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----

Obszar kontroli: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.	
Podstawa prawna	art. 72, 77, 78, 81 ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:</p> <p>1. Sprawa: GM-SP.6843.68.2012.DW W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Kamieński zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych oznaczonej jako działka nr 244 o pow. 0,0612 ha obręb 3 m. Wolin. Zgodnie art. 156 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Biegły w dniu 20 grudnia 2011 r. sporządził operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 19 kwietnia 2012r.. Starosta Kamieński wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W badanym przypadku zawiadomienie spełnia wymogi wskazane w przytoczonym powyżej przepisie art. 78 ust. 1 ugn. W przedmiotowym zawiadomieniu Starosta pouczył także użytkowników wieczystych o przysługującym prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona – zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 2 ugn. Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.</p> <p>2. Sprawa: GM-SP.6843.91.2011.AK W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Kamieński zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu</p>

Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej, oznaczonej jako działka nr 30/2 o pow. 1,2585 ha obręb Grabowo gm. Kamień Pomorski. Zgodnie art. 156 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Biegły w dniu 24.09.2011 r. sporządził operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 29 listopada 2011r.. Starosta Kamieński wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W badanym przypadku zawiadomienie spełnia wymogi wskazane w przytoczonym powyżej przepisie art. 78 ust. 1 ugn. W przedmiotowym zawiadomieniu Starosta pouczył także użytkowników wieczystych o przysługującym prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona – zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 2 ugn. Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

3. Sprawa: GM-SP.6843.23.2011.KZ

W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Kamieński zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej, oznaczonej jako działka nr 144 o pow. 3,2135 ha obręb Dargobądz 1 gm. Wolin. Zgodnie art. 156 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Biegły w dniu 30 09 2011 r. sporządził operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 13-12-2011r.. Starosta Kamieński wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za

użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W badanym przypadku zawiadomienie spełnia wymogi wskazane w przytoczonym powyżej przepisie art. 78 ust. 1 ugn. W przedmiotowym zawiadomieniu Starosta pouczył także użytkowników wieczystych o przysługującym prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona – zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 2 ugn. Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

4. Sprawa: GM-SP.6843.176.1.2011.AK

W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Kamieński zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, oznaczonej jako działka nr 839/19 o pow. 0,0121 ha obręb Międzywodzie gm. Dziwnów. Zgodnie art. 156 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Biegły w dniu 05-03-2012 r. sporządził operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 13 czerwca 2012r. Starosta Kamieński wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie

zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W badanym przypadku zawiadomienie spełnia wymogi wskazane w przytoczonym powyżej przepisie art. 78 ust. 1 ugn. W przedmiotowym zawiadomieniu Starosta pouczył także użytkowników wieczystych o przysługującym prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona – zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 2 ugn. Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego: Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Ponadto w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej Starosta rozłożył opłatę na części – stosownie do zapisu art. 77 ust. 2a ugn.

5. Sprawa: GM-SP.6843.358.2012.DW

W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Kamieński zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych, oznaczonej jako działka nr 90 o pow. 0,9526 ha obręb Chomino gm. Świerzno. Zgodnie art. 156 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Biegły w dniu 29-11-2012 r. sporządził operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 20-12-2012r. Starosta Kamieński wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu

postępowania administracyjnego. W badanym przypadku zawiadomienie spełnia wymogi wskazane w przytoczonym powyżej przepisie art. 78 ust. 1 ugn. W przedmiotowym zawiadomieniu Starosta pouczył także użytkowników wieczystych o przysługującym prawie złożenia wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona – zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 2 ugn. Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Ponadto w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej Starosta rozłożył opłatę na części – stosownie do zapisu art. 77 ust. 2a ugn.

6. Sprawa: GM-SP.6843.113.2012.DW

W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Kamieński zlecił biegłemu rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa będącej w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej, oznaczonej jako działka nr 190 o pow. 0,0286 ha obręb nr 19 m.Międzyzdroje. Zgodnie art.156 ust.1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Biegły w dniu 06-08-2012 r. sporządził operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za użytkowanie wieczyste. Pismem z dnia 13 marca 2013r. Starosta Kamieński wypowiedział wysokość dotychczasowej opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości i zaoferował przyjęcie nowej. Zgodnie z art.78 ust.1 ugn właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając równocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. W wypowiedzeniu należy wskazać sposób obliczenia nowej wysokości opłaty i pouczyć użytkownika wieczystego o sposobie zakwestionowania wypowiedzenia. Do wypowiedzenia dołącza się informację o wartości nieruchomości, o której mowa w art. 77 ust. 3, oraz o miejscu, w którym można zapoznać się z operatem szacunkowym. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W badanym przypadku zawiadomienie spełnia wymogi wskazane w przytoczonym powyżej przepisie art. 78 ust. 1 ugn. W przedmiotowym zawiadomieniu Starosta pouczył także użytkowników wieczystych o przysługującym prawie złożenia

	wniosku do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona – zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 78 ust. 2 ugn. Do doręczenia zawiadomień o wypowiedzeniu obowiązującej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zastosowane zostały przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Ponadto w związku z tym, że zaktualizowana wysokość opłaty rocznej przewyższa co najmniej dwukrotnie wysokość dotychczasowej opłaty rocznej Starosta rozłożył opłatę na części – stosownie do zapisu art. 77 ust. 2a ugn.
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Obszar kontroli:	Realizacja budżetu w zakresie dochodów i wydatków związanych z gospodarką nieruchomościami, z uwzględnieniem rozdysponowania środków finansowych na prowadzenie gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa.
Podstawa prawna	art. 23 ust. 1 ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>W toku kontroli pracownicy Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa udzielili informacji dotyczących realizacji dochodów i wydatków związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w latach 2010-2013.</p> <p>Dochody wykonane w 2011 r. stanowiły kwotę 3.854.833,87 zł, w 2012 r. kwotę 3.713.126,67 zł, natomiast w 2013 r. dochody zrealizowane za I półrocze wynoszą 2.152.422,56 zł. Dochody pochodzą głównie z tytułu opłat wnoszonych za użytkowanie wieczyste, opłat za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności oraz najmu i dzierżawy składników majątku Skarbu Państwa.</p> <p>Jeśli chodzi o wydatki to w 2011 r. z przyznanej dotacji w wysokości 123.000,00 zł wykorzystano kwotę 122.826,26 zł; w 2012 r. przyznano dotację w wysokości 62.000,00 zł, z której wykorzystano 62.000,00 zł, natomiast w 2013 r. dotacja wynosiła 51.000,00 zł. Poziom wykorzystania dotacji na rok 2013r. wyniósł na chwilę obecną 15.498,00 zł. Wydatki ponoszone były na utrzymanie nieruchomości, podatek od nieruchomości, wyceny nieruchomości, podziały nieruchomości.</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 ugn, zadania z zakresu</p>

	<p>administracji rządowej polegające na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Sprawdzeniu poddano nw. faktury:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faktura VAT nr 47/2012 z dnia 4 lipca 2012 r.; - Faktura VAT nr 54/2012 z dnia 13 sierpnia 2012 r.; - Faktura VAT nr 55/2012 z dnia 16 sierpnia 2012 r.; - Faktura VAT nr 83/2012 z dnia 4 grudnia 2012 r. <p>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. Faktury zostały szczegółowo opisane. W szczególności środki finansowe zostały wydatkowane na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - operaty szacunkowe;
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Obszar kontroli: Sporządzenie planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawa prawna	art. 23 ust. 1 pkt 3 i ust. 1d ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	W trakcie czynności kontrolnych ustalono, iż Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim dysponowało Planem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011-2013. Plan zawiera: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, plan dotyczący użytkowania wieczystego gruntów Skarbu Państwa, plan dotyczący trwałego zarządu, koszty użytkowania wieczystego i trwałego zarządu, plan dotyczący dzierżawy gruntów Skarbu Państwa, oraz koszty dzierżaw i najmu na lata 2011-2013, zestawienie przychodów na lata 2011-2013, oraz zestawienie powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa.
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Ocena	Pozytywna

POUCZENIE

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

PODPIS

KIEROWNIK JEDNOSTKI KONTROLUJĄCEJ

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Ryszard Włóka
WICEWOJEWODA