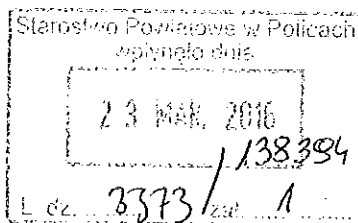




**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

GN-II.431.8.2015.MB.MK

SN/ST/AK/SP
23.03.2016



Szczecin, 21 marca 2016 r.

**Pan
Andrzej Bednarek
Starosta Policki**

Zgodnie z art. 47 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2011 r., Nr 185, poz. 1092), przedkładam Panu Staroście niniejsze wystąpienie pokontrolne z kontroli przeprowadzonej w trybie zwykłym w dniu 27 listopada 2015 r. w Starostwie Powiatowym w Policach w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.

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

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO

**Marek Subocz
WICEWOJEWODA**

Załączniki: Wystąpienie pokontrolne.



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70 – 502 Szczecin
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl
Informacja dla Obywatela
tel. 222-500-115 lub 222-500-109
www.obywatel.gov.pl



**WOJEWODA
ZACHODNIOPOMORSKI**

Egzemplarz nr 2

Szczecin, 21 marca 2016 r.

GN-II.431.8.2015.MB.MK

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	Starostwo Powiatowe w Policach – ul. Tanowska 8, 72-010 Police, Wydział Gospodarki Nieruchomościami ul. Kresowa 32/34, 72-010 Police
Osoba pełniąca funkcję kierowniczą w okresie prowadzenia kontroli	Andrzej Bednarek – Starosta Policki (w okresie od 08 grudnia 2014 r. do dnia kontroli)
Osoba pełniąca funkcję kierowniczą w okresie objętym kontrolą	Leszek Guździol – Starosta Policki (w okresie od 25 czerwca 2013 r. do 07 grudnia 2014 r.)
Okres objęty kontrolą	Od dnia 25 czerwca 2013 r. do dnia kontroli
Pracownicy udzielający wyjaśnień w trakcie kontroli oraz przygotowujący dokumentację	Bożena Sołtys – Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Mariola Godlewska – Zastępca Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Alicja Gałka – Główny Specjalista w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Ryszard Kurek - Główny Specjalista w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Agnieszka Badowska - Inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Anna Otworowska – Inspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami, Tomasz Szyliński - Podinspektor w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami.



Zachodniopomorski Urząd Wojewódzki w Szczecinie
ul. Wały Chrobrego 4, 70 – 502 Szczecin
tel. 91 4303-315, 91 4342-413, fax 91 4330-250,
e-mail: wojewoda@szczecin.uw.gov.pl
Informacja dla Obywatela
tel. 222-500-115 lub 222-500-109
www.obywatel.gov.pl

Kontrolujący/ Nr upoważnienia	Monika Karpińska – starszy inspektor wojewódzki, Marta Budnik – inspektor wojewódzki w Wydziale Gospodarki Nieruchomościami Zachodniopomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie. Upoważnienia nr 24 i 25 z 06 listopada 2015 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	27 listopada 2015 r.
Wpis do książki kontroli	48
USTALENIA KONTROLI	
Obszar kontroli: Ewidencja nieruchomości wchodzących w skład Zasobu Nieruchomości Skarbu Państwa.	
Podstawa prawna	art. 23 ust. 1 pkt 1 i 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), zwana dalej „ugn”
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	Zgodnie z art. 23. ust. 1 i 1 c ugn - 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, a w szczególności: ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości; Ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje w szczególności: 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości; 2) powierzchnie nieruchomości; 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej; 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy; 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; 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Kontroli poddano bazę danych nieruchomości Skarbu Państwa NWP prowadzoną w systemie komputerowym przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach. (Załącznik C-1) Bazę nieruchomości kontrolowano zarówno pod kątem zgodności z wymogami art. 23 ust. 1 i 1c ugn, a także kompletności informacji oraz ich aktualności. Kontroli poddano wybrane

	nieruchomości Skarbu Państwa : - nr 1018/3 o pow. 0,0010 ha, położonej w obrębie 1 Nowe Warpno, gm. Nowe Warpno, - nr 212/22 o pow. 0,0900 ha położonej, w obrębie Dołuje, gm. Dobra, - nr 893/3 o pow. 0,0577 ha, 885/3 o pow. 0,1012 ha oraz 889/3 o pow. 0,0588 ha, położone w obrębie Police 2, gm. Police, - nr 182/2 o pow. 0,6909 ha, nr 182/3 o pow. 0,2445 ha i 182/6 o pow. 27,88 ha położone w obrębie Rzędziny, gm. Dobra. Uchybień co do braku kompletności informacji o ww. nieruchomościach oraz aktualności danych nie stwierdzono. Ponadto, w bazie danych znajduje się: Ilość działek: 3058 Działki posiadające wpis dot. użytkowania wieczystego – 741 Działki posiadające wpis dotyczący trwałego zarządu – 221 Działki posiadające wpis dotyczący innych form władania – 46
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 ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	W okresie objętym kontrolą prowadzonych było 16 spraw dotyczących ustanowienia, bądź wygaśnięcia trwałego zarządu. Podczas kontroli analizie poddano 4 niżej opisane sprawy: 1. Sprawa znak: GN.6844.4.2015.AG. W dniu <u>15.05.2015 r.</u> Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie wystąpił do Starosty Polickiego z wnioskiem o ustanowienie prawa trwałego zarządu do nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonych działkami: nr 182/2 o pow. 0,6909 ha z obr. 12 Rzędziny, gm. Dobra, nr 182/3 o pow. 0,2445 ha z obr. 12 Rzędziny, gm. Dobra oraz nr 182/6 o pow. 27,88 ha z obr. 12 Rzędziny, gm. Dobra, w celu realizacji zadań statutowych z zakresu ochrony czynnej wynikającej z planu zadań ochronnych dla rezerwatu. Przedmiotowe nieruchomości wchodzi w skład Rezerwatu Przyrody „Świdwie” i były przedmiotem nieodpłatnego użyczenia na czas nieokreślony na

podstawie umowy zawartej pomiędzy Skarbem Państwa a Ośrodkiem Dydaktyczno-Muzealnym „Świdwie”, w celu realizacji zadań statutowych. W wyniku likwidacji Ośrodka w drodze Zarządzenia Nr 341/2009 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 27 lipca 2009 r. jego zadania i kompetencje przejęła Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie. Na skutek wniosku o ustanowienie prawa trwałego zarządu nastąpiło w dniu 29 maja 2015 r. rozwiązanie umowy użyczenia z dnia 27 listopada 2001 r. i z dnia 01 lipca 2002 r.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz żądań, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. W aktach sprawy znajdują się zwrotne potwierdzenia odbioru. W dniu 05 czerwca 2015 r. Starosta Policki, na podstawie art. 11 ust. 1, art. 43 ust. 1 i 5, art. 44, art. 45 ust.1 w związku z art. 83 ust.1 i ust.3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.) oraz art. 104 i 107 § 1 k.p.a., wydał decyzję o przekazaniu w trwały zarząd Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa oznaczonej działkami: nr 182/2 o pow. 0,6909 ha z obr. 12 Rzędziny, gm. Dobra, nr 182/3 o pow. 0,2445 ha z obr. 12 Rzędziny, gm. Dobra oraz nr 182/6 o pow. 27,88 ha z obr. 12 Rzędziny, gm. Dobra. Nieruchomości zostały oddane w trwały zarząd nieodpłatnie na czas nieoznaczony, w celu realizacji zadań statutowych w zakresie promocji ochrony przyrody i krajobrazu oraz dokumentacji zasobów przyrodniczych.

Rozpatrzenie sprawy nie zajęło organowi więcej niż 1 miesiąc. Zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., o każdym przypadku niezakończono sprawy w terminie określonym w art. 35 lub w przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (art. 36 § 2 k.p.a.). Z akt sprawy nie wynika, by organ musiał powiadomić strony o przyczynach niezakończono sprawy w terminie określonym w art. 35 § 3 k.p.a., ponieważ sprawa została rozpatrzona w ustawowym terminie. (Załącznik A-1)

2.Sprawa znak: GN-II.6844.8.2014.KS

W dniu 15.04.2014 r. do Starosty Polickiego wpłynął wniosek Zastępcy Dyrektora Oddziału w Szczecinie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie o stwierdzenie wygaśnięcia trwałego zarządu w stosunku do działki nr 142/1 o pow. 0,0339 ha z obrębu Warzymice, gm. Kołbaskowo, jako zbędnej dla realizacji zadań ustawowych GDDKiA. Zgodnie z załączonymi do wniosku wyjaśnieniami Ministra Infrastruktury skierowanymi do Generalnego Dyrektora GDDKiA z dnia 25.11.2010 r., dla GDDKiA jako jednostki organizacyjnej, nie został powołany organ nadzorujący, dlatego też nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie przepis art. 47 ust. 1 ugn. Decyzją ostateczną Starosty Polickiego z 15.11.2006 r. została przekazana GDDKiA w trwały zarząd na czas nieoznaczony działka nr 142 o pow. 2,29 ha z obr. Warzymice, położona w ciągu drogi krajowej nr 13. Następnie decyzją ostateczną Wójta Gminy Kołbaskowo z 12.02.2014 r. zatwierdzony został podział geodezyjny działki nr 142 na działki nr 142/1 o pow. 0,0339 ha i nr 142/2 o pow. 2,26 ha. Zgodnie z wnioskiem Zastępcy Dyrektora Oddziału w Szczecinie GDDKiA działka nr 142/1 nie stanowi obecnie pasa drogowego drogi krajowej nr 13, i w związku z tym stała się zbędna do zadań ustawowych GDDKiA. W dniu 29 maja 2014 r. Starosta Policki na podstawie art. 11 ust. 1, art. 46 ust. 1 i art. 90 ust. 3 w związku z art. 47 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami wydał decyzję, w której orzekł o wygaszeniu GDDKiA w Warszawie prawa trwałego zarządu nieruchomością Skarbu Państwa oznaczoną działką nr 142/1 o pow. 0,0339 ha z obr. Warzymice, KW SZ2S/00030259/8. Ponadto w decyzji tej orzeczono o nie rozliczaniu nakładów poniesionych na nieruchomości oraz o przejęciu protokołem zdawczo-odbiorczym od dotychczasowego zarządcy nieruchomości w terminie 14 dni od dnia, w którym decyzja stanie się ostateczna.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz żądań, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. W aktach sprawy znajdują się zwrotne potwierdzenia odbioru.

Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami 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. Natomiast art. 47 ust. 2 ugn stanowi, iż 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 mowa w ust. 1. (Załącznik A-2)

3. Sprawa znak: GN.6844.1.2015.AG.

W dniu 30.12.2014 r. do Starostwa Powiatowego w Policach wpłynął wniosek Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na rzecz Urzędu Morskiego w Szczecinie w odniesieniu do nieruchomości zabudowanej Skarbu Państwa, położonej w obrębie ewidencyjnym 1 Nowe Warpno, gm. Nowe Warpno, oznaczonej numerem działki: 1018/3 o pow. 0,0010 ha. Na przedmiotowej działce znajduje się Światło sektorowe w Nowym Warpnie, które wchodzi w skład infrastruktury zapewniającej dostęp do portu w Nowym Warpnie. Wniosek miał na celu uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości służących Urzędowi Morskiemu w Szczecinie do wykonywania obowiązków statutowych. Starosta Policki pismem z dnia 21 stycznia 2015 r., działając na podstawie art. 36 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, zawiadomił stronę postępowania, że załatwienie przedmiotowej sprawy nastąpi w terminie do dnia 31 marca 2015 r. w związku z koniecznością sporządzenia operatu szacunkowego. Operat szacunkowy sporządzono w dniu 20 marca 2015 r., na zlecenie Urzędu Morskiego w Szczecinie, przez rzeczoznawcę majątkowego Hannę Siemaszko, nr uprawnień 717. Wartość nieruchomości określono w wysokości 866,00 zł. Następnie Starosta Policki zawiadomił stronę postępowania o zebraniu całości materiału dowodowego i o prawie i możliwości do zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Decyzją z dnia 7 kwietnia 2015 r. Starosta Policki ustanowił trwały zarząd na wnioskowanej nieruchomości na rzecz Urzędu Morskiego w Szczecinie. Starosta ustalił stawkę procentową za trwały zarząd w wysokości 0,3 % ceny nieruchomości, a wysokość opłaty rocznej określił w kwocie 2,60 zł. Termin płatności ustalono do dnia 31 marca każdego roku, płatne z góry za dany rok. Wyżej wymieniona decyzja stała się ostateczna w dniu 24.04.2015 r. Protokół zdawczo-odbiorczy został spisany w dniu 24 kwietnia 2015 r. Korespondencję kierowano do strony za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Zgodnie z pismem z 21 stycznia 2015 r., znak: GN.6844.1.2015.AG, termin załatwienia sprawy został wyznaczony do dnia 31 marca 2015 r. Decyzja w tej sprawie została wydana dopiero w dniu 7 kwietnia 2015 r., zatem należy stwierdzić, iż została wydana z uchybieniem terminu, a organ nie zastosował ponownie art. 36 k.p.a.

Ponadto zgodnie z art. 84 § 1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie

opinii. W niniejszej sprawie w celu ustalenia opłaty rocznej za trwałe zarząd nieruchomością konieczne było sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej działki. Do niniejszej sprawy został wykorzystany operat szacunkowy dostarczony przez Urząd Morski w Szczecinie, tym samym należy uznać, że ww. operat szacunkowy nie jest opinią biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a., gdyż został sporządzony na zlecenie strony postępowania. (Wyrok WSA w Łodzi z 7 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Łd 915/07). (Załącznik B-1)

4. Sprawa znak: GN.6844.25.2013.KS.

W dniu 12.07.2013 r. do Starostwa Powiatowego w Policach wpłynął wniosek Pełnomocnika Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie w sprawie wygaśnięcia trwałego zarządu działki nr 93/2 o pow. 0,0235 ha z obrębu ewidencyjnego 0005 Pilchowo, gm. Police ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad z siedzibą w Warszawie. W uzasadnieniu wniosku napisano, że przedmiotowa działka nie stanowi obecnie pasa drogowego drogi krajowej, w związku z czym jest zbędna dla zadań ustawowych GDDKiA. Działka nr 93/2 położona w obrębie Pilchowo, gm. Police, w zmianie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego p.n. „Pilchowo II” w części stanowi odcinek publicznej drogi powiatowej klasy zbiorczej – włączenie do drogi głównej 01 KDG. Starosta Policki zawiadomił pismem z dnia 20 września 2013 r. stronę postępowania o zebraniu całości materiału dowodowego i o prawie i możliwości do zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednostka organizacyjna sprawująca trwałe 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. Natomiast art. 47 ust. 2 ugn stanowi, iż 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 mowa w ust. 1. Z dołączonego do wniosku pisma Ministra Infrastruktury z 25.11.2010 r., wynika, iż nie został ustanowiony organ nadzorujący Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad. W związku z powyższym przepis ustawy o gospodarce nieruchomościami mówiący o uzyskaniu zgody nadzorującego na wygaśnięcie trwałego zarządu nie miał zastosowania w niniejszej sprawie. Jednocześnie Starosta Policki zwrócił się do Wydziału Komunikacji, Transportu i Dróg Starostwa Powiatowego

	w Policach o możliwości zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. W odpowiedzi stwierdzono, iż obecnie nie są planowane działania inwestycyjne na tej działce. Decyzją z <u>9 października 2013 r.</u> organ orzekł o wygaśnięciu trwałego zarządu ustanowionego na rzecz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie w stosunku do ww. nieruchomości. Powyższa decyzja stała się ostateczna w dniu <u>30.10.2013 r.</u> Korespondencję kierowano do strony za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W aktach sprawy znajduje się ponadto protokół zdawczo - odbiorczy z 04.11.2013 r. (Załącznik B-2) Do akt dołączono wykaz spraw dotyczących trwałego zarządu w okresie od czerwca 2013 r. do października 2015 r. (Załącznik C-2)
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowość stwierdzono w sprawie o sygnaturze GN.6844.1.2015.AG, polegającą na przekroczeniu terminów wskazanych w art. 35 k.p.a. i braku ponownego zastosowania art. 36 k.p.a. Stwierdzono także nieprawidłowość poprzez naruszenie art. 84 § 1 k.p.a.
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. 13 ust. 2 i 2a, 23 ust. 1 pkt. 5, pkt 7 i 7a ugn oraz art. 35 ust. 1 i 2 ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<i>Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt.3 ugn - 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, a w szczególności</i> <i>7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;</i> <i>7a) 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; 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;</i> <i>Ponadto, na podstawie art. 35 ust 1 i 2 ugn - właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje</i>

się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu.

W wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się odpowiednio:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnię nieruchomości;
- 3) opis nieruchomości;
- 4) przeznaczenie nieruchomości i sposób jej zagospodarowania;
- 5) termin zagospodarowania nieruchomości;
- 6) cenę nieruchomości;
- 7) wysokość stawek procentowych opłat z tytułu użytkowania wieczystego;
- 8) wysokość opłat z tytułu użytkowania, najmu lub dzierżawy;
- 9) terminy wnoszenia opłat;
- 10) zasady aktualizacji opłat;
- 11) informacje o przeznaczeniu do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę;
- 12) termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2.

Pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami przedstawili wykaz dzierżaw ustanowionych na nieruchomościach Skarbu Państwa. W badanym okresie nie stwierdzono oddania nieruchomości w najem. Brak również nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. (Załącznik C-3)

W okresie objętym kontrolą prowadzonych było 61 spraw dotyczących zbycia nieruchomości Skarbu Państwa, w tym:

- 13 spraw dotyczących sprzedaży;
- 31 spraw dotyczących dzierżawy;
- 13 spraw dotyczących użyczenia;
- 4 sprawy dotyczące darowizny.

Podczas kontroli analizie poddano 7 niżej opisanych spraw:

1. Sprawa znak: GN.6845.26.2014.AO

Wnioskiem z dnia 05.05.2014 r. Dariusz Sakowicz i Bożena Sakowicz prowadzący firmę „BDS s.c. Bożena Sakowicz, Dariusz Sakowicz” jako dotychczasowi dzierżawcy wystąpili do Starosty Polickiego z wnioskiem o przedłużenie umowy na okres 10 lat w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej działką nr 884/41 o pow. 0,2800 ha z obr. Dobra.

Poprzednia umowa dzierżawy obowiązywała w okresie od 01 sierpnia 2013 r. do 31 lipca 2016 r. z przeznaczeniem na cele parkingowe i była zawarta na część działki oznaczonej nr 884/37 o pow. 2800 m² (obecnie cała działka 884/41). Dzierżawcy planują utwardzić miejsce postojowe oraz postawić budynek handlowo-usługowy graniczący bezpośrednio z zabudowaną nieruchomością oznaczoną działką nr 884/36 z obr. Dobra, którą nabyli w kwietniu 2014 r. Wieloletnia umowa dzierżawy pozwoli wnioskodawcom na zrealizowanie planowanego projektu inwestycyjnego, na który zostaną poniesione znaczne nakłady finansowe, niemożliwe do zamortyzowania w krótkim czasie. W Zarządzeniu Nr 270/2014 z dnia 29 maja 2014 r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony 10 lat w stosunku do wnioskowanej nieruchomości 884/41 o pow. 0,2800 ha z obr. Dobra.

Organ prowadzący postępowanie wywiesił wykaz w siedzibie Starostwa Powiatowego w Policach przy ul. Tanowskiej 8 i przy ul. Kresowej 32,34 oraz na stronie internetowej (www.policki.pl) oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni tj. od 24.06.2014 r. do 14.07.2014 r. Wykaz ten zawierał wszystkie określone w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami elementy. Następnie w dniu 15.07.2014 r. została zawarta umowa dzierżawy nr 408/GN/2014 na czas oznaczony 10 lat począwszy od 15 lipca 2014 r. do 14 czerwca 2024 r. Umowa zawiera klauzule dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości oraz warunków dotyczących zapłaty czynszu dzierżawnego oraz wypowiedzenia umowy. (Załącznik A-3)

2. Sprawa znak: GN.6840.8.2013.AO

W dniu 05.09.2012 r. Starosta Policki wystąpił do Wojewody Zachodniopomorskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy użyczenia na czas nieoznaczony na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pw. NMP Wspomożenia Wiernych z siedzibą w Będargowie 7/4, części nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 65 o pow. 47 m² z obr. 0002 Będargowo, gm. Kołbaskowo. w trybie art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z tym, Zarządzeniem Nr 559/2012 z dnia 12.10.2012 r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zawarcie z Parafią Rzymskokatolicką pw. NMP Wspomożenia Wiernych z siedzibą w Będargowie 7/4, umowy użyczenia na czas nieoznaczony części nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 65 o pow. 47 m² z obr. 0002 Będargowo, gm. Kołbaskowo. Następnie 18.12.2012 r. została zawarta umowa użyczenia przedmiotowej nieruchomości pomiędzy Starostą Polickim a użyczającym – Parafią pw. NMP Wspomożenia Wiernych z siedzibą w Będargowie 7/4, reprezentowaną przez Proboszcza

Wojciecha Jaźniewicza. Na gruncie będącym przedmiotem umowy znajdują się ruiny budynku gospodarczego, a użyczenie następuje z przeznaczeniem na wyremontowanie i zagospodarowanie na obsługę potrzeb Parafii.

Następnie wnioskiem z 27.02.2013 r. Proboszcz Parafii pw. NMP Wspomożenia Wiernych z siedzibą w Będargowie 7/4, wystąpił do Starosty Polickiego o sprzedaż z bonifikatą części działki nr 65 w Będargowie o pow. 1000 m², będącej własnością Skarbu Państwa w celu przyłączenia jej do działki nr 63, która jest własnością Parafii. Teren, którego dotyczył wniosek obejmował niezagospodarowany teren, który zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczonej jest pod budowę parkingu służącego do obsługi kościoła parafialnego. Uzupełnieniem wniosku było doprecyzowanie w piśmie z 10.04.2013 r. skierowanym przez proboszcza parafii do Starosty Polickiego prośby o sprzedaż z 99% bonifikatą części działki nr 65 w Będargowie o pow. 589 m², w celu przyłączenia jej do działki nr 63, będącej własnością parafii z przeznaczeniem na parking przykościelny. I tak, 15.04.2013 r. Starosta Policki wystąpił z wnioskiem do Wojewody Zachodniopomorskiego o wyrażenie zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym części zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej działką nr 65 o pow. 0,0589 ha z obr. Będargowo, gm. Kołbaskowo wraz z udzieleniem 99% bonifikaty od ceny nieruchomości. W związku z tym Zarządzeniem Nr 248/2013 z dnia 14.05.2013 r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości nr 65 o pow. 0,0589 ha, z obr. Będargowo i udzielenie bonifikaty w wysokości 95% ceny nieruchomości, na rzecz Parafii Rzymskokatolickiej pw. NMP Wspomożenia Wiernych z siedzibą w Będargowie 7/4. Następnie Wójt Gminy Kołbaskowo decyzją z 08.10.2013 r. zatwierdził podział nieruchomości stanowiącej działkę nr 65 z obr. Będargowo o pow. 4,06 ha na działki nr 65/1 o pow. 0,0589 ha i nr 65/2 o pow. 4,00 ha.

Następnie, na podstawie art. 35 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Policach przy ul. Tanowskiej 8 i przy ul. Kresowej 32,34 oraz na stronie internetowej (www.policki.pl) i w Biuletynie Informacji Publicznej został wywieszony stosowny wykaz na okres 21 dni tj. w dniach 03.12.2013 r. do 24.12.2013 r. Wykaz ten zawierał wszystkie określone w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami elementy. Następnie w dniu 04.02.2014 r. w formie aktu notarialnego Rep A nr 372/2014 została podpisana umowa sprzedaży działki nr 65/1 z obr. Będargowo, wraz z udzieleniem 95% bonifikaty od ceny nieruchomości.

Zgodnie z art. 84 § 1 k.p.a., gdy w sprawie wymagane są wiadomości specjalne, organ administracji publicznej może zwrócić się do biegłego lub biegłych o wydanie opinii. W niniejszej sprawie w celu ustalenia opłaty rocznej za trwałą

zarząd nieruchomości konieczne było sporządzenie przez rzeczoznawcę majątkowego operatu szacunkowego określającego wartość przedmiotowej działki. Do niniejszej sprawy został wykorzystany operat szacunkowy dostarczony przez Parafię Rzymskokatolicką pw. NMP Wspomożenia Wiernych z siedzibą w Będargowie, tym samym należy uznać, że ww. operat szacunkowy nie jest opinią biegłego w rozumieniu art. 84 k.p.a., gdyż został sporządzony na zlecenie strony postępowania. (Wyrok WSA w Łodzi z 7 grudnia 2007 r., sygn. akt II SA/Łd 915/07). (Załącznik A-4)

3. Sprawa znak: GN.6850.1.2015.AO

W dniu 27.04.2015 r. Starosta Policki wystąpił do Wojewody Zachodniopomorskiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawarcie umowy użyczenia na czas nieoznaczony zabudowanej nieruchomości Skarbu Państwa, znaczona działką nr 884/28 o pow. 0,9700 ha z obr. Dobra. Działka ta położona jest na terenie byłego przejścia granicznego w Lubieszynie. Zespół Szkół im. Ignacego Łukaszevicza w Policach, który zwrócił się z wnioskiem do Starosty Polickiego planuje przeznaczyć nieruchomość na cele oświatowe związane z prowadzeniem działalności edukacyjnej, poprzez utworzenie Polsko-Niemieckiego Ośrodka Edukacji i Kultury, utworzenie miejsca spotkań polsko-niemieckich, imprez kulturalnych i wystaw. Następnie Zarządzeniem Nr 374/2015 z dnia 25.06.2015 r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zawarcie z Zespołem Szkół im. Ignacego Łukaszevicza w Policach, umowy użyczenia na czas oznaczony 10-ciu lat nieruchomości nr 884/28 o pow. 0,9700 ha z obr. Dobra, gm. Dobra. I tak, 13 lipca 2015 r. została zawarta umowa użyczenia przedmiotowej nieruchomości pomiędzy Starostą Polickim reprezentującym Skarb Państwa a Zespołem Szkół im. Ignacego Łukaszevicza w Policach. (Załącznik A-5)

4. Sprawa znak: GN.6840.18.2013.AO.

Sprzedaż nieruchomości na podstawie aktu notarialnego z dnia 4 grudnia 2013 r. Rep. A 966/2013 dotycząca nieruchomości niezabudowanej, oznaczonej jako działka nr 349 o pow. 0,58 ha obręb Drogoradz, gmina Police. Sprzedaż została poprzedzona uzyskaniem zgody Wojewody Zachodniopomorskiego w formie Zarządzenia Nr 604/2008 z dnia 16 grudnia 2008 r. Wartość nieruchomości określono na podstawie operatu szacunkowego z 26 listopada 2012 r. W aktach sprawy znajduje się Protokół z przeprowadzonego drugiego ustnego przetargu nieograniczonego z dnia 6 listopada 2013 r. oraz informacja z dnia 26 września 2013 r. ws. ogłoszenia drugiego przetargu ustnego nieograniczonego na sprzedaż ww. działki, kopia

ogłoszenia prasowego informująca o ogłoszeniu przetargu oraz potwierdzenie wywieszenia informacji na temat przetargu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Policach. Ogłoszenie o przetargu zostało umieszczone na stronach internetowych Starostwa. Dla przedmiotowej działki został sporządzony w dniu 23 maja 2013 r. wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. i wywieszony na tablicy ogłoszeń oraz na stronach internetowych Starostwa Powiatowego w Policach na okres 21 dni, tj. w okresie od 27 maja 2013 r. do 13 czerwca 2013 r. (Załącznik B-3)

5. Sprawa znak: GN.6840.17.2014.AO.

W dniu 07.11.2014 r. zawarto w formie aktu notarialnego Rep. A 4209/2014 umowę darowizny nieruchomości oznaczonej numerem działki 1/1 o pow. 0,8543 ha z obrębu 0004 Kamieniec, gmina Kołbaskowo. Darowizny dokonano na rzecz Gminy Kołbaskowo, na podstawie art. 13 ust. 2 i ust. 2a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 13 ust. 2 ww. ustawy 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 (...). Natomiast w myśl art. 13 ust. 2a u.g.n. darowizny nieruchomości stanowiącej przedmiot własności Skarbu Państwa dokonuje starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej – za zgodą wojewody (...). Zarządzeniem nr 541/2014 z 26 września 2014 r. Wojewoda Zachodniopomorski wyraził zgodę na zbycie powyższej nieruchomości w formie darowizny na rzecz Gminy Kołbaskowo z przeznaczeniem na cel publiczny, polegający na budowie świetlicy wiejskiej wraz z zagospodarowaniem. W dniu 03 listopada 2014 r. sporządzono protokół uzgodnień w sprawie przedmiotowej darowizny. W aktach znajduje się ponadto uchwała nr XXXVIII/470/2014 Rady Gminy Kołbaskowo z 26 maja 2014 r. w sprawie wyrażenia zgody na nabycie przez Gminę Kołbaskowo działki nr 1/1 z obrębu 0004 Kamieniec, gmina Kołbaskowo na cele realizacji zadań własnych Gminy. (Załącznik B-4)

6. Sprawa znak: GN.6845.16.2015.AO.

Wojewoda Zachodniopomorski wydał Zarządzenie Nr 245/2015 z 30 kwietnia 2015 r., zgodnie z którym wyraził zgodę na zawarcie z dotychczasowym dzierżawcą, na okres 10 lat, kolejnej umowy dzierżawy części nieruchomości o powierzchni 34 m² oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 14 o pow. 0,9600 ha, obręb 0012 Police, gmina Police stanowiącej własność Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz

nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu. Akta sprawy zawierają ogłoszenie Starosty Polickiego w sprawie wykazu nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia wywieszony w dniach od 29 czerwca 2015 r. do 20 lipca 2015 r. Wykaz zawiera informację, że przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona do wydzierżawienia na okres 10 lat na rzecz dotychczasowego dzierżawcy z przeznaczeniem pod uprawę warzyw i roślin oraz inne elementy wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n. Następnie w dniu 26.08.2015 r. została zawarta umowa dzierżawy części przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta na okres od 1 września 2015 r. do 31 sierpnia 2025 r. Umowa zawiera klauzule dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości oraz warunków dotyczących zapłaty czynszu dzierżawnego oraz wypowiedzenia umowy. Czynsz roczny obliczono według Zarządzenia Nr 36/2009 Starosty Polickiego z 9 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. (Załącznik B-5)

7. Sprawa znak: GN.6845.47.2014.AO.

Wnioskiem z 22.07.2014 r. osoba fizyczna wystąpiła do Starosty Polickiego o zawarcie umowy dzierżawy części nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1036/1 o pow. 92 m², obręb 0003 Nowe Warpno, gmina Nowe Warpno, stanowiącej pas techniczny wód wewnętrznych przy Jeziorze Nowowarpieńskim. Starosta Policki pismem z 11 sierpnia 2014 r. wystąpił do Urzędu Morskiego w Szczecinie o zaopiniowanie przedmiotowego wniosku. W odpowiedzi z 01 września 2015 r. Urząd Morski w Szczecinie pozytywnie zaopiniował zamiar wydzierżawienia około 92 m² powyższej działki. Zgodnie z art. 35 ust. 1 u.g.n. właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu. Akta sprawy zawierają ogłoszenie Starosty Polickiego w sprawie wykazu nieruchomości przeznaczonej do wydzierżawienia wywieszony w dniach od 23 września 2014 r. do 14 października

	2014 r. Wykaz zawiera informację, że część przedmiotowej nieruchomości została przeznaczona do wydierżawienia z przeznaczeniem na rekreację i wypoczynek oraz inne elementy wymagane przepisami art. 35 ust. 2 u.g.n. Następnie w dniu 31 października 2015 r. została zawarta umowa dzierżawy części przedmiotowej nieruchomości. Umowa została zawarta na okres 3 lat, tj. od 3 listopada 2014 r. do 31 października 2017 r. Umowa zawiera klauzule dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości oraz warunków dotyczących zapłaty czynszu dzierżawnego oraz wypowiedzenia umowy. Czynsz roczny obliczono według Zarządzenia Nr 36/2009 Starosty Polickiego z 9 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia wysokości stawek czynszu za dzierżawę lub najem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. (Załącznik B-6) Do akt dołączono wykaz spraw dotyczących sprzedaży, dzierżawy, darowizny oraz użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa w okresie kontroli. (Załączniki od C-4 do C-10)
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Stwierdzono nieprawidłowość w sprawie znak: GN.6840.8.2013.AO poprzez naruszenie art. 84 § 1 k.p.a.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opejonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	Naczelnik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Policach wyjaśniła, iż: - w sprawie GN.6840.8.2013.AO operat na koszt i zlecenie Parafii Rzymsko-Katolickiej wykonał który wykonuje szereg operatów szacunkowych dla Skarbu Państwa oraz Powiatu Polickiego. Został on wskazany przez Starostwo Powiatowe do wykonania tego operatu, z uwagi na rzetelność wykonywanych operatów oraz doświadczenie. Z uwagi na niewystarczające środki finansowe przekazywane w ramach dotacji celowej, Starosta Policki nie mógł zlecić wykonania operatu, wobec czego operat został wykonany na zlecenie Parafii. (Załącznik A-6)
Obszar kontroli: Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.	
Podstawa prawna	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)
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	W okresie objętym kontrolą prowadzonych było 45 spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości. W trakcie kontroli poddano analizie 4. niżej opisane postępowania: 1. Sprawa znak: GN.6825.4.2013.GM W dniu 14.08.2013 r. wystąpili do

Starosty Polickiego z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 10/13 o pow. 0,1123 ha, z obr. Rajkowo, gm. Kołbaskowo.

Następnie Starosta Policki, pismem z 09.09.2013 r. na podstawie art. 36 § k.p.a. wyznaczył termin załatwienia przedmiotowej sprawy do 30 listopada 2013 r. We wrześniu 2013 r. został sporządzony operat szacunkowy dla celu określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Decyzją z 30.10.2013 r. Starosta Policki na podstawie art. 1 ust. 1, art. 3 ust.1 pkt 1 i ust.2, art. 4 ust. 1, 2, 6, i ust. 13 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności orzekł o przekształceniu na rzecz [imię i nazwisko] prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 10/13 o pow. 0,1123 ha, z obr. Rajkowo, gm. Kołbaskowo. Jednocześnie ustalił opłatę za przekształcenie w wysokości 11.840,00 zł.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz żądań, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. W aktach sprawy znajdują się zwrotne potwierdzenia odbioru.

Rozpatrzenie sprawy zajęło organowi ponad 2 miesiące. Zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 lub w przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (art. 36 § 2 k.p.a.). Z akt sprawy wynika, iż organ stosownie powiadomił strony o przyczynach niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 § 3 k.p.a. i podał termin zakończenia sprawy. (Załącznik A-7)

2. Sprawa znak: GN.6825.24.2014.GM

W dniu 16.07.2014 r. [imię i nazwisko] wystąpili do Starosty Polickiego z wnioskiem o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

nieruchomości stanowiącej działkę nr 212/23 o pow. 0,0900 ha, z obr. Dołuje, gm. Dobra. Do wniosku dołączono kopię aktu notarialnego z dnia 28 sierpnia 2013 r. Rep. A nr 2957/2013, zaświadczenie o przeznaczeniu nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, aktualny odpis z księgi wieczystej, dowód uiszczenia opłaty skarbowej oraz wnioszek o udzielenie 90 % bonifikaty od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.

Następnie Starosta Policki, pismem z 12.08.2014 r. na podstawie art. 36 § k.p.a. wyznaczył termin załatwienia przedmiotowej sprawy do 31 października 2014 r. We wrześniu 2014 r. został sporządzony operat szacunkowy dla celu określenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego gruntu dla potrzeb ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu. Decyzją z 27.10.2014 r. Starosta Policki na podstawie art. 1 ust. 1 i ust. 3, art. 3 ust.1 pkt 1, ust. 1a i 2, art. 4 ust. 1, 2, 6, i 7 pkt 1 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności orzekł o przekształceniu na rzecz

prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 212/23 o pow. 0,0900 ha, z obr. Dołuje, gm. Dobra. Jednocześnie ustalił opłatę za przekształcenie w wysokości 27.890,00 zł. Udzielił także bonifikaty w wysokości 90%, po zastosowaniu której ustalona opłata za przekształcenie wyniosła 2.789,00 zł.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz żądań, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. W aktach sprawy znajdują się zwrotne potwierdzenia odbioru.

Rozpatrzenie sprawy zajęło organowi ponad 3 miesiące. Zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., o każdym przypadku niezakończono sprawy w terminie określonym w art. 35 lub w przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (art. 36 § 2 k.p.a.). Z akt sprawy wynika, iż organ stosownie powiadomił strony o przyczynach niezakończono sprawy w terminie określonym

w art. 35 § 3 k.p.a. i podał termin zakończenia sprawy. (Załącznik A-8)

3. Sprawa znak: GN.6825.29.2014.GM.

W toku kontroli poddano analizie dokumentację sprawy GN.6825.29.2014.GM. dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości składającej się z działek nr 2101/13 i 2101/14 z obrębu Nr 14 Police, gmina Police. Wniosek o przekształcenie został złożony w dniu 06.10.2014 r. Pismem z dnia 13 listopada 2014 r. Starosta Policki wyznaczył termin załatwienia sprawy do 31 stycznia 2015 r., wskazując jako powód konieczność sporządzenia operatu szacunkowego dla ww. działek. W piśmie z 13 listopada 2014 r. wezwano strony do uzupełnienia wniosku, a zatem bieg sprawy do czasu uzupełnienia wniosku został wstrzymany. Z dniem (datą) uzupełnienia wniosku nastąpiło wznowienie biegu terminu do wydania decyzji i od tego terminu biegł miesięczny termin do wydania decyzji. Ponownie pismem z 27 listopada 2014 r. organ powiadomił strony o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do 31 marca 2015 r., argumentując jak powyżej. Decyzja została wydana w dniu 26 stycznia 2015 r. Podstawa do ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności był operat szacunkowy z dnia 12 grudnia 2014 r. Przed wydaniem decyzji organ – działając w oparciu o art. 10 k.p.a. – poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy. Do doręczenia korespondencji zostały zastosowane przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Jednakże decyzja z 26 stycznia 2015 r. została dostarczona małżonkom będącym współużytkownikami wieczystymi w jednej kopercie. Uznać zatem należy, że w niniejszej sprawie decyzja została doręczona niezgodnie z art. 40 § 1 k.p.a., który stanowi, że pisma doręcza się stronie. (Załącznik B-7)

4. Sprawa znak: GN.6825.26.2014.GM.

W toku kontroli poddano analizie dokumentację sprawy GN.6825.26.2014.GM. dotyczącej przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości stanowiącej działkę nr 7/79 o pow. 0,0661 ha, z obrębu Przylep, gmina Kolbaskowo. Wniosek o przekształcenie został złożony w dniu 22.07.2014 r. Strony wniosły ponadto o udzielenie bonifikaty w wysokości 90% od opłaty za przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności. Pismem z dnia 18 sierpnia 2014 r. Starosta Policki wyznaczył termin załatwienia sprawy do 31 października 2014 r., wskazując jako powód konieczność wykonania wyceny przedmiotowego gruntu.

	Następnie pismem z <u>24 października 2014 r.</u>, ponownie poinformował strony postępowania o przedłużeniu terminu załatwienia sprawy do <u>15 listopada 2014 r.</u>, jednocześnie podając przyczyny zwłoki. Strony postępowania pokwitowały osobiście odbiór ww. pisma. Decyzja została wydana w dniu <u>12 listopada 2014 r.</u> Podstawą do ustalenia opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności był operat szacunkowy z dnia 10 września 2014 r. Ponadto użytkownikom wieczystym została udzielona bonifikata w wysokości przez nich wnioskowanej. Zgodnie z Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego z 16 października 2013 r. Nr 612/2013 w sprawie warunków udzielania bonifikat od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, stanowiących własność Skarbu Państwa i wysokości stawki procentowej bonifikat istnieje możliwość udzielenia 90% bonifikaty. Przed wydaniem decyzji organ – działając w oparciu o art. 10 k.p.a. – poinformował strony postępowania o możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy. Do doręczenia korespondencji zostały zastosowane przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. (Załącznik B-8) Do akt dołączono wykaz spraw dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości w okresie kontroli. (Załącznik C-11)
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	W sprawie, znak: GN.6825.29.2014.GM, stwierdzono nieprawidłowość poprzez doręczenie decyzji niezgodne z art. 40 § 1 k.p.a. Fakt prawidłowego doręczenia decyzji ma doniosłe znaczenie prawne, gdyż związane z nim są istotne skutki materialne i procesowe. Zasada jest, że organ doręcza pisma każdej ze stron, chyba, że w sprawie wszczętej na wniosek wielu stron wskażą one w podaniu jedną jako upoważnioną do odbioru pism (art. 40 § 3 k.p.a.). Taka sytuacja jednak we wskazanej sprawie nie zachodzi, zatem powinna być zastosowana reguła, że każdej ze stron doręcza się pismo/rozstrzygnięcie. Starosta wysłał decyzje w sprawach GN.6825.29.2014.GM, adresowane do obojga małżonków, w jednej przesyłce. Takie doręczenie decyzji – we wspólnej przesyłce, zaadresowanej do obojga małżonków – jest formą nieprzewidzianą w kodeksie postępowania administracyjnego (wyrok WSA w Łodzi z dnia 09.02.2011 r., sygn. akt II SA/Łd 1471/10). Pisma kierowane do strony powinny być adresowane do niej imiennie, czyli adresując przesyłkę organ musi wymienić stronę jako indywidualnie określonego adresata, wobec którego - jako podmiotu - dokonywana jest czynność doręczenia. Co za tym idzie, doręczanie pism oraz decyzji łącznie współmałżonkom uznaje się za nieprawidłowe. Stroną postępowania administracyjnego nie jest małżeństwo jako takie, lecz stronami

	są małżonkowie, więc pisma należy doręczać każdemu z małżonków. Przesyłka zawierająca decyzję administracyjną, adresowana wspólnie do małżonków, narusza art. 40 k.p.a. (wyrok WSA w Krakowie z dnia 29.01.2014 r., sygn. akt III SA/Kr 831/13).
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----
Obszar kontroli: Aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu.	
Podstawa prawna	art. 72, 77, 78, 81, 87 ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	W okresie objętym kontrolą prowadzonych było 30 spraw dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz z tytułu trwałego zarządu. W trakcie kontroli poddano analizie 6 niżej opisanych spraw: 1. Sprawa znak: GN.6843.73.2013.RK W związku ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej dokonano aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W dniu 30.12.2013 r. Starosta Policki wypowiedział Zarządowi Morskiego Portu Police Sp. z o.o. ul. Kuźnicka 1, 72-010 Police ze skutkiem na 31.12.2013 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości 45,34 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej działką nr 24/20 o pow. 0,0439 ha z obr. Police 3 i równocześnie zaproponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste tego gruntu wynoszącej za rok 2014 r. - 90,68 zł, za rok 2015 - 95,74 zł, za rok 2016 - 100,80 zł. Ponadto zaznaczył, iż wysokość opłaty ustalonej na rok 2016 będzie obowiązywać w kolejnych latach do czasu następnej aktualizacji. Następnie pismem z 30.05.2014 r. skierowanym do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Starosta Policki wyraził zgodę na zawarcie ugody z Zarządem Morskiego Portu Police Sp. z o.o. obniżając wysokość opłaty o 20 %. Na skutek tego 03.06.2014 r. została podpisana pomiędzy stronami ugoda przed SKO w Szczecinie, która została także zatwierdzona postanowieniem SKO z 05.06.2014 r., w której opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości strony zgodnie ustaliły w wysokości 80,64 zł. Ustalona w drodze ugody opłata obowiązuje od 01.01.2014 r. (Załącznik A-9) 2. Sprawa znak: GN.6844.29.2013.KS W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Policki

w drodze decyzji z 14.10.2013 r. zaktualizował Izbie Celnej w Szczecinie ze skutkiem od 01.01.2014 r. opłatę z tytułu trwałego zarządu nieruchomością zabudowaną Skarbu Państwa oznaczoną działkami nr 884/22 o pow. 0,0653 ha i nr 884/37 w udziale wynoszącym 16817/31978 części stanowiącym grunt o pow. 1,6817 ha, z obr. Dobra. Dotychczasowa opłata roczna została wcześniej ustalona w 2010 r. na kwotę 12.729,00 zł. Nowa opłata roczna została ustalona w kwocie 16.125,57 zł na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 20.10.2012 r. Stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu została ustalona w wysokości 0,3% wartości nieruchomości.

Stronom postępowania zapewniono czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwiono wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz żądań, zgodnie z art. 10 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego. W aktach sprawy znajdują się zwrotne potwierdzenia odbioru. (Załącznik A-10)

3. Sprawa znak: GN.6843.16.2014.GM

W związku ze zmianą wartości nieruchomości gruntowej dokonano aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. W dniu 15.05.2014 r. Starosta Policki wypowiedział Pani

ul. Żelazna 6 i Panu
zam. 71-246

ze skutkiem na 31.12.2014 r. wysokość dotychczasowej opłaty rocznej w wysokości 456,00 zł z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej działką nr 212/22 z obr. Dołącza i równocześnie zaproponował przyjęcie nowej wysokości opłaty rocznej w wysokości 1.112,22 zł obowiązującą od 01.01.2015 r., płatną w następujących wysokościach i terminach: 912,00 zł od dnia 01.01.2015 r., 1.012,11 zł od 01.01.2016 r., 1.112,22 zł od 01.01.2017 r. Zaktualizowaną opłatę roczną ustalono przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej tj. 1% od wartości nieruchomości. (Załącznik A-11)

4. Sprawa znak: GN.6843.37.2015.RK.

Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. 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 związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Policki pismem z dnia 27 listopada 2014 r. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 893/3 o pow. 0,0577 ha położonej w Policach, jednocześnie proponując nową jej wysokość. Wysokość nowej opłaty rocznej została ustalona w oparciu o aktualny operat szacunkowy sporządzony w dniu 24.09.2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego. Pismo zawiera ponadto, wskazania co do sposobu naliczenia nowej opłaty, aktualnej wartości gruntu oraz informację o miejscu gdzie strona może zapoznać się z operatem szacunkowym. Starosta Policki zawarł również pouczenie o sposobie i terminie zakwestionowania nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego jako organu właściwego do rozpatrzenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Treść wypowiedzenia opłaty spełnia wymogi zawarte w art. 78 ust. 1, 2 u.g.n. Od powyższego odwołała się Gmina Police. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie w orzeczeniu z 18 maja 2015 r. uznało, że aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości jest nieuzasadniona. Następnie pismem z 23 czerwca 2015 r. Starosta Policki wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego ww. nieruchomości. Użytkownik wieczysty – Gmina Police, nie odwołała się od powyższej aktualizacji. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. (Załącznik B-9)

5. Sprawa znak: GN.6843.77.2014.RK, GN.6843.79.2014.RK.

W dniu 19.11.2014 r. do Starostwa Powiatowego w Policach wpłynął wniosek użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej jako działki nr: 212/13 i 212/14 w udziale wynoszącym 8/100 części gruntu oraz udziału 108/1900 części gruntu w działkach: 212/31, 212/32, 212/33 i 212/34, obręb Dołuje, gmina Dobra o dokonanie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z akt sprawy wynika, że wartość rynkowa prawa własności gruntu działek 212/31, 212/32, 212/33 i 212/34 nie uległa zmianie. Zgodnie z art. 78 ust. 1 u.g.n. 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. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się z urzędu albo na wniosek użytkownika wieczystego. Do doręczenia wypowiedzenia stosuje się przepisy Kodeksu postępowania administracyjnego. W związku ze zmianą wartości nieruchomości Starosta Policki pismami z dnia 23 grudnia 2014 r. wypowiedział użytkownikowi wieczystemu dotychczasową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa oznaczonej jako działka nr 213/13 oraz 212/14 w udziale do 8/100 części gruntu położonej w obrębie Dołuje, gmina Dobra, jednocześnie proponując nową jej wysokość. Stosownie do art. 81 ust. 2 ww. ustawy ciężar dowodu, że istnieją przesłanki do aktualizacji opłaty, spoczywa na użytkowniku wieczystym. Wysokość nowej opłaty rocznej została ustalona w oparciu o aktualny operat szacunkowy sporządzony na zlecenie użytkownika wieczystego w dniu 3 września 2014 r. przez rzeczoznawcę majątkowego. Pismo zawiera ponadto, wskazania co do sposobu naliczenia nowej opłaty, aktualnej wartości gruntu oraz informację o miejscu gdzie strona może zapoznać się z operatem szacunkowym. Starosta Policki zawarł również pouczenie o sposobie i terminie zakwestionowania nowej wysokości opłaty wraz ze wskazaniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego jako organu właściwego do rozpatrzenia wniosku o ustalenie, że aktualizacja opłaty jest nieuzasadniona albo jest uzasadniona w innej wysokości. Treść wypowiedzenia opłaty spełnia wymogi zawarte w art. 78 ust. 1, 2 ugn. Niniejsze postępowanie zostało wszczęte na wniosek strony w dniu 19.11.2014 r. Zgodnie z art. 35 § 3 k.p.a., załatwienie sprawy wymagającej postępowania wyjaśniającego powinno nastąpić nie później niż w ciągu miesiąca, a sprawy szczególnie skomplikowanej - nie później niż w ciągu dwóch miesięcy od dnia wszczęcia postępowania, zaś w postępowaniu odwoławczym - w ciągu miesiąca od dnia otrzymania odwołania. Stosownie do art. 36 § 1 k.p.a., o każdym przypadku niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 lub w przepisach szczególnych organ administracji publicznej jest obowiązany zawiadomić strony, podając przyczyny zwłoki i wskazując nowy termin załatwienia sprawy. Ten sam obowiązek ciąży na organie administracji publicznej również w przypadku zwłoki w załatwieniu sprawy z przyczyn niezależnych od organu (art. 36 § 2 k.p.a.). Z akt sprawy nie wynika by organ prowadził postępowanie wyjaśniające. Brak również stosownego powiadomienia strony o przyczynach niezakończenia sprawy w terminie określonym w art. 35 § 3 k.p.a.

	(Załącznik B-10) 6. Sprawa znak: GN.6844.30.2013.KS. W dniu <u>7 października 2013 r.</u> Starosta Policki zawiadomił Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Inspektora Transportu Drogowego w Szczecinie o wszczęciu z urzędu postępowania w sprawie aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomością położoną w Lubieszynie, oznaczoną numerem działki 890/22 w udziale wynoszącym 5000/32640 części i nr 890/2 w udziale wynoszącym 21/2700 części. Jednocześnie poinformował stronę o zgromadzeniu materiału dowodowego i możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zebranych dowodów, zgodnie z art. 10 § 1 k.p.a. Zgodnie z art. 87 u.g.n. wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie. Zaktualizowaną opłatę roczną ustala się według dotychczasowej stawki procentowej od wartości nieruchomości określonej na dzień aktualizacji opłaty. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się, z urzędu albo na wniosek jednostki organizacyjnej posiadającej nieruchomość w trwałym zarządzie, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacji opłaty rocznej dokonuje się w drodze decyzji właściwego organu. Nowa wysokość opłaty rocznej obowiązuje począwszy od dnia 1 stycznia roku następującego po roku, w którym decyzja stała się ostateczna. Zgodnie z art. 156 ust. 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego. Rzeczoznawca majątkowy, nr uprawnień 3046, sporządził w dniu 20 października 2012 r. operat szacunkowy, na podstawie którego ustalono nową wysokość opłat rocznych za trwały zarząd. Decyzją z dnia <u>18 października 2013 r.</u> Starosta Policki orzekł o aktualizacji opłaty rocznej za trwały zarząd przedmiotową nieruchomością. Decyzja stała się ostateczna z dniem 05.11.2013 r. Korespondencję kierowano do stron za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Z punktu widzenia przepisów kodeksu postępowania administracyjnego, organ prawidłowo zastosował art. 61 § 4 i art. 10 § 1 k.p.a. oraz prawidłowo zastosował się do terminów załatwienia sprawy wskazanych w art. 35 k.p.a. (Załącznik B-11) Do akt dołączono wykaz spraw dotyczących aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego gruntów oraz z tytułu trwałego zarządu nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa w okresie kontroli. (Załącznik C-12, C-13)
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych	Nieprawidłowość stwierdzono w sprawie o sygnaturach GN.6843.77.2014.RK, GN.6843.79.2014.RK, polegającą na

nieprawidłowości	przekroczeniu terminów wskazanych w art. 35 k.p.a. i braku zastosowania art. 36 k.p.a.
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	W toku kontroli poddano analizie wybraną dokumentację związaną z wydatkami poniesionymi przez Starostę Polickiego, wykonującego na podstawie ustawowej delegacji zawartej w art. 23 ust. 1 ugn, zadań z zakresu administracji rządowej polegające na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa. Sprawdzeniu poddano nw. faktury z załącznikami: • Faktura VAT nr 69/2013 z dnia 02.12.2013 r. – środki wydatkowano na wycenę nieruchomości Skarbu Państwa, • Faktura VAT nr 1/09/2014 z dnia 23.09.2014 r. – środki wydatkowano na wykonanie usługi elektrycznej związanej z oświetleniem zewnętrznym pałacu w Stolcu, • Faktura VAT nr 40/2014 z dnia 08.04.2014 r. – środki wydatkowano na wycenę nieruchomości – ustalenie opłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, • Faktura VAT nr 578/2014 z dnia 19.11.2014 r. – środki wydatkowano na postawienie ogrodzenia na nieruchomości Skarbu Państwa, • Faktura VAT nr FA/67/2015 z dnia 05.05.2015 r. – środki wydatkowano na zagospodarowanie odpadów znajdujących się na nieruchomości Skarbu Państwa, • Faktura VAT nr 1/08/2015 z dnia 04.08.2015 r. – środki wydatkowano na prace polegające na wykonaniu naprawy oraz uszczelnienia pokrycia dachowego w pałacu w Stolcu, • Faktura nr 90/04/2015 z dnia 17.04.2015 r. – środki wydatkowano na wykonanie wycinki dwóch drzew z gatunku świerk z nieruchomości Skarbu Państwa, • Faktura VAT nr FA/0430/01569/14/SZ z dnia 09.05.2014 r. – środki wydatkowano na umieszczenie ogłoszenia w gazecie i Internecie, • Faktury VAT Nr 21/10/2014 z dnia 01.10.2014 r., 3141/M8/14 oraz 3138/M8/14 z dnia 10.10.2014 r. – środki wydatkowano na udział w 24 Targach Nieruchomości w Szczecinie. Wydatki na Targi Nieruchomości odbywające się w Szczecinie, dotyczące zarówno nieruchomości Skarbu Państwa, jak i Powiatu Polickiego, ponoszone są naprzemiennie przez Skarb Państwa

	i Powiat Policki. (Załączniki od C-14 do C-23) Wydatki za 2013 r. – plan 212.755,00 zł, wykorzystanie 184.586,90 zł; Wydatki za 2014 r. – plan 185.567,00 zł, wykorzystanie 141.986,05 zł; Wydatki do końca III kwartału 2015 r. – plan 310.550,48 zł, wykorzystanie 230.550,48 zł. Środki finansowe zostały wydatkowane m.in. na wycenę nieruchomości Skarbu Państwa, na ogłoszenia prasowe. (Załącznik C-24) W toku kontroli pracownicy Starostwa Powiatowego w Policach przedłożyli informacje dotyczące realizacji dochodów za rok 2013, 2014 i 2015 do końca III kwartału. Dochody od początku roku do końca IV kwartału roku 2013: • plan 2.480.000,00 zł, dochody wykonane ogółem 4.023.626,29 zł; Dochody od początku roku do końca IV kwartału roku 2014: • plan 2.800.000,00 zł, dochody wykonane ogółem 4.612.513,19 zł; Dochody od początku roku do końca III kwartału roku 2015 r.: • plan 2.738.000,00 zł, dochody wykonane ogółem 3.643.094,31 zł. (Załącznik C-24) W celu ściągnięcia należności Skarbu Państwa podjęto następujące działania: - wezwania do zapłaty, nakazy zapłaty, windykacja komornicza. (Załączniki: C-25 i C-26)
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	Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt.3 ugn - 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, a w szczególności sporządzają plany wykorzystania zasobu. Ponadto, na podstawie z art. 23 ust. 1d ugn - Plany wykorzystania zasobu, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, opracowuje się na okres 3 lat. Plany zawierają w szczególności: 1) zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu oraz

	<i>nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;</i> 2) <i>prognozę:</i> <i>a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu,</i> <i>b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,</i> <i>c) wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,</i> <i>d) dotyczącą aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;</i> 3) <i>program zagospodarowania nieruchomości zasobu.</i> W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że Starostwo Powiatowe w Policach dysponuje Planem wykorzystania zasobu Skarbu Państwa na lata 2015-2017, stanowiącym załącznik do zarządzenia Starosty Polickiego Nr 16/2015 z dnia 16 kwietnia 2015 r. w sprawie ustalenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2015-2017. Poprzedni plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmował lata 2012-2014; opracowany został 30 marca 2012 r. Aktualny plan zawiera m.in.: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste; prognozę dotyczącą udostępniania nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa; prognozę poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości z 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; program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa. (Załącznik C-27)
Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości	Nieprawidłowości nie stwierdzono.
Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)	-----

Zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego	Dnia 05 lutego 2016 r. kierownik jednostki kontrolującej przekazał kierownikowi jednostki kontrolowanej projekt wystąpienia pokontrolnego wraz z pouczeniem o prawie do zgłoszenia umotywowanych zastrzeżeń (art. 40 ust. 1 ustawy). Zastrzeżenia zostały wniesione w terminie, tj. 16 lutego 2016 r. Pismem z dnia 25 lutego 2016 r. kierownik komórki do spraw kontroli zawiadomił kierownika jednostki kontrolowanej, iż w części odrzuca, a w części uwzględnia wniesione zastrzeżenia. Od powyższego odwołanie nie zostało wniesione.
Ocena	Jednostka kontrolująca dokonała oceny skontrolowanej działalności. Stwierdzone wadliwości podzielono na: - nieprawidłowości - działania lub zaniechania, które z punktu widzenia kryteriów kontroli jest nielegalne, niegospodarne, niecelowe lub nierzetelne, a w przypadku kontroli wykonania zadań – nieskuteczne, niewydajne lub nieoszczędne, - uchybienia - odstępstwa od stanu pożądanego o charakterze wyłącznie formalnym, nie powodujące następstw dla kontrolowanej działalności, zarówno w aspekcie finansowym, jak i wykonania zadań. W świetle przeprowadzonej kontroli, działalność Starosty Polickiego, reprezentującego Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, oceniam <u>pozytywnie z 5 nieprawidłowościami.</u>
Zalecenia	W celu wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości, zalecam: - bezwzględne stosowanie przepisów kodeksu postępowania administracyjnego odnośnie terminów załatwiania spraw (art. 35, art. 36 k.p.a.); - doręczać pisma stronom w sposób zgodny z art. 40 § 1 k.p.a.; - stosować się do art. 84 § 1 k.p.a. Stosownie do art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej, w związku z art. 46 ust. 3 tej ustawy, o podjętych działaniach związanych z wykonaniem zaleceń proszę powiadomić kierownika jednostki kontrolującej w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia.

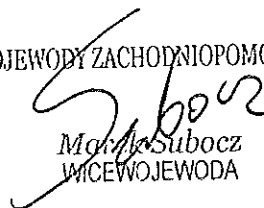
POUCZENIE

Od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze (art. 48 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej).

PODPIS

KIEROWNIK JEDNOSTKI KONTROLUJĄCEJ

wz. WOJEWODY ZACHODNIOPOMORSKIEGO


Małgorzata Subocz
WICEWOJEWODA

