

Egzemplarz nr 1

Koszalin, dnia 04 maja 2015 r.

K-GN-IV.431.2.2015.PK.MK.AG

PROJEKT WYSTĄPIENIA POKONTROLNEGO

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	Prezydent Miasta Koszalina, ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin Wydział Nieruchomościami oraz Wydział Finansowy
Osoba pełniąca funkcje kierowniczą w okresie prowadzenia kontroli	Piotr Jedliński – Prezydent Miasta Koszalina
Osoba pełniąca funkcje kierowniczą w okresie objętym kontrolą	
Okres objęty kontrolą	od 13 lutego 2012 r. do dnia kontroli
Osoby udzielające wyjaśnień w trakcie kontroli	Pani Teresa Labisch – Kierownik Wydziału Nieruchomości, Pani Małgorzata Żydecka – Tkaczyc – kierownik Referatu Dochodów Budżetu Miasta.
Kontrolujący/ Nr upoważnienia	Patrycja Kurowska – inspektor wojewódzki, kierownik zespołu kontrolującego, upoważnienie nr K-GN-IV.0030.4.2015.PK z dnia 04.02.2015 r. Magdalena Kalcowska – inspektor wojewódzki upoważnienie nr K-GN-IV.0030.5.2015.MK z dnia 04.02.2015 r. Agnieszka Gorzeń –inspektor upoważnienie nr K-GN-IV.0030.6.2015.AG z dnia 04.02.2015 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. Nr 185, poz. 1092)
Termin kontroli	26-27 lutego 2015 r.
Wpis do książki kontroli	4/2015

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 (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 518), zwana dalej ugn
Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny	<p>Urząd Miejski w Koszalinie prowadzi komputerowy rejestr zawierający dane o nieruchomościach Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent Miasta Koszalina. Baza zawiera następujące dane dotyczące ewidencji nieruchomości, ich stanu prawnego, wartości oraz wysokości wnoszonych opłat, takie jak: Id działki w bazie nieruchomości Skarbu Państwa województwa zachodniopomorskiego, identyfikator działki ewidencyjnej, jednostka ewidencyjna, adres, nr obrębu, nazwa obrębu, powierzchnia, symbol użytku, ułamek właściwy własności, oznaczenie nieruchomości wg księgi wieczystej, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, właściciel, dokumenty potwierdzające prawa podmiotów innych niż Skarb Państwa do nieruchomości, aktualne przeznaczenie w planie zagospodarowania gminy, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, roszczenia, toczące się postępowania administracyjne i sądowe, wpisy dotyczące nieuregulowanego stanu prawnego, wpisy do rejestru zabytków, użytkownik wieczysty, stawka opłat z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, ostatnia aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego, informacje dotyczące ustanowienia trwałego zarządu, wysokość opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, ostatnia aktualizacja opłat z tytułu trwałego zarządu, informacje dotyczące innych form władania, wysokość opłat rocznych z tytułu innych form władania, ostatnia aktualizacja opłat z tytułu innych form władania, opłaty łącznie, wysokość naliczanych opłat rocznych ze wszystkich form władania, informacje dotyczące przekazywania mienia Skarbu Państwa na rzecz samorządu terytorialnego, aktualna wartość nieruchomości.</p> <p>Baza jest na bieżąco aktualizowana.</p> <p>Zgodnie z informacją z dnia 26 lutego 2015 r. liczba działek Skarbu Państwa, którymi włada Prezydent wynosi: 998 o łącznej powierzchni 782,4057 ha, ilość działek oddanych w użytkowanie wieczyste: 801 o łącznej powierzchni 410,0694 ha, ilość działek oddanych w trwałe zarząd: 83 o łącznej powierzchni 228,0053 ha (zał. 1).</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 ugn

**Ustalenia,
stanowiące
podstawę do oceny**

Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:

I. oddania w trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa.

Wybrano do analizy 3 sprawy:

1. sprawa nr N-IV-3.6844.3.2013.ESt (zał. 2); decyzją z dnia 13.05.2013 r., znak:N-IV-3.6844.3.2013.ESt Prezydent Miasta Koszalina ustanowił prawo trwałego zarządu na rzecz Sądu Rejonowego w Koszalinie, na czas nieoznaczony, w stosunku do 785/10000 części nieruchomości zabudowanej stanowiącej w udziale 9505/10000 własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Władysław Andersa 34, 34 a, 34 b, w obrębie ewidencyjnym nr 0021 oznaczonej jako działka nr 48/1 o powierzchni 1,6951 ha (KW nr KO1K/00008990/6) z przeznaczeniem na siedzibę Sądu Rejonowego w Koszalinie. W ww. decyzji Prezydent ustanowił ponadto opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu.

Dnia 02.04.2013 r. wpłynął wniosek Dyrektora Sądu Rejonowego w Koszalinie (pismo z dnia 02.04.2013 r.) o wydanie decyzji w sprawie przekazania w trwały zarząd części zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej działką ewidencyjną nr 48/1 o powierzchni 1,6951 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0021 Koszalin, z przeznaczeniem na cele wykonywania wymiaru sprawiedliwości, obronności i bezpieczeństwa państwa.

Dnia 30.04.2013 r. został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy w celu określenia aktualnej wartości rynkowej nieruchomości jako przedmiotu prawa własności do obrotu, a w szczególności do oddania w trwały zarząd.

Pismem z dnia 10.05.2013 r., znak: N-IV-3.6844.3.2013.ESt Prezydent Miasta Koszalina poinformował, iż w powyższej sprawie został zebrany materiał dowodowy i zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego strona może zapoznać się z aktami sprawy w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma.

Dnia 31.05.2013 r. podpisany został protokół przekazania - przejęcia części nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Władysława Andersa 34, 34a, 34b.

2. sprawa nr N-IV-3.6844.14.2012.ESt (zał. 3); decyzją z dnia 11.01.2013 r., znak: N-IV-3.6844.14.2012.ESt Prezydent Miasta Koszalina ustanowił prawo trwałego zarządu na rzecz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie, na czas nieoznaczony, w stosunku do niezabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0018 działkami ewidencyjnymi nr 30/4, 243/1, 244/1 o łącznej powierzchni 1,4772 ha (KW nr KO1K/00101678/5) z przeznaczeniem na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. W ww. decyzji Prezydent ustalił ponadto

termin zagospodarowania ww. nieruchomości polegającego na jej zabudowie oraz ustalił opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu.

Dnia 28.12.2012 r. wpłynął wniosek Komendanta Miejskiego (pismo z dnia 27.12.2012 r., znak: MT.212.3.1.2012) o ustanowienie trwałego zarządu na czas nieoznaczony na rzecz Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie na ww. nieruchomości.

Dnia 29.10.2012 r. został sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego operat szacunkowy w celu określenia wartości jako przedmiotu prawa własności działek nr 244/1, nr 30/4 i nr 243/1, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 0018 m. Koszalina w prawie wyrażenia woli przekazania przedmiotowej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w formie darowizny. W klauzuli operatu szacunkowego wskazano, że operat może być również wykorzystany do ustalenia opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Pismem z dnia 04.01.2013 r., znak: N-IV-3.6844.14.2012.ESt Prezydent Miasta Koszalina poinformował, iż w powyższej sprawie został zebrany materiał dowodowy i zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego strona może zapoznać się z aktami sprawy w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma. Pismem z dnia 08.01.2013 r., znak: MT.212.3.1.2012 Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w Koszalinie poinformował, iż nie zgłasza żądań ani zastrzeżeń do zebranych dowodów.

Dnia 16.01.2013 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy w sprawie przekazania-przejęcia nieruchomości położonej w Koszalinie.

3. sprawa nr N-IV-2.6844.3.2012.JOs (zał. 4); decyzją z dnia 17.12.2012 r., znak: N-IV-2.6844.3.2012.JOs Prezydent Miasta Koszalina orzekł o ustanowieniu na rzecz Sądu Rejonowego w Koszalinie, na czas nieoznaczony, trwałego zarządu w stosunku do 909/10000 części zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej w udziale 9505/10000 własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Władysława Andersa 34, 34a, 34b, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 48/1 o powierzchni 1,6951 ha, (KW nr KO1K/00008990/6) z przeznaczeniem na cele obronności i bezpieczeństwa państwa. W ww. decyzji Prezydent ustalił ponadto opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu.

Dnia 06.12.2012 r. wpłynął wniosek Dyrektora Sadu Okręgowego w Koszalinie (pismo z dnia 05.12.2012 r., znak: G.I.211-8/Ko/12) w sprawie wydania decyzji o ustanowienie trwałego zarządu na rzecz Sądu Rejonowego w Koszalinie.

Zgodnie z notatką służbową znak: N-IV-3.6844.3.2012.ESt z dnia 13.12.2013 r. jako dowód w postępowaniu wykorzystany został operat szacunkowy z dnia 21.11.2011 r. dla potrzeb aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu.

Pismem z dnia 13.12.2012 r., znak: N-IV-2.6844.3.2012.EJOs Prezydent Miasta Koszalina poinformował, iż w powyższej sprawie został zebrany materiał dowodowy i zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia

14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego strona może zapoznać się z aktami sprawy w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma.

Dnia 31.12.2012 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy w sprawie przekazania-przejęcia części nieruchomości położonej w Koszalinie.

II. dotyczące wygaszenia trwałego zarządu. Wybrano do analizy 2 sprawy:

1. sprawa nr N-IV-3.6844.4.2012.ESt (zał. 5), decyzją z dnia 29.05.2012 r., znak: N-IV-3.6844.4.2012.ESt Prezydent Miasta Koszalina orzekł o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu przysługującego Ministerstwu Obrony Narodowej – Rejonowemu Zarządowi Infrastruktury w Szczecinie w stosunku do zabudowanej nieruchomości gruntowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Wojska Polskiego, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0028 działką ewidencyjną nr 398/3 o powierzchni 0,3215 ha (KW nr KO1K/00098094/2). W uzasadnieniu decyzji wskazano, iż o zagospodarowaniu przedmiotowej nieruchomości przesądził Minister Obrony Narodowej, który stosownie do treści §3a ust. 2 Zarządzenia Nr 3/MON z dnia 26.01.2012 r. zmieniającego Zarządzenie w sprawie utworzenia i nadania statutu Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie zdecydował, że przedmiotową nieruchomość, w oparciu o art. 53 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostanie wyposażone Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie.

Dnia 27.04.2012 r. wpłynął wniosek Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie Nr 2455/12 z dnia 25.04.2012 r. dot. wydania decyzji orzekającej o wygaśnięciu trwałego zarządu Ministerstwa Obrony Narodowej, Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie na przedmiotowej nieruchomości.

2. sprawa nr N-IV-2.6844.5.2013.JOs (zał. 6), decyzją z dnia 28.05.2013 r., znak: N-IV-2.6844.5.2013.JOs Prezydent Miasta Koszalina orzekł o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu przysługującego Wojewódzkiemu Inspektorowi Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Koszalinie w stosunku do nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0046 działką ewidencyjną nr 9 o powierzchni 0,4159 ha (KW nr KO1K/00070309/1).

Wnioskiem z dnia 10.05.2013 r., znak: WAD.2512.01.2013 Wojewódzki Inspektor Ochrony Roślin i Nasiennictwa zwrócił się do Prezydenta Miasta Koszalina o wydanie decyzji stwierdzającej wygaśnięcie trwałego zarządu do ww. nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa. W uzasadnieniu wskazano, że powyższa nieruchomość stała się zbędna. Poinformowano ponadto, iż na wygaszenie trwałego zarządu przysługującemu Wojewódzkiemu Inspektoratowi Ochrony Roślin i Nasiennictwa w Koszalinie zgodę wyraził Wojewoda Zachodniopomorski Zarządzeniem nr 200/2013

z dnia 24.04.2013 r.

Dnia 17.06.2013 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy w sprawie przekazania – przejęcia nieruchomości.

3. sprawa nr N-IV-2.6844.3.2013.JOs (zał. 7), decyzją z dnia 26.08.2013 r., znak: N-IV-2.6844.3.2013.JOs Prezydent Miasta Koszalina orzekł o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu przysługującego Centralnemu Ośrodkowi Szkolenia Straży Granicznej w Koszalinie w stosunku do zabudowanej nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie w obrębie ewidencyjnym nr 0037, oznaczonej jako działka nr 56/1 o powierzchni 2,9904 ha (KW nr KO1K/00076368/4) oraz orzekł o ustanowieniu na rzecz Ministerstwa Obrony Narodowej – Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie, na czas nieoznaczony trwałego zarządu w stosunku do ww. nieruchomości z przeznaczeniem na cele obronności i bezpieczeństwa.

W ww. decyzji Prezydent ustanowił ponadto opłaty roczne z tytułu trwałego zarządu.

Dnia 20.03.2013 r. wpłynął wniosek Komendanta Centralnego Ośrodka Szkolenia Straży Granicznej w Koszalinie (pismo z dnia 18.03.2013 r.) dot. wydania decyzji o przekazaniu trwałego zarządu między Centralnym Ośrodkiem Szkolenia Straży Granicznej w Koszalinie a Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Szczecinie do nieruchomości oznaczonej działką nr 56/1, położonej w obrębie nr 37 m. Koszalina.

Poinformowano ponadto, iż Centralny Ośrodek Szkolenia Straży Granicznej otrzymał zgodę organu nadzorującego tj. Komendanta Głównego Straży Granicznej (pismo nr KG-TZ-180/VI/13 z dnia 27.02.2013 r.).

Dnia 23.04.2013 r. Prezydent Miasta Koszalina wyjaśnił wnioskodawcy, iż wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie, stosownie do treści art. 48 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie możliwe po złożeniu stosownego wniosku przez RZI Szczecin (wraz ze zgodą organu nadzorującego). Jednostka ta bowiem, do chwili obecnej, nie potwierdziła zamiaru objęcia ww. nieruchomości w trwały zarząd.

Pismem Nr 3901/13 z dnia 01.08.2013 r. Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Szczecinie wniósł o wydanie decyzji dot. przekazania prawa trwałego zarządu i poinformował, iż Podsekretarz Stanu ds. Uzbrojenia i Modernizacji w Ministerstwie Obrony Narodowej wyraziła zgodę na przejecie w trwały zarząd MON – Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie zabudowanej nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 56/1 obręb 0037 Koszalin.

Zgodnie z notatką służbową znak: N-IV-2.6844.3.2013.JOs z dnia 08.08.2013 r. jako dowód w postępowaniu wykorzystany został operat szacunkowy z dnia 25.11.2011 r. sporządzony w celu aktualizacji opłat za trwały zarząd nieruchomością dla Centralnego Ośrodka Szkolenia Straży Granicznej w Koszalinie.

Pismem z dnia 08.08.2013 r., znak: N-IV-2.6844.3.2013.JOs Prezydent

	<p>Miasta Koszalina poinformował, iż w powyższej sprawie został zebrany materiał dowodowy i zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego strona może zapoznać się z aktami sprawy w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisma. Wyjaśniono ponadto, że stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne. Opłaty te ustala się według stawki procentowej od wartości nieruchomości, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W piśmie podano wartość rynkową nieruchomości oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu. Dnia 30.09.2013 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy w sprawie przekazania – przejęcia nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Koszalinie, oznaczonej ewidencyjnie jako działka nr 56/1 w obrębie ewidencyjnym nr 0037 m. Koszalin.</p>
<p>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</p>	<p>Stwierdzono uchybienie: w sprawach nr N-IV-2.6844.3.2012.JOs i nr N-IV-2.6844.3.2013.JOs ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu w oparciu o nieaktualny operat szacunkowy, sporządzony dla celu aktualizacji opłaty rocznej.</p> <p>Za nieruchomość oddaną w trwały zarząd pobiera się opłaty roczne ustalane według określonej stawki procentowej od ceny nieruchomości ustalonej zgodnie z przepisem art. 67 ust. 3 ugn, stanowiącym, że w sytuacji sprzedaży nieruchomości w drodze bezprzetargowej, o której mowa w art. 37 ust. 2 i 3 ustawy, cenę nieruchomości ustala się w wysokości nie niższej niż jej wartość. Skoro przy ustalaniu opłaty rocznej bierze się pod uwagę cenę nieruchomości ustalaną zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy, to ustalona cena będzie odpowiadała treści tegoż uregulowania jeżeli będzie równa bądź wyższa niż wartość nieruchomości.</p> <p>Określenie wartości nieruchomości, stanowiące podstawę dla ustalenia opłaty rocznej dokonywane jest w oparciu o przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. nr 207, poz. 2109 ze zm.).</p> <p>Z art. 67 u.g.n. wynika, że cena nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego uzależniona jest od wartości tych nieruchomości, którą określają rzeczoznawcy majątkowi zgodnie z przepisami art. 149–159 u.g.n.</p> <p>W myśl art. 149 ugn przepisy rozdziału "Określanie wartości nieruchomości" stosuje się do wszystkich nieruchomości, bez względu na ich rodzaj, położenie i przeznaczenie, a także bez względu na podmiot własności i cel wyceny, z wyłączeniem określania wartości nieruchomości w związku z realizacją ustawy o scalaniu i wymianie gruntów. Przepis ten pozostaje w związku z art. 7 u.g.n., gdzie przewidziano, że jeżeli istnieje potrzeba określenia wartości nieruchomości, wartość tę określają rzeczoznawcy majątkowi.</p> <p>Zgodnie z art. 156 ust 1 ugn rzeczoznawca majątkowy sporządza na piśmie opinię o wartości nieruchomości w formie operatu szacunkowego.</p> <p>Według § 34 ww. rozporządzenia na potrzeby ustalenia ceny nieruchomości</p>

	<p>oddawanej w trwały zarząd lub na potrzeby aktualizacji opłat z tego tytułu określa się jej wartość jako przedmiotu prawa własności.</p> <p>Jak stanowi art. 156 ust. 3 ugn operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154.</p> <p>Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził (art. 156 ust. 4 ugn.).</p> <p>Trwały zarząd nie stanowi prawa podmiotowego o charakterze cywilnym jednostki organizacyjnej niemającej osobowości prawnej. Jednostki te, którym zostały oddane nieruchomości w trwały zarząd, nie stają się z tego tytułu podmiotami jakiegokolwiek prawa podmiotowego o charakterze prawnorzeczowym.</p> <p>W związku z powyższym nie można zgodzić się z stwierdzeniem Prezydenta Miasta Koszalina, zawartym w piśmie z dnia 27.02.2015 r., że nowy trwały zarządca nieruchomości przejął prawa i obowiązki dotychczasowego trwałego zarządcy. Decyzja wydana na podstawie art. 48 ugn składa się z dwóch części: w pierwszej części organ orzeka o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego jednej jednostce organizacyjnej, w drugiej – o ustanowieniu trwałego zarządu na rzecz drugiej jednostki organizacyjnej.</p>
<p>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</p>	<p>Pismem z dnia 27 lutego 2015 r., znak: K-GN-IV.431.2.2015.PK.MK.AG (zał. 37) zwrócono się do Prezydenta Miasta Koszalina o złożenie wyjaśnień:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. w sprawie nr N-IV-2.6844.3.2012.JOs, w której decyzją z dnia 17.12.2012 r. ustanowiony został trwały zarząd na rzecz Sądu Rejonowego w Koszalinie w stosunku do 909/10000 części zabudowanej nieruchomości, stanowiącej w udziale 9505/10000 własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Andersa 34, 34a, 34b, obręb nr 0021 – działka nr 48/1 o pow. 1,6951 ha, dla ustalenia opłaty rocznej wykorzystano jako dowód operat szacunkowy z dnia 21.11.2011 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Ewę Urbańską, w celu aktualizacji opłat za trwały zarząd. Poproszono o podanie informacji, potwierdzonej stosownym dokumentem, czy rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność ww. operatu szacunkowego, stosownie do art. 156 ust. 3 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 2. w sprawie nr N-IV-2.6844.3.2013.JOs, w której decyzją z dnia 26.08.2013 r. przekazany został trwały zarząd między jednostkami organizacyjnymi w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 56/1 o pow. 2,2904 ha, położonej w obrębie 0037 m. Koszalina, wykorzystano operat szacunkowy z dnia 25.11.2011 r., sporządzony przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Stanisława Mikołajczyka, w celu aktualizacji opłat za trwały zarząd. Poproszono o podanie informacji, potwierdzonej stosownym dokumentem, czy rzeczoznawca majątkowy potwierdził aktualność ww. operatu szacunkowego,

stosownie do art. 156 ust. 3 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W odpowiedzi z dnia 27.02.2015 r. (zał. 38) poinformowano:

Ad. 1. Decyzją Prezydenta Miasta Koszalina nr N-IV.6844.17.2012.ESt z dnia 24.01.2012 r. ustalono nową wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu przysługującego Sądowi Rejonowemu w Koszalinie w udziale 1829/10000 w stosunku do nieruchomości położonej w Koszalinie, przy ul. Władysława Andersa 34-34b, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0021 działką ewidencyjną nr 48/1, Opłata ta została ustalona na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Panią Ewę Urbańską, w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 21.11.2011 r. Z uwagi na fakt, iż decyzja stała się ostateczna w dniu 10.02.2012r., aktualizacja opłat zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2013 r.

Decyzją nr N-IV-2.6844.3.2012.JOs z dnia 17.12.2012 r. na wniosek Sądu Rejonowego w Koszalinie orzeczono o ustanowieniu na rzecz tegoż Sądu trwałego zarządu do kolejnego udziału – 909/10000 części przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na fakt, iż w dacie wydania decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu w stosunku do kolejnego udziału w nieruchomości – 909/10000, ww. decyzja dotycząca aktualizacji opłat rocznych za udział 1829/10000 była już ostateczna i przesądzała, iż aktualizacja ta będzie obowiązywać od 1 stycznia 2013 r., zasadne było ustalenie opłaty rocznej za kolejny udział w nieruchomości – obowiązującej również od 2013 r., w oparciu o wartość nieruchomości określoną w operacie szacunkowym sporządzonym przez Panią Ewę Urbańską w dniu 21.11.2011 r. Dlatego też uznano za niekonieczne potwierdzanie aktualności ww. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. Tym bardziej, że umowa z rzeczoznawcą obejmująca wykonanie operatów szacunkowych na potrzeby aktualizacji opłat rocznych za trwały zarząd, w tym czasie już nie obowiązywała.

Ad. 2 Decyzją Prezydenta Miasta Koszalina nr N-IV.6844.27.2011.ESt z dnia 16.01.2012 r. ustalono nową wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu przysługującego Centralnemu Ośrodkowi Szkolenia Straży Granicznej w Koszalinie w stosunku do nieruchomości położonej w Koszalinie, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0037 działką ewidencyjną nr 56/1. Opłata ta została ustalona w wysokości 206,34 zł, na podstawie wartości nieruchomości określonej przez rzeczoznawcę majątkowego Pana Stanisława Mikołajczyka w operacie szacunkowym sporządzonym w dniu 25.11.2011 r. Z uwago na fakt, iż decyzja ta stała się ostateczna w dniu 02.02.2012 r., aktualizacja opłat zaczęła obowiązywać od 1 stycznia 2013 r.

Decyzją nr N-IV-2.6844.3.2013.JOs z dnia 26.08.2013 r., na podstawie art. 48 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518 z późn. zm.), w związku z wnioskami Komendanta COS SG w Koszalinie oraz Szefa MON - Rejonowego Zarządu Infrastruktury w Szczecinie orzeczono o przekazaniu trwałego zarządu ww. nieruchomością między tymi

	<p>jednostkami. Nowy trwały zarządca nieruchomości przejął prawa i obowiązki dotychczasowego trwałego zarządcy, w tym obowiązek wnoszenia opłat rocznych z ww. tytułu, w wysokości ustalonej dla jego poprzednika. Tym samym uznano za zbędne potwierdzenie aktualności ww. operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego. W roku 2013 obie jednostki zapłaciły więc opłatę roczną w łącznej wysokości 206,34 zł, tj. proporcjonalnie do okresu posiadania tego prawa - COS SG w Koszalinie za 2/3 roku (137,56 zł), a MON-RZI w Szczecinie za 1/3 roku (68,78 zł).</p>
<p>Obszar kontroli: Sprzedaż, dzierżawa, najem, użyczenie, oddawanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa.</p>	
<p>Podstawa prawna</p>	<p>art. 23 ust. 1 pkt 7 i 7a ugn</p>
<p>Ustalenia, stanowiące podstawę do oceny</p>	<p>Podczas kontroli analizie poddano następujące sprawy:</p> <p>I. Dotyczące sprzedaży, wybrano do analizy – 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Akt notarialny Rep. A Nr 1244/2013 z dnia 09.09.2013 r. (zał. 8) umowa sprzedaży prawa własności stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu mieszkalnego nr 9 położonego w budynku mieszkalnym oznaczonym nr 34-38, klatka schodowa nr 36 przy ul. Wąwozowej w Koszalinie, wraz z przynależnym udziałem wynoszącym 643/91669 części we współwłasności niewydzielonych części wspólnych budynku i innych urządzeń nie wchodzących w skład lokali oraz we współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 62, położonej w Koszalinie przy ul. Wąwozowej, w obrębie ewidencyjnym nr 0016 (KW nr KO1K/00070930/3) na rzecz Pani Elżbiety i Hieronima małżonków Koseckich. <p>Dnia 27.02.2013 r. do Urzędu Miejskiego w Koszalinie wpłynął wniosek Pana Hieronima Koseckiego dot. zbycia lokalu mieszkalnego położonego w Koszalinie przy ul. Wąwozowej 36/9, którego jest najemcą, z równoczesną prośbą o udzielenie bonifikaty w wysokości 95% ustalonej ceny. Prezydent Miasta Koszalina, stosownie do art. 23 ust. 1 pkt. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zwrócił się do Wojewody z prośbą o wyrażenie zgody na sprzedaż nieruchomości, na rzecz najemcy Pana Hieronima Koseckiego, nieruchomości lokalowej stanowiącej własność Skarbu Państwa, obejmującej lokal mieszkalny nr 9 o pow. 64,3 m² znajdującego się w budynku położonym w Koszalinie przy ul. Wąwozowej 34-38, z którym związany jest udział wynoszący 643/91669 części we współwłasności wszelkich niewydzielonych części budynków i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz w prawie własności nieruchomości, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0016 działka nr 62 o powierzchni 1,5533 ha.</p> <p>Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego nr 243/2013 z dnia 14.05.2013 r. została wyrażona zgoda na zbycie ww. nieruchomości i udzielenie bonifikaty.</p> <p>Dnia 17.06.2013 r. sporządzony został operat szacunkowy określający wartość przedmiotowej nieruchomości lokalowej celem sprzedaży dotychczasowemu najemcy. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy</p>

o gospodarce nieruchomościami, ww. lokal mieszkalny i udział związany z własnością lokalu został ujęty w wykazie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym.

II. Dotyczące dzierżawy: wybrano do analizy –4:

1. Umowa dzierżawy z dnia 25.06.2012 r. (zał. 9) dotycząca dzierżawy na czas nieoznaczony nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0019 działką nr 787 o powierzchni 0,0079 ha, na rzecz Pani Danuty Gutta, z przeznaczeniem na tereny zielone- ogródek przydomowy.
Dnia 20.02.2012 r. wpłynął wniosek Pani Danuty Gutta dot. wydzierżawienia, w drodze bezprzetargowej, na czas nieokreślony, działki położonej w obrębie nr 0019 oznaczonej nr 787. Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego nr 158/2012 z dnia 11.04.2012 r. została wyrażona zgoda na zawarcie umowy dzierżawy ww. nieruchomości.
Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działka nr 787, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0019 m. Koszalin, została ujęta w wykazie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym.
2. Umowa dzierżawy z dnia 30.09.2013 r. (zał. 10) dotycząca dzierżawy na czas oznaczony do dnia 30.09.2016 r. części nieruchomości gruntowej – 280 m², stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0046 działką ewidencyjną nr 9 o pow. 0,4159 ha (KW nr KO1K/00070309/1), na rzecz Pani Heleny Janasik, z przeznaczeniem na ogródek przydomowy – uprawa warzyw i kwiatów na potrzeby własne Dzierżawcy.
Dnia 27.08.2013 r. wpłynął wniosek Pani Heleny Janasik dot. wydzierżawienia na okres 3 lat części działki nr 9 znajdującej się przy ul. Gnieźnieńskiej o powierzchni 280 m², z przeznaczeniem na uprawę warzyw i kwiatów dla celów własnych.
Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działka nr 9, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0046 m. Koszalin, została ujęta w wykazie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony – 3 lata.
3. Umowa dzierżawy z dnia 27.09.2013 r. (zał. 11) dotycząca dzierżawy z dniem 01.10.2013 r. na czas oznaczony do dnia 30.09.2016 r. części nieruchomości – 1200 m², położonej w Koszalinie przy ul. Gnieźnieńskiej, oznaczonej ewidencyjnie w obrębie ewidencyjnym nr 0046 działką nr 9 o powierzchni 0,4159 ha (KW nr KO1K/00070309/1), na rzecz Pana Michała Urbanowicza, z przeznaczeniem na pawilon handlowo-biurowy – 30 m²,

pomieszczenia magazynowe – 30 m², wystawę i składowanie nagrobków – 1140 m².

Dnia 23.07.2013 r. wpłynął wniosek Pana Michała Urbanowicza prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą: Firma Usługowo Handlowa Kamieniarstwo Nagrobkowe i Budowlane „ARKADA II” dot. wydzierżawienia na okres 3 lat części działki nr 9, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 46, około 1200 m².

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działka nr 9, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0046 m. Koszalin, została ujęta w wykazie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony – 3 lata.

4. Umowa dzierżawy z dnia 28.11.2014 r. (zał. 12) dotycząca dzierżawy na okres 5 lat nieruchomości, stanowiącej własność Skarbu Państwa, położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0019 działką nr 787 o powierzchni 0,0079 ha na rzecz Państwa Magdaleny i Łukasza Zach, z przeznaczeniem na tereny zielone-ogródek przydomowy.

Dnia 21.07.2014 r. wpłynął wniosek Pani Magdaleny Zach dot. wydzierżawienia na czas nieoznaczony ww. nieruchomości.

Prezydent Miasta Koszalin, stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zwrócił się do Wojewody z prośbą o wyrażenie zgody na wydzierżawienie przedmiotowej nieruchomości, w trybie bezprzetargowym Państwu Magdaleny i Łukaszowi Zach (właścicielom nieruchomości sąsiedniej). Pismem z dnia 08.08.2014 r., znak: K-GN-IV.755.102.2014.JD Wojewoda Zachodniopomorski zwrócił się do Prezydenta Miasta Koszalin o uzupełnienie braku formalnego – brak podpisu przez jednego ze współmałżonków. Pismem z dnia 12.08.2014 r. Państwo Magdalena i Łukasz Zach zostali poinformowani, że wniosek dot. wydzierżawienia przedmiotowej działki wymaga uzupełnienia. Dnia 19.08.2014 r. Pan Łukasz Zach potwierdził wniosek żony swoim podpisem.

Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego nr 536/2014 z dnia 25.09.2014 r. została wyrażona zgoda na zawarcie umowy dzierżawy ww. nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działka nr 787, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0019 m. Koszalin, została ujęta w wykazie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do oddania w dzierżawę w trybie bezprzetargowym na czas oznaczony – 5 lat.

III. Dotyczy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste - 1:

1. Akt notarialny Rep. A. nr 525/2013 z dnia 16.04.2013 r. (zał. 13) – umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności garażu – oddanie w użytkowanie wieczyste na lat 40 nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę gruntu nr 1366 oraz prawo własności budynku – boks garażowego, znajdującego się na

tej działce, jako odrębną nieruchomość na rzecz Elżbiety i Bogdana małżonków Tutlewskich.

Pismem z dnia 11.10.2012 r. Pan Bogdan Tutlewski zwrócił się do Prezydenta Miasta Koszalina z prośbą o oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, oznaczonej działką nr 1366, obręb 0019 i nieodpłatne przeniesienie prawa własności położonego na tej działce garażu. Dnia 07.11.2012 r. Prezydent Miasta Koszalina, stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami zwrócił się do Wojewody z prośbą o wyrażenie zgody na zbycie, w trybie art. 37 ust. 3 ww. ustawy, tj. oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa z jednoczesnym nieodpłatnym przeniesieniem prawa własności posadowionego na niej garażu.

Zarządzeniem Wojewody Zachodniopomorskiego nr 7/2013 z dnia 14 stycznia 2013 r. została wyrażona zgoda na oddanie ww. nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Operat szacunkowy w powyższej sprawie został sporządzony dnia 22 lutego 2013 r. w celu określenia wartości rynkowej – jako przedmiotu prawa własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, do oddania jej w użytkowanie wieczyste w trybie art. 37 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działka nr 1366, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0019 m. Koszalin, została ujęta w wykazie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do zbycia w trybie bezprzetargowym.

IV. Dotyczy użyczenia - 2:

1. Umowa użyczenia z dnia 16.07.2013 r. (zał. 14) nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 638 o powierzchni 0,0449 ha, położonej w obrębie nr 0020, w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 125 (KW nr KO1K/00043513/6), zawarta pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Koszalina a Powiatem Koszalińskim.

Pismem z dnia 15.05.2013 r. Starosta Koszaliński działający w imieniu Zarządu Powiatu w Koszalinie zwrócił się z prośbą o nieodpłatne użyczenie na cele statutowe Powiatu Koszalińskiego, na okres do trzech lat ww. nieruchomości. Prezydent Miasta Koszalina (pismo z dnia 28.05.2013 r., znak: N-IV-2.6850.6.2013.JOs) wyjaśnił, iż aktualnie przedmiotowa nieruchomość znajduje się w trwałym zarządzie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, który wystąpił o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu do ww. nieruchomości. Zwrócono się do Zarządu Powiatu Koszalińskiego o uszczegółowienie celu użyczenia nieruchomości poprzez wskazanie zadań, które Powiat zamierza realizować na ww. nieruchomości. Poinformowano, że po uzupełnieniu wniosku o ww. informację i po wygaśnięciu prawa trwałego zarządu przysługującego Wojewódzkiemu Urzędowi Ochrony Zabytków w Szczecinie przedmiotowa

	<p>nieruchomość mogłaby zostać nieodpłatnie udostępniona Powiatowi. Starosta Koszaliński pismem z dnia 07.06.2013 r. odpowiedział, iż działka nr 638, położona w obrębie ewidencyjnym nr 0020 wykorzystywana będzie na potrzeby Wydziału Rozwoju i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Koszalinie w celu realizacji zadań Powiatu Koszalińskiego.</p> <p>Dnia 16.07.2013 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy w sprawie przekazania – przejęcia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 125.</p> <p>2. Umowa użyczenia z dnia 10.05.2013 r. (zał. 15) nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 111, oznaczonej w obrębie ewidencyjnym nr 0020 działką nr 196/7 o powierzchni 0,1531 ha (KW nr KO1K/00008918/8) zawarta pomiędzy Skarbem Państwa reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Koszalina, a Gminą –Miasto Koszalin reprezentowaną przez Zastępcę Prezydenta Miasta Koszalina.</p> <p>Dnia 17.05.2013 r. podpisany został protokół zdawczo-odbiorczy w sprawie przekazania – przejęcia nieruchomości położonej w Koszalinie przy ul. Zwycięstwa 111.</p> <p>V. Dotyczące zamiany: poddano analizie – 1:</p> <p>1. Akt notarialny Rep. A nr 1966/2013 z dnia 09.07.2013 r. - umowa zamiany (zał. 16). Prezydent Miasta Koszalina działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa przeniósł na rzecz Gminy Miasto Koszalin prawo własności zabudowanej nieruchomości gruntowej składającej się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji gruntów nr: 138/5 o pow. 0,2506 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0018 m. Koszalina przy ul. Partyzantów 3 oraz 138/3 o pow. 0,0030 ha, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 0018 m. Koszalina przy ul. Partyzantów (KW nr KO1K/00102499/3). Pełnomocnik ustanowiony przez Prezydenta Miasta jako reprezentant Gminy Miasto Koszalin przyjął oraz w zamian przeniósł na rzecz Skarbu Państwa prawo własności nieruchomości gruntowej, obciążonej prawem użytkowania wieczystego, zabudowanej budynkiem stanowiącym przedmiot odrębnej własności, składającej się z działek gruntu oznaczonych ewidencyjnie numerami 271/1 o pow. 0,0009 ha, położonej w obrębie nr 0020 m. Koszalina przy ul. Piastowskiej oraz 271/2 o pow. 0,2409 ha, położonej w obrębie nr 0020 m. Koszalina przy ul. Zwycięstwa 107 (KW nr KO1K/0021721/7).</p>
<p>Zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości</p>	<p>Nieprawidłowości nie stwierdzono.</p>
<p>Wyjaśnienia, protokoły, oświadczenia – opcjonalnie (w przypadku nieprawidłowości)</p>	<p>---</p>