



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 25 lutego 2010 r.

WKA.I.0932–6/08

*Pani
Elżbieta Smolińska
Starosta Pruszkowski*

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 15 pkt 2 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 80, poz. 872 z późn. zm.)¹, przeprowadzona została kontrola problemowa w kierowanym przez Panią Urzędzie.

Tematyka kontroli obejmowała realizację przez Starostwo zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym wykonywanie czynności podejmowanych w celu oddania nieruchomości Skarbu Państwa w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz naliczania i aktualizacji opłat z tego tytułu.

Celem kontroli było ustalenie rzeczywistego stanu realizacji zadań z zakresu administracji rządowej określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej ustawa o gospodarce nieruchomościami – t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

Kontrolą objęto okres od dnia 1 stycznia 2007 r. do 30 czerwca 2008 r.

W związku z kontrolą, której szczegółowe wyniki przedstawione zostały w podpisanym bez zastrzeżeń protokole kontroli, przekazuję Pani Staroście niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

¹ Od 1 kwietnia 2009 r. obowiązuje ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206).

Z przedstawionego kontrolującym wykazu zatytułowanego *Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na dzień 01.01.2007 r.* (dalej wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na dzień 1 stycznia 2007 roku) wynika, iż na dzień 1 stycznia 2007 roku pozostawało oddanych w użytkowanie wieczyste 168 nieruchomości, zaś na dzień 30 czerwca 2008 roku – jak wynika z wykazu zatytułowanego *Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste na dzień 30.06.2008 r.* (dalej wykaz nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na dzień 30 czerwca 2008 roku) – 173 nieruchomości. W okresie objętym kontrolą 7 nieruchomościami pozostającymi w trwałym zarządzie włączyły 3 jednostki organizacyjne.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą dokonano 8 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, zaś nie zaktualizowano żadnej z 7 obowiązujących opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

Wszystkie poddane badaniu zmiany stawek za użytkowanie wieczyste dokonane zostały z urzędu – zgodnie z zasadami określonymi w art. 77 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd:
 - a) w wyniku analizy danych przedstawionych w wykazie nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na dzień 1 stycznia 2007 roku oraz w wykazie nieruchomości w użytkowaniu wieczystym na dzień 30 czerwca 2008 roku stwierdzono, iż w ww. wykazach wskazano – spośród wymaganych elementów, jakie powinna obejmować ewidencja, określonych w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami – jedynie oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości i powierzchnie nieruchomości;
 - b) na podstawie *Wykazu nieruchomości oddanych w trwałe zarząd na dzień 01.01.2007 r., na dzień 01.01.2008 r. i na dzień 30.06.2008 r. wraz z opłatami rocznymi* obejmującego nieruchomości pozostające w trwałym zarządzie w okresie objętym kontrolą stwierdzono, że w ww. wykazie wskazano – spośród wymaganych elementów, jakie powinna obejmować ewidencja, określonych w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami – jedynie oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości i powierzchnie nieruchomości.

Na dzień zakończenia bezpośrednich czynności kontrolnych powyższe wykazy nie spełniały wymogów określonych w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami², zgodnie z którym prowadzenie ewidencji „(...) 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”.

Zgodnie z art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami „Organy, (...) działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są obowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki”. W celu gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z powyższą zasadą, niezbędne jest prowadzenie kompletnej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

2. W dwóch przypadkach dokonano sprzedaży lokali mieszkalnych przy ul. [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE], odpowiednio: wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki oznaczonej numerem [REDAKTOWANE] oraz działki oznaczonej numerem [REDAKTOWANE] – bez uprzedniego sporządzenia wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży. Działaniem takim naruszono wymóg art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który stanowi, iż „Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste (...)”.

² Z dniem 22 października 2007 r., art. 23 ust. 1c został dodany przez art. 1 pkt 7 lit. b) ustawy z dnia 24 sierpnia 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 173, poz. 1218).

3. Przypadki przewlekłego ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości:

- w terminie ponad 19 miesięcy od dnia sporządzenia aktu notarialnego – aktem notarialnym [REDACTED] z dnia 1 grudnia 2006 r. [REDACTED] [REDACTED] – dotychczas zwolniony z opłat – zbył na rzecz osoby fizycznej 0,02253 udziału w prawie użytkowania wieczystego działki o nr ew. [REDACTED], położonej przy ul. [REDACTED], a dopiero z dniem 31 lipca 2008 r. ustalono cenę nieruchomości oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości;
- w terminie ponad 3 lat i 6 miesięcy od dnia sporządzenia aktu notarialnego – aktem notarialnym [REDACTED] z dnia 7 stycznia 2005 r. [REDACTED] [REDACTED] – dotychczas zwolniony z opłat – zbył na rzecz osoby fizycznej 0,02228 udziału w prawie użytkowania wieczystego powyższej działki, a dopiero z dniem 31 lipca 2008 r. ustalono cenę nieruchomości oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości;
- w terminie ponad 3 lat i 6 miesięcy od dnia sporządzenia aktu notarialnego – aktem notarialnym [REDACTED] z dnia 25 stycznia 2005 r. [REDACTED] [REDACTED] – dotychczas zwolniony z opłat – zbył na rzecz osoby fizycznej 0,04199 udziału w prawie użytkowania wieczystego powyższej działki, a dopiero z dniem 4 sierpnia 2008 r. ustalono cenę nieruchomości oraz wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

4. Przypadki nieprzestrzegania – w zakresie ustalania opłat rocznych za oddane w użytkowanie wieczyste nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa – art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- od dnia sporządzenia aktu notarialnego do dnia zakończenia czynności kontrolnych, tj. przez okres ponad 3 lat i 2 miesiące – nie ustalono opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – aktem notarialnym [REDACTED] z dnia 5 lipca 2005 r. [REDACTED] – dotychczas zwolniony z opłat – sprzedał lokal mieszkalny wraz z udziałem 0,0402 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem [REDACTED] położonej w miejscowości [REDACTED], a dopiero w dniu 23 czerwca 2008 r. sporządzono operat szacunkowy wykonany przez rzeczoznawcę majątkowego oraz ustalono stawkę procentową opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości;

- od dnia sporządzenia aktu notarialnego do dnia złożenia wniosku³ dotyczącego przekształcenia na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności tj. przez okres ponad 13 lat – nie ustalono opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości – aktem notarialnym [REDAKTED] z dnia 7 marca 1995 r. [REDAKTED] [REDAKTED] – dotychczas zwolniony z opłat – zbył prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem [REDAKTED] położonej w miejscowości [REDAKTED], a dopiero z dniem 26 marca 2008 r. ustalono stawkę procentową opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole kontroli, przyczyną nieustalenia opłat rocznych dla ww. nieruchomości był niewłaściwy sposób przekazywania dokumentów stanowiących podstawę nabycia prawa użytkowania wieczystego pomiędzy referatami realizującymi zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami wchodzącymi w skład Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Na podstawie art. 71 ust. 1 i ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się (...) opłaty roczne (...)*”.

Ponadto ustalono, iż w okresie objętym kontrolą dokonano jedynie 8 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa, podczas gdy na dzień 30 czerwca 2008 roku 173 nieruchomości pozostawały w użytkowaniu wieczystym. Jednocześnie nie przeprowadzono aktualizacji żadnej z 7 opłat z tytułu trwałego zarządu. W celu gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadą, określoną w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami niezbędne jest prowadzenie systematycznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, co pozwoli na pełne wykorzystanie możliwości zwiększenia dochodów budżetu państwa i budżetu powiatu.

³ Wnioskiem z dnia 18 marca 2008 r. użytkownik wieczysty wystąpił do Starosty o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności; decyzją znak WG.7015/17/08 z dnia 4 września 2008 r. Starosta przekształcił na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego prawo użytkowania wieczystego w prawo własności.

Przedstawiając powyższe ustalenia – w przypadku niewyeliminowania do chwili obecnej stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości – zobowiązuje Panią Starostę do:

1. Ustalenia opłat rocznych za oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych wskazanych w treści wystąpienia – zgodnie z wymogami art. 71 ust. 1 i ust. 4 oraz art. 72 ust. 1 i ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz podjęcia działań celem pobrania zaległych należności Skarbu Państwa i powiatu od użytkowników wieczystych.
2. Dostosowania prowadzonych ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd do wymogów art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży oraz oddania w użytkowanie wieczyste – zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Zapewnienia przepływu informacji pomiędzy referatami odpowiedzialnymi za realizację zadań dotyczących gospodarki nieruchomościami w zakresie przekazywania dokumentów stanowiących podstawę nabycia prawa użytkowania wieczystego.

Ponadto zwracam uwagę Pani Starosty na obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadą prawidłowej gospodarki, wyrażoną w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez przeprowadzanie systematycznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu.

Powyższe działania, w związku z brakiem aktualizacji ww. opłat, pozwolą na pełne wykorzystanie możliwości zwiększenia dochodów budżetu państwa i budżetu powiatu.

Jednocześnie zobowiązuję Panią Starostę do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie realizacji uwag, wniosków i zaleceń pokontrolnych.

*z up. Wojewody Mazowieckiego
Edyta Ostrowska
Dyrektor Wydziału Kontroli*