



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 29 grudnia 2010 r.

WKA.I.0932-15/10

*Pan
Piotr Michał Uściński
Starosta Wołomiński*

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206), przeprowadzona została kontrola problemowa w kierowanym przez Pana Urzędzie.

Tematyka kontroli obejmowała realizację przez Starostwo zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w zakresie sposobu prowadzenia ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania i realizacji planów jego wykorzystania, naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd oraz realizacji dochodów budżetowych w rozdziale klasyfikacji budżetowej 70005.

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 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.).

Kontrolą objęto okres od dnia 1 stycznia 2009 r. do dnia 31 marca 2010 r.

W związku z kontrolą, której szczegółowe wyniki przedstawione zostały w protokole kontroli, podpisanym bez zastrzeżeń w dniu 11 sierpnia 2010 r., przekazuję Panu Staroście niniejsze **wystąpienie pokontrolne**.

Zgodnie z ustaleniami kontroli, na dzień 31 marca 2010 r. w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 119 nieruchomości składających się z 238 działek ewidencyjnych. W okresie objętym kontrolą opłaty z tytułu trwałego zarządu wносило siedmiu trwałych zarządców, zarządzających 53 działkami ewidencyjnymi wchodzącymi w skład 18 nieruchomości.

Ponadto, na dzień 31 marca 2010 r. na terenie powiatu wołomińskiego w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 229 nieruchomości składających się z 459 działek ewidencyjnych.

Ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w zasobie Skarbu Państwa przedstawiono w postaci „*Wykazu nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na terenie Powiatu Wołomińskiego stan na 31.12.2009 r.*” (dalej ewidencja nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa).

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste została przedstawiona jako „*Wykaz nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste na terenie Powiatu Wołomińskiego stan na dzień 31.12.2009 r.*” (dalej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste).

Ustalono, iż w okresie objętym kontrolą złożono w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Wołominie 24 wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, obejmujące 39 działek ewidencyjnych – do dnia 31 marca 2010 r. w stosunku do 31 działek ewidencyjnych Sąd ujawnił w księgach wieczystych rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Zgodnie z ustaleniami kontroli, na dzień 31 marca 2010 r. w stosunku do około 200 działek ewidencyjnych Starosta nie złożył wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa.

Czynności sprawdzające dotyczące sposobu naliczania opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu wykazały, iż w poddanych kontroli sprawach, opłaty ustalone zostały na podstawie wartości nieruchomości, określonej w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego – stosownie do wymogów art. 67 ustawy o gospodarce nieruchomościami. We wszystkich skontrolowanych przypadkach opłata z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu została ustalona według stawki procentowej, od ceny nieruchomości gruntowej, zgodnie z wymogami art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie realizacji dochodów budżetowych w rozdziale 70005 klasyfikacji budżetowej, na podstawie udostępnionej dokumentacji ustalono, iż pobrane dochody budżetowe związane z realizacją zadań z zakresu gospodarki gruntami i nieruchomościami Skarbu Państwa, przekazywane były w kwotach wynikających z prawidłowo prowadzonej ewidencji księgowej, z zachowaniem terminów przewidzianych w § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 24 lipca 2006 r. w sprawie planów finansowych zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostkom samorządu terytorialnego ustawami, przekazywania dotacji celowych i przekazywania pobranych dochodów związanych z realizacją tych zadań (Dz. U. Nr 135, poz. 955).

Stwierdzono ponadto, iż dowody księgowe będące podstawą zapisów w ewidencji księgowej spełniały wymogi określone w art. 21 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2009 r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zm.), zaś windykacja należności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa oraz ich sprzedaży prowadzona była na bieżąco.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niewskazanie, w 5 przypadkach, w prowadzonej ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa – w kolumnie „*Data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu*” – danych dotyczących daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu oddania nieruchomości w trwałe zarząd. Zaniechaniem takim naruszono wymogi art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowanie nieruchomości obejmuje „*(...) wskazanie (...) daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa (...)*”.
2. Nieopracowanie i nieuwzględnienie w „*Planie zagospodarowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wg stanu na 31.12.2009 r.*” – prognozy dotyczącej poziomu wydatków związanych z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości do zasobu, jak również niewskazanie okresu, na jaki plan został opracowany. Działaniem takim naruszono wymogi art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, wskazującego elementy planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz okres, na który przedmiotowy plan się opracowuje.
3. Zaniechanie zlecenia wykonania operatów szacunkowych dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste lub trwałe zarząd – w przypadku 7 użytkowników wieczystych, w celu ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla nowego użytkownika

wieczystego oraz w przypadku 2 trwałych zarządców, celem ustalenia opłaty z tytułu trwałego zarządu dla nowego zarządcy – opłaty ustalano na podstawie tych samych operatów szacunkowych, w oparciu o które naliczono opłaty poprzednim użytkownikom wieczystym bądź trwałym zarządcom, bez uzyskania potwierdzenia aktualności operatu od rzeczoznawcy majątkowego. Działaniem takim naruszono wymogi art. 156 § 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (...)”. Ponadto art. 156 § 4 powyższej ustawy stanowi, iż „Operat 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”.

4. Rozbieżności pomiędzy danymi dotyczącymi numerów ksiąg wieczystych zawartymi w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – wskazana nieprawidłowość dotyczy poniższych wpisów:
- poz. 89 – w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazano księgę wieczystą [REDAKTOWANE], zaś w ewidencji gruntów i budynków księgę wieczystą [REDAKTOWANE],
 - poz. 98 – w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazano księgę wieczystą Nr [REDAKTOWANE], zaś w ewidencji gruntów i budynków w przypadku działek o numerze ew. [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE] – księgę wieczystą [REDAKTOWANE], natomiast w przypadku działki o numerze ew. [REDAKTOWANE] – księgę wieczystą [REDAKTOWANE],
 - poz. 99 – w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazano księgę wieczystą [REDAKTOWANE], zaś w ewidencji gruntów i budynków w przypadku działek o numerze ew. [REDAKTOWANE] – księgę wieczystą [REDAKTOWANE], natomiast w przypadku działki o numerze ew. [REDAKTOWANE] – księgę wieczystą [REDAKTOWANE],
 - poz. 113 – w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazano księgę wieczystą [REDAKTOWANE], zaś w ewidencji gruntów i budynków [REDAKTOWANE].

5. Nieprzestrzeganie ustawowych terminów na przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań:

- z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2008, które zgodnie z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, Starosta przekazuje w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy – termin przekroczone o 14 dni,
- dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, które zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości należało składać co miesiąc, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca – w 3 przypadkach sprawozdania złożono 1 dzień po terminie, w 4 przypadkach – 2 dni po terminie, w 1 przypadku – 3 dni po terminie, w 2 przypadkach – 6 dni po terminie, w 1 przypadku – 8 dni po terminie.

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole kontroli, na dzień zakończenia czynności kontrolnych, w stosunku do około 200 działek ewidencyjnych nie złożono wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (dalej ustawa o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości – Dz. U. Nr 191, poz. 1365 z późn. zm.) *„W terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy starostowie złożą we właściwych sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa”*. Termin przewidziany ustawą upłynął w dniu 19 listopada 2009 r. Wskazany przepis nałożył na Starostów obowiązek realizacji zadania mającego na celu usunięcie zaniedbań w ujawnianiu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Efektem podjętych przez Państwa czynności jest wystąpienie z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności tylko 39 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków w stosunku do około 200 działek ewidencyjnych – w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości – narusza wymogi określone w art. 2 ust. 1 powyższej ustawy. Niedopełnienie obowiązku wynikającego z wyżej cytowanego przepisu ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości narusza także zasadę określoną w art. 12 ustawy

o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Organy, (...) działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są obowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki”, gdyż uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa stanowi podstawę zachowania zasady prawidłowej gospodarki.

Stwierdzono również, iż w kontrolowanym okresie nie dokonano żadnej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Z danych dotyczących daty ostatniej aktualizacji, zawartych w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, iż ostatnia aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego miała miejsce w 2007 roku i została przeprowadzona jedynie w stosunku do 3 nieruchomości. W celu gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadą prawidłowej gospodarki, wyrażoną 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.

Przedstawiając powyższe ustalenia zobowiązuję Pana Starostę do podjęcia działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości, a w szczególności do:

1. Uzupełnienia prowadzonej ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa o dane dotyczące daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – dostosowanego do wymogów art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Ustalania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu na podstawie aktualnych operatów szacunkowych.
4. Doprowadzenia do zgodności danych dotyczących numerów ksiąg wieczystych, zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste z ewidencją gruntów i budynków.
5. Przestrzegania terminów na przekazywanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań:
 - z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami,

- z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

Ponadto z uwagi na niewielką liczbę działek ewidencyjnych, w stosunku do których wystąpiono do Sądu Rejonowego w Wołominie z wnioskiem o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, zwracam uwagę na konieczność zintensyfikowania działań zmierzających do uregulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, gdyż jest to element niezbędny do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Wskazuję również na potrzebę systematycznej aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, albowiem podjęcie powyższych działań pozwoli na pełne wykorzystanie możliwości zwiększenia dochodów budżetu państwa, jak i budżetu powiatu.

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

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