



**WOJEWODA MAZOWIECKI**

Warszawa, dnia 7 grudnia 2011 r.

WK-I.431.6.2.2011

**Pan  
Marek Wieźbicki  
Starosta Powiatu Grodziskiego**

### **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 z późn. zm.), 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 31 grudnia 2010 r.

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

Zgodnie z ustaleniami kontroli, na dzień 31 grudnia 2010 r. w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 281 nieruchomości składających się z 717 działek ewidencyjnych. W okresie objętym kontrolą opłaty z tytułu trwałego zarządu wносило siedmiu trwałych zarządców, zarządzających 15 działkami ewidencyjnymi.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2010 r. na terenie powiatu grodziskiego w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 117 nieruchomości składających się z 364 działek ewidencyjnych.

Wykaz nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, obejmujący jedynie te nieruchomości Skarbu Państwa, które na podstawie czynności prawnych zostały oddane w najem, dzierżawę bądź trwały zarząd – przedstawiono kontrolującym w postaci następujących zestawień:

1. „*Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w dzierżawie, najmie i bezumownym korzystaniu w 2009 r.*” ,
2. „*Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w dzierżawie, najmie i bezumownym korzystaniu w 2010 r.*” ,
3. „*TRWAŁY ZARZĄD 2010 r.*” .

Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste została przedstawiona jako „*WYKAZ UŻYTKOWNIKÓW WIECZYSTYCH NIERUCHOMOŚCI SKARBU PAŃSTWA W 2010 r.*” (dalej ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste).

Zgodnie z przedstawioną informacją statystyczną oraz z treścią sprawozdań dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, w okresie objętym kontrolą złożono 51 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, obejmujących 140 działek ewidencyjnych, z czego w stosunku do 87 działek ewidencyjnych Sąd Rejonowy w Grodzisku Mazowieckim bądź Sąd Rejonowy w Żyrardowie ujawnił w księgach wieczystych rzeczywisty stan prawny nieruchomości.

Stwierdzono również, że w okresie objętym kontrolą Starosta dokonał 69 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa – zaktualizowano wszystkie opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, poza jedną – ustaloną dla nieruchomości, której wartość zgodnie ze sporządzonym operatem szacunkowym, nie była wyższa od wartości dotychczasowej, będącej podstawą ustalenia obowiązującej opłaty. Nie dokonano natomiast żadnej aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu,

przy czym – jak wynika z pisemnego wyjaśnienia Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, złożonego w trakcie prowadzenia czynności kontrolnych – aktualizacje ww. opłat zostaną dokonane w 2011 roku.

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.

Ustalenia kontroli wskazują, że poniesione wydatki klasyfikowane były zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie szczegółowej klasyfikacji dochodów, wydatków, przychodów i rozchodów oraz środków pochodzących ze źródeł zagranicznych (Dz. U. Nr 38, poz. 207), zaś 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. 207 z późn. zm.).

Stwierdzono ponadto, że windykacja należności z tytułu wieczystego użytkowania gruntów Skarbu Państwa prowadzona była na bieżąco.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieprowadzenie, odpowiadającej wymogom art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa – w wyniku analizy danych zawartych w przedstawionych zestawieniach stwierdzono, iż spośród wymaganych elementów, jakie powinna obejmować ewidencja, zestawienia zawierały jedynie:

- „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w dzierżawie, najmie i bezumownym korzystaniu w 2009 r.” oraz „Wykaz nieruchomości Skarbu Państwa będących w dzierżawie, najmie i bezumownym korzystaniu w 2010 r.”
- dane dotyczące powierzchni nieruchomości,
- „TRWAŁY ZARZĄD 2010 r.” – oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości i powierzchnię nieruchomości.

Należy podkreślić, że art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje, iż „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 ewidencji spełniającej wymogi art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, odzwierciedlającej faktyczną liczbę nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa.

Jak wynika ze złożonych w trakcie kontroli wyjaśnień Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami, Starostwo jest na etapie tworzenia, przy pomocy programu komputerowego MIENIE, ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a prace związane z założeniem przedmiotowej ewidencji winny zostać zakończone do końca 2011 roku.

2. Nieuwzględnienie w „*PLANIE WYKORZYSTANIA ZASOBU SKARBU PAŃSTWA W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ ZBYCIA W LATACH 2009-2011.*” – zestawienia powierzchni nieruchomości należących do zasobu oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, a także prognozy dotyczącej udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, poziomu wydatków związanych z udostępnieniem i nabywaniem nieruchomości do zasobu oraz wpływów osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa. Działaniem takim naruszono wymogi art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami, określającego elementy planu.
3. Niesporządzenie i niepodanie do publicznej wiadomości informacji o zamiarze oddania w dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ew. nr [REDAKTOWANE] o pow. 0,4077 ha, obręb [REDAKTOWANE] – przed zawarciem kolejnej umowy dzierżawy z tym samym podmiotem, tj. gminą Grodzisk Mazowiecki. Zaniechaniem takim naruszono wymóg art. 35 ust. 1 w związku z art. 35 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z treścią których „*Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę(...)*” oraz „*(...) Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość*”.
4. Wydanie decyzji z dnia 19 listopada 2009 r., oznaczonej WG.7012/26/08-09 o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu – z przekroczeniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z treścią którego „*Właściwy organ wydaje decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu (...) w ciągu*

18 miesięcy od dnia złożenia wniosku (...)". Przedmiotowa decyzja została wydana po upływie 24 miesięcy i 11 dni od dnia wpływu wniosku.

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 125 dni,
  - sprawozdań 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 2 przypadkach sprawozdanie złożono 1 dzień oraz 2 dni po terminie,
  - wykazu nieruchomości, które na mocy odrębnych przepisów przeszły na własność Skarbu Państwa i stanowią jego własność, który zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości należało sporządzić i przekazać Wojewodzie do dnia 19 maja 2009 r. – termin przekroczone o 6 dni.
6. Nieprzekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za rok 2009 oraz dziesięciu miesięcznych sprawozdań informujących o złożonych we właściwych sądach rejonowych wnioskach o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – tj. za miesiące sierpień, październik 2009 r. oraz kwiecień – listopad 2010 r. Zaniechaniem takim naruszono ww. art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

Jednocześnie pragnę podkreślić, iż zgodnie z przedstawioną informacją statystyczną, na dzień 31 grudnia 2010 r. w stosunku do około 57 działek ewidencyjnych nie złożono wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości „*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 zaniechań w ujawnianiu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Efektem podjętych przez Państwa czynności jest wystąpienie do właściwego Sądu z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności 140 działek ewidencyjnych, natomiast niezłożenie wniosków w stosunku do około 57 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 cytowanym powyżej art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż uregulowanie stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa stanowi podstawę zachowania zasady prawidłowej gospodarki.

**Przedstawiając powyższe ustalenia – w przypadku niewyeliminowania do chwili obecnej stwierdzonych w trakcie kontroli nieprawidłowości – zobowiązuję Pana Starostę do podjęcia następujących działań:**

1. Zaprowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa – zgodnie z wymogami art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – dostosowanego do wymogów art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do oddania w dzierżawę – zgodnie z wymogami art. 35 ust. 1 w związku z art. 35 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami.
4. Wydawania decyzji o wygaśnięciu prawa trwałego zarządu z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
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 ustalenia kontroli dotyczące ujawniania 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  
Joanna Zych  
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli*