



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 22 sierpnia 2013 r.

WK-I.431.6.1.2013

**Pan
Krzysztof Kapusta
Starosta Powiatu Nowodworskiego**

**Starostwo Powiatowe
w Nowym Dworze Mazowieckim
ul. Ignacego Paderewskiego 1B
05-100 Nowy Dwór Mazowiecki**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, kontrolerzy Iwona Janik – Koško – starszy inspektor wojewódzki oraz Katarzyna Denisiuk – inspektor wojewódzki w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadzili w dniach od 25 marca do 12 kwietnia 2013 r. kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Nowym Dworze Mazowieckim, przy ul. Ignacego Paderewskiego 1B.

Przedmiot kontroli obejmował realizację zadań z zakresu administracji rządowej polegających na prowadzeniu przez Starostę ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania i realizacji planów jego wykorzystania, regulowania stanu prawnego nieruchomości oraz naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2012 r. do 28 lutego 2013 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 30 lipca 2013 r., do którego nie wniesiono zastrzeżeń, przekazuję Panu Staroście wystąpienie pokontrolne.

¹ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. Nr 31, poz. 206, z późn. zm.).

Starosta prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencje zawierały wszystkie elementy² wymagane art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami³. W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa znajdowało się 59 nieruchomości, złożonych ze 153 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 298,4677 ha. Dane ujawnione w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, takie jak oznaczenie nieruchomości, jej powierzchni oraz właściciela – były zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków⁴. W zakresie wprowadzania zmian w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na podstawie zawiadomień sądów rejonowych o dokonaniu wpisu w księdze wieczystej ustalono, że działki ewidencyjne, w stosunku do których Starosta złożył wnioski o wpis prawa własności Skarbu Państwa, stanowiące grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi zgodnie z art. 21a ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zostały dodane do zasobu. W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości Skarbu Państwa przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe w zamian za przekazanie agencji innych nieruchomości z tego zasobu.

W jednostce kontrolowanej sporządzono plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowany na okres 3 lat, w szczególności określonej w art. 23 ust. 1d ww. ustawy.

W okresie objętym kontrolą Starosta oddał w dzierżawę 2 działki ewidencyjne wchodzące w skład 2 nieruchomości, o łącznej powierzchni 0,3455 ha. Zawarcie umów dzierżawy nie wymagało uzyskania zgody Wojewody Mazowieckiego – umowy zawarto na okres do 3 lat. W każdym przypadku zawarcie umowy dzierżawy zostało poprzedzone podaniem wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę do publicznej wiadomości, poprzez wywieszenie go na okres 21 dni w siedzibie starostwa, w formie ogłoszeń w lokalnej prasie oraz na stronie internetowej urzędu. Wykazy zawierały wymagane art. 35 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami elementy. Nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, użyczenie oraz w trwały zarząd, jak również nie wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Starosta wydał natomiast 6 decyzji stwierdzających wygaśnięcie trwałego zarządu. Wszystkie ww. decyzje wydano z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosków. Jednostka organizacyjna w każdym przypadku posiadała zgodę organu

² Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 39 spośród 153 wpisów. Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zbadano w oparciu o analizę 57 spośród 285 wpisów.

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

⁴ Zgodność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków zbadano w oparciu o analizę 39 spośród 153 wpisów.

nadzorującego na złożenie przez nią wniosku o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu – zgodnie z treścią art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W oparciu o dane przedstawione przez Starostę Nowodworskiego stwierdzono, że w użytkowaniu wieczystym znajdowało się 168 nieruchomości Skarbu Państwa, złożonych z 285 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 276,0666 ha. We wszystkich poddanych badaniu przypadkach opłaty za oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste naliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. wg stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej, wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego⁵. Nie wystąpiły przypadki aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. W wyniku aktualizacji wysokość dotychczasowych opłat rocznych za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste wzrosła o kwotę 34 561,87 złotych.

W okresie objętym kontrolą złożono 68 wniosków obejmujących 236 działek ewidencyjnych o ujawnienie w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości⁶. Na podstawie zawiadomień właściwych sądów o dokonaniu wpisu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości w ewidencji gruntów i budynków wprowadzono stosowne zmiany⁷. Zgodnie z przedstawionymi danymi statystycznymi na dzień 28 lutego 2013 r. w stosunku do 520 działek ewidencyjnych nie złożono do właściwych sądów rejonowych wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Starosta przesłał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdanie za rok 2011 z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, w ustawowym terminie, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczyło. Ponadto Starosta przekazywał terminowo Wojewodzie Mazowieckiemu miesięczne sprawozdania z wykonania obowiązku wynikającego z art. 2 ustawy o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieuwzględnienie w planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2011–2013 – zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu. Działaniem takim naruszono art. 23 ust. 1d pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym

⁵ Naliczanie opłat z tytułu użytkowania wieczystego zbadano w oparciu o analizę 22 z 44 spraw.

⁶ Kontroli poddano 17 z 68 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

⁷ Zgodność danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków z zawiadomieniami właściwych sądów zbadano w oparciu o analizę 17 wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

„Plany wykorzystania zasobu (...) zawierają w szczególności: zestawienie powierzchni nieruchomości zasobu (...)”.

- Przypadki rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków – w zakresie dotyczącym działki ewidencyjnej [REDAKTOR] położonej w [REDAKTOR]. W ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa wskazano [REDAKTOR], podczas gdy z wypisu z ewidencji gruntów i budynków, z dnia 8 kwietnia 2013 r. wynika, że dla przedmiotowej działki prowadzona jest księga wieczysta [REDAKTOR].

Ponadto Starosta nie wprowadził do ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa danych dotyczących 30 działek ewidencyjnych stanowiących własność Skarbu Państwa, na których znajdują się drogi. Zgodnie z art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami *„Do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa (...)”*, z wyłączeniem gruntów pokrytych wodami powierzchniowymi płynącymi, zgodnie z art. 21a ww. ustawy.

Jednocześnie pragnę podkreślić, że zgodnie z regulacją art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości⁸ *„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 na złożenie we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, upłynął z dniem 19 listopada 2009 r. Z dniem 24 sierpnia 2012 r. na mocy ustawy o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego przedłużono termin na realizację obowiązku, o którym mowa w art. 2 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, do 72 miesięcy od dnia wejścia w życie ww. ustawy, tj. do dnia 19 listopada 2013 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 z wnioskami o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności jedynie w stosunku do 236 działek ewidencyjnych, natomiast

⁸ Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 1460).

niezłożenie wniosków dla pozostałych 520 działek ewidencyjnych, w świetle przepisów ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, narusza wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 ustawy.

W związku z powyższym realizację zadania polegającego na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, w zakresie:

- prowadzenia ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, realizacji obowiązku sporządzania i publikacji wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę, realizacji obowiązującego w okresie kontrolowanym wymogu składania sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie trwałego zarządu oraz sposobu naliczania i aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego – ocenia się **pozytywnie**,
- kompletności planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zgodności danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz danych ujętych w ewidencji gruntów i budynków, a także regulacji stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**.

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

1. Opracowywania planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmujących dane dotyczące zestawienia powierzchni nieruchomości zasobu, zgodnie z wymogiem art. 23 ust. 1d pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Eliminacji rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków dotyczącymi działki ewidencyjnej [REDAKTED] położonej w [REDAKTED].

Ponadto zwracam uwagę Pana Starosty na konieczność uwzględniania w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa również działek ewidencyjnych stanowiących własność Skarbu Państwa, na których znajdują się drogi.

Z uwagi na ustalenia dotyczące nieujawnienia w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa w stosunku do 520 działek ewidencyjnych, 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.

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej⁹ od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze oraz zobowiązuję Pana Starostę do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie realizacji zaleceń i wykorzystania wniosków pokontrolnych.

*z up. Wojewody Mazowieckiego
Joanna Zych
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli*

⁹ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092).