



WOJEWODA MAZOWIECKI

WK-O.431.6.1.2013

Warszawa, 2 października 2013 r.

**Pan
Zbigniew Roman Deptuła
Starosta Makowski**

**Starostwo Powiatowe
w Makowie Mazowieckim
ul. Rynek 1
06– 200 Maków Mazowiecki**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, kontrolerzy Mirosława Dziczek – kierownik Oddziału Kontroli w Delegaturze w Ostrołęce oraz Ewa Bastek – starszy inspektor wojewódzki w Oddziale Kontroli w Delegaturze w Ostrołęce Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadzili w dniach od 15 do 29 maja 2013 r. kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Makowie Mazowieckim, z siedzibą przy ul. Rynek 1.

Przedmiot kontroli obejmował realizację zadań 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 31 marca 2013 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 14 sierpnia 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 16 nieruchomości złożonych z 24 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 6,6546 ha. Dane ujawnione w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, takie jak oznaczenie nieruchomości, jej powierzchnia oraz informacje na temat właściciela były zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków⁴.

W okresie objętym kontrolą, nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie albo w trwałe zarząd, jak również nie wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Starosta wydał natomiast jedną decyzję stwierdzającą wygaśnięcie trwałego zarządu ustanowionego na nieruchomości Skarbu Państwa – decyzję wydano z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosku⁵. Ustalono, że organ nadzorujący jednostkę organizacyjną wyraził zgodę na złożenie wniosku o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu. W ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa ujawniono zmianę danych dotyczących nieruchomości, w stosunku do której wygaszono trwałe zarząd.

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.

W jednostce kontrolowanej sporządzono plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa opracowany na okres 3 lat.

Zgodnie z danymi przedstawionymi przez Starostę Makowskiego w użytkowaniu wieczystym znajdowały się 343 nieruchomości Skarbu Państwa złożone z 475 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 120,0023 ha. W okresie objętym kontrolą Starosta dokonał sprzedaży na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego jednej nieruchomości Skarbu Państwa, która została następnie wykreślona z ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Zmiana danych została również ujawniona w ewidencji gruntów

² Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 24 wpisów. Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zbadano w oparciu o analizę 475 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 24 wpisów.

⁵ Decyzja z dnia 22 października 2012 r., znak GKN.7012-20/12.

i budynków poprzez wpisanie nowego właściciela nieruchomości oraz wykreślenie Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą Starosta Makowski nie dokonywał aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, udzielił natomiast dwóch bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Niepodanie do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu do sprzedania nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów jako [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] Zaniechaniem takim naruszono wymóg art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę.(...)”⁶.
2. Nieuwzględnienie w planie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2012–2014 prognozy dotyczącej udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, jak również poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu. Działaniem takim naruszono art. 23 ust. 1d pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „Plany wykorzystania zasobu (...) zawierają w szczególności: (...) prognozę: a) dotyczącą udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, b) poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu (...).”.
3. Nieprzekazanie w 2012 r. Wojewodzie Mazowieckiemu żadnego sprawozdania dotyczącego złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. Działaniem takim naruszono art. 4 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości⁷ obowiązujący do 23 sierpnia 2012 r. oraz wymogi obecnie obowiązującego art. 4a ust. 1 ww. ustawy.

⁶ Zgodnie z wyjaśnieniem Dyrektora Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami „(...) odstąpiono od wywieszenia Wykazu Nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży – art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, z powodu braku zgłoszonych roszczeń do przedmiotowej nieruchomości oraz sprzedaży na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego za zgodą Wojewody Mazowieckiego (Zarządzenie nr 2 z dn. 03.01.2012)”.

⁷ Ustawa z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. Nr 191, poz. 1365, z późn. zm.).

W okresie objętym kontrolą Starosta Makowski nie złożył żadnego wniosku o ujawnienie w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Dyrektor Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami wyjaśnił, że na dzień 31 marca 2013 r. w stosunku do około 240 działek ewidencyjnych istniał obowiązek uregulowania ich rzeczywistego stanu prawnego.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu prawa własności nieruchomości, w brzmieniu obowiązującym do dnia 23 sierpnia 2012 r., starostowie do dnia 19 listopada 2009 r. zobowiązani byli do złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa. 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 ww. obowiązku 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 zaniedbań w ujawnianiu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa. Brak realizacji ww. obowiązku w okresie kontrolowanym narusza wymogi określone w ww. art. 2 ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości.

Stwierdzono także, że sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za 2011 r., o którym mowa w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zostało przekazane Wojewodzie Mazowieckiemu z naruszeniem terminu określonego w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym „*Starosta sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy*”. Przedmiotowe sprawozdanie wpłynęło do Wojewody Mazowieckiego w Warszawie w dniu 20 maja 2013 r.

Zgodnie z art. 4 powyższej ustawy „*W terminie do dnia 15 każdego miesiąca, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ustawa wchodzi w życie, starostowie (...) składają właściwym wojewodom miesięczne sprawozdania z wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 2*”. Z dniem 24 sierpnia 2012 r. ww. przepis został uchylony przez art. 1 pkt 5 ustawy z dnia 28 czerwca 2012 r. o zmianie ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 840). Obecnie obowiązuje art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, zgodnie z treścią którego „*W terminie do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza starostowie(...) przekazują właściwym wojewodom sprawozdania półroczne (...)*”.

W związku z powyższym realizację zadania w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w zakresie:

- szczegółowości ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zgodności danych ujętych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji gruntów i budynków, uzyskania zgody Wojewody Mazowieckiego na sprzedaż nieruchomości, terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie trwałego zarządu – ocenia się **pozytywnie**,
- opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**,
- sporządzenia i publikacji wykazu nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, realizacji wymogu składania sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, regulacji stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **negatywnie**.

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

1. Sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży – zgodnie z wymogiem ustalonym w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Wskazywania w planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prognozy dotyczącej udostępnienia nieruchomości zasobu oraz nabywania nieruchomości do zasobu, jak również poziomu wydatków związanych z udostępnieniem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu – zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 23 ust. 1d pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Przekazywania Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z wykonania obowiązku złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, tj. do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza.

Z uwagi na ustalenia kontroli dotyczące realizacji obowiązku 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.

Ponadto wskazuję na potrzebę przekazywania Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, z zachowaniem terminu określonego w art. 23 ust.1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej⁸ 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*

⁸ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092).