



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, dnia 12 sierpnia 2019 r.

WK-I.431.2.5.2019

**Pan
Marek Wieźbicki
Starosta Grodziski
Starostwo Powiatowe
w Grodzisku Mazowieckim
ul. Kościuszki 30
05-825 Grodzisk Mazowiecki**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej¹, art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie² Andrzej Nieszporek oraz Marcel Paprocki – inspektorzy wojewódzcy w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Grodzisku Mazowieckim z siedzibą w Grodzisku Mazowieckim przy ul. Kościuszki 30.

Kontrolą objęto realizację zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących prowadzenia ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd ze szczególnym uwzględnieniem nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Milanówek – w okresie od 1 stycznia 2012 r. do 4 lutego 2019 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z 3 lipca 2019 r., do którego wniesiono zastrzeżenia w piśmie z 15 lipca 2019 r., przekazuję Panu Staroście wystąpienie pokontrolne.

¹ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185 poz. 1092).

² Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2017 r. poz. 2234, ze zm.).

Starosta Grodziski prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa³ oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste⁴. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zawierała wszystkie wymagane dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa zlokalizowanych na terenie Miasta Milanówek, według stanu na dzień 24 stycznia 2019 r., znajdowały się 22 nieruchomości złożone z 38 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 39,0609 ha. W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości Skarbu Państwa przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe.

W okresie od 1 stycznia 2012 r. do 4 lutego 2019 r. oddano 1 działkę ewidencyjną w dzierżawę⁶, natomiast 8 działek ewidencyjnych pozostawało w trwałym zarządzie⁷. Ponadto Starosta Grodziski wydał jedną⁸ decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu przysługującego likwidowanej jednostce organizacyjnej z równoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz jednostki organizacyjnej utworzonej w wyniku przekształcenia lub na rzecz jednostki przejmującej zadania jednostki likwidowanej, zgodnie z art. 49 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem oraz w użytkowanie wieczyste.

W użytkowaniu wieczystym, według stanu na dzień 24 stycznia 2019 r., znajdowało się 37 nieruchomości złożonych ze 127 działek ewidencyjnych, o łącznej powierzchni 54,7797 ha.

Starosta Grodziski przesłał do Wojewody Mazowieckiego, zgodnie z art. 23 ust. 1a ww. ustawy, sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa za lata 2015, 2016 oraz 2017,

³ Poddana badaniu ewidencja miała formę tabeli stworzonej dla potrzeb sporządzania sprawozdań, o których mowa w art. 23 ust. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.). Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 38 wpisów – wszystkie poddane badaniu wpisy dotyczyły nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Milanówek.

⁴ Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w oparciu o analizę 127 wpisów – wszystkie poddane badaniu wpisy dotyczyły nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie Miasta Milanówek.

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204, ze zm.).

⁶ Dot. działki nr 3/15 znajdującej się w obrębie 06-01 w Milanówku – badaniu poddano 4 następujące kolejno po sobie umowy dzierżawy tej nieruchomości: nr WN.6845.25.2015 z dnia 30.10.2015 r. ważną w okresie od 01.11.2015 r. do 31.01.2016 r., nr WN.6845.6.2016 z dnia 01.06.2016 r. ważną w okresie od 01.06.2016 r. do 31.12.2016 r., nr WN.6845.31.2016 z dnia 03.01.2017 r. ważną w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r. oraz nr WN.6845.35.2016 z dnia 12.01.2018 r. ważną w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

⁷ Badaniu poddano jedną decyzję nr WG.6844.2.2013 z dnia 23.12.2013 r. o oddaniu nieruchomości Skarbu Państwa w trwały zarząd, wydaną w okresie objętym kontrolą.

⁸ Dotyczy decyzji nr WG.6844.2.2013 z dnia 23.12.2013 r. wydanej na podstawie art. 49 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

w ustawowym terminie, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczyło.

W okresie objętym kontrolą Starosta Grodziski dokonał 17 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego⁹, 2 aktualizacji opłaty rocznej za nieruchomości oddane w trwały zarząd¹⁰ oraz udzielił 4 bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego¹¹. Ponadto nie wystąpiły przypadki udzielenia bonifikaty od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

We wszystkich przypadkach opłaty naliczono zgodnie z zasadami określonymi w art. 72, art. 77 ust. 1 i 3, art. 83 oraz art. 87 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. z zastosowaniem dotychczasowej stawki procentowej od ceny nieruchomości gruntowej wynikającej z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

W wyniku aktualizacji wysokość dotychczasowych opłat rocznych, za poddane kontroli nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, wzrosła o 215 959,53 zł, zaś za nieruchomości oddane w trwały zarząd o 2 940,19 zł.

W okresie objętym kontrolą złożono 7 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa obejmujących 20 działek ewidencyjnych¹².

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieuwzględnienie w ewidencji nieruchomości stanowiącej zasób Skarbu Państwa, 66 działek ewidencyjnych¹³, których stan prawny został uregulowany poprzez ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności Skarbu Państwa¹⁴. Zaniechaniem takim naruszono art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym cyt.: „*Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa*

⁹ Kontroli poddano wszystkie sprawy dotyczące aktualizacji opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się na terenie Miasta Milanówek.

¹⁰ Kontroli poddano wszystkie sprawy dotyczące aktualizacji opłaty z tytułu trwałego zarządu, dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się na terenie Miasta Milanówek.

¹¹ Kontroli poddano wszystkie przypadki udzielenia bonifikaty w okresie objętym kontrolą. Wszystkie badane przypadki dotyczyły tego samego użytkownika wieczystego, który składał wnioski o udzielenie bonifikaty w latach 2012-2015.

¹² Dotyczy następujących działek: 1/3, 1/4, 24/1, 24/2, 161/2, 161/3, 165 oraz 166 z obr. 05-11, 1/10 oraz 1/20 z obr. 05-17, 140, 156/10 z obr. 05-13,

¹³ Dotyczy działek o numerze: 28/1 z obr. 05-02, 30/11 oraz 64/8 z obr. 05-07, 153 z obr. 05-09, 1/4, 1/3, 24/1, 24/2, 161/2, 161/3, 165 oraz 166 z obr. 05-11, 124 z obr. 05-10, 11/1, 11/6, 13/7, 156/10 oraz 29/13 z obr. 05-13, 108 z obr. 05-14, 77/6, 77/4 oraz 67/6 z obr. 05-15, 76/1, 73/3 z obr. 05-16, 1/10, 1/20 oraz 17/3 z obr. 05-17, 2/5, 37/122, 68/2, 78/6 oraz 99 z obr. 05-18, 63/9, 68/5, 80/7, 80/2, 3/3 oraz 3/1 z obr. 06-01, 105/1 oraz 145 z obr. 06-03, 36/2, 36/4 oraz 160 z obr. 06-04, 2/4, 2/2, 41/2 oraz 41/5 z obr. 06-05, 78/3 oraz 78/2 z obr. 06-06, 113 z obr. 06-07, 53/2 z obr. 06-08, 5, 32 oraz 33 z obr. 06-09, 39/5 oraz 58/1 z obr. 06-11, 54 z obr. 06-14, 30/12, 45, 62/5, 82, 94/2 oraz 110/2 z obr. 06-16, 22/2 z obr. 06-17,

¹⁴ Zgodnie z wyjaśnieniami pisemnymi Starosty Grodzkiego z dnia 6 lutego 2019 r. nie wykazano w sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami zasobu Skarbu Państwa cyt. „(...) *gruntów, które na mocy przepisów ustawy 10 maja 1990 – przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (...) stały się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 roku własnością gmin*”.

gospodarują (...) starostowie (...), a w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości (...)". Ponadto wpisy dotyczące 17 działek¹⁵ w kolumnie dotyczącej przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wpisano cyt. „*brak danych*” pomimo faktu, że dla 2 działek¹⁶ istnieje miejscowy plan przestrzennego zagospodarowania, a przeznaczenie pozostałych 15 działek¹⁷ określa studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

2. Niedopełnienie obowiązku polegającego na konieczności uzyskania zgody od Wojewody Mazowieckiego na dalsze wydzierżawianie działki ewidencyjnej należącej do zasobu Skarbu Państwa, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ww. ustawy. W trakcie czynności kontrolnych ustalono, że działka ewidencyjna o numerze 3/15 znajdująca się w obrębie 06-01 w Milanówku, w okresie objętym kontrolą, była przedmiotem czterech następujących po sobie umów dzierżawy:

- nr WN.6845.25.2015 z dnia 30.10.2015 r. – obowiązująca w okresie od 01.11.2015 r. do 31.01.2016 r.,
- nr WN.6845.6.2016 z dnia 01.06.2016 r. – obowiązująca w okresie od 01.06.2016 r. do 31.12.2016 r.,
- nr WN.6845.31.2016 z dnia 03.01.2017 r. – obowiązująca w okresie od 01.01.2017 r. do 31.12.2017 r.,
- nr WN.6845.35.2016 z dnia 12.01.2018 r. – obowiązująca w okresie od 01.01.2018 r. do 30.06.2018 r.

Powyższe umowy zawarto z tym samym wydzierżawiającym. Pomimo to przed zawarciem drugiej i kolejnych z ww. umów, Starosta Grodziski nie występował do Wojewody Mazowieckiego o wyrażenie wymaganej zgody na ich zawarcie. Starosta Grodziski wystąpił o przedmiotową zgodę w dniu 15 czerwca 2018 r., gdy upływał termin 3 lat od daty zawarcia pierwszej z ww. umów, a także z uwagi na fakt, iż inny podmiot, konkurujący w tym zakresie z dotychczasowym dzierżawcą ujawnił swoje zainteresowanie wydzierżawieniem przedmiotowej nieruchomości.

¹⁵ Dotyczy następujących działek ewidencyjnych:

- a) obręb 05-04, działka nr 89;
- b) obręb 05-21, działki nr 31 oraz 82;
- c) obręb 06-07, działka nr 52/1;
- d) obręb 06-09, działka nr 29/2;
- e) obręb 06-11, działki nr 88, 93, 96 oraz 100;
- f) obręb 06-18, działki nr 26, 51, 52/2, 54/3, 68, 77/2, 77/3 oraz 78.

¹⁶ Dotyczy działek ewidencyjnych o nr 31 oraz 82 należących do obrębu 05-21.

¹⁷ Dotyczy działek wymienionych w przypisie nr 15, z wyłączeniem pkt b.

3. Niesporządzenie oraz niepodanie do publicznej wiadomości informacji o przeznaczeniu jednej nieruchomości do oddania w dzierżawę¹⁸. Zaniechaniem takim naruszono art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym cyt.: *„Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub do oddania w (...) dzierżawę (...)”*.
4. Nieuwzględnienie w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste kolumn przeznaczonych do odnotowania informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, bądź ich braku. Zaniechaniem takim naruszono art. 23 ust. 1c pkt 6-7 ww. ustawy, zgodnie z którym ewidencjonowanie obejmuje w szczególności cyt.: *„(...) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; (...) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych”*¹⁹.
5. Stwierdzono rozbieżności²⁰ pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz znajdującymi się w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa przekazanych w użytkowanie wieczyste, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, dotyczące następujących działek ewidencyjnych:
- nr 96 znajdująca się w obrębie 06-11 – w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wskazano nieprawidłowy nr księgi wieczystej,
 - nr 121 znajdująca się w obrębie 06-16 oraz nr 68 znajdująca się w obrębie 06-18 – w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wskazano nieprawidłową powierzchnię działek,
 - nr 1/3 oraz 1/4 znajdujące się w obrębie 06-13 – w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazano całkowitą powierzchnię działek inną niż wynikająca z ewidencji gruntów i budynków,
 - nr 2/1 znajdująca się w obrębie 06-08 oraz nr, 120/11, 120/14, 120/34, 120/36, 120/38, 120/43, 120/44, 120/46, i 149 znajdujące się w obrębie 06-01 – w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazano nieaktualne numery ksiąg wieczystych ww. działek.

¹⁸ Dotyczy działki ewidencyjnej o nr 3/15 położonej w obrębie 06-01.

¹⁹ Zgodnie z wyjaśnieniami pisemnymi Starosty Grodzkiego z dnia 20 lutego 2019 r., cyt.: *„Informacje dot. prowadzonych postępowań sądowych oraz roszczeń dołączane są do teczek nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym. Ponadto prowadzony jest rejestr spraw sądowych, w którym ujęte są m. in. sprawy dotyczące nieruchomości znajdujących w zasobie Skarbu Państwa”*.

²⁰ Zgodność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków zbadano w oparciu o analizę 38 wpisów, w przypadku ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste przeanalizowano w oparciu o ww. kryterium 127 wpisów.

Ponadto stwierdzono, że:

- roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami należącymi do zasobu Skarbu Państwa za lata 2012-2014 zostały przekazane Wojewodzie Mazowieckiemu z naruszeniem terminu wskazanego w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym cyt.: *„Starosta sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy”*;
- w żadnym z rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami należącymi do zasobu Skarbu Państwa sporządzonych w okresie objętym kontrolą nie wykazano 66 działek ewidencyjnych, których właścicielem na dzień sporządzania ww. sprawozdań był Skarb Państwa;
- w dwóch wypowiedzeniach warunków dotyczących opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego²¹ wskazano nieaktualny numer księgi wieczystej.
- w jednym wypowiedzeniu warunków dotyczących opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego²² nie wymieniono wszystkich działek ewidencyjnych objętych umową użytkowania wieczystego, podczas gdy operat szacunkowy załączony do akt sprawy działki te uwzględnił.

W związku z powyższym realizację zadania w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa ocenia się **pozytywnie pomimo nieprawidłowości**.

Wyniki kontroli wskazują, że w jednostce prowadzono ewidencję nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa, terminowo i z zachowaniem ustawowych procedur wydano decyzję stwierdzającą wygaśnięcie trwałego zarządu z jednoczesnym ustanowieniem trwałego zarządu na rzecz innej jednostki organizacyjnej. Ponadto prawidłowo zaktualizowano opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego oraz trwałego zarządu, ustanowiono i naliczono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd oraz udzielono 50% bonifikaty od opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Mając natomiast na uwadze, że w wyniku kontroli stwierdzono przypadki:

- niesporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do oddania w dzierżawę;
- nieterminowego sporządzania i przekazywania do Wojewody Mazowieckiego rocznych sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2012-2014,

²¹ Dotyczy spraw WN.6843.233.2018 oraz WN.6843.236.2018.

²² Dotyczy sprawy WN.6843.229.2018.

- nieprawidłowości w zakresie kompletności danych zawartych w ewidencji nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa oraz w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
 - zawarcia umów dzierżawy bez uzyskania zgody wojewody,
 - rozbieżności pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków,
- uzasadnione jest sformułowanie oceny pozytywnej pomimo nieprawidłowości.

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

1. Uzupelnienia ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o dane dotyczące 66 działek ewidencyjnych, należących do Skarbu Państwa, położonych na terenie Miasta Milanówek – zgodnie z wymogiem określonym w art. 23 ust. 1 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Występowania o zgodę Wojewody Mazowieckiego na wydierżawianie nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa w sytuacjach, gdy uzyskanie takiej zgody jest wymagane, zgodnie z wymogiem określonym w art. 23 ust. 1 pkt 7a ww. ustawy.
3. Sporządzania wykazu nieruchomości przeznaczonych do wydierżawienia, zgodnie z obowiązkiem określonym w art. 35 ust. 1 powyższej ustawy.
4. Uzupelnienia ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste o informacje dotyczące zgłoszonych roszczeń do nieruchomości oraz informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, zgodnie z regulacją art. 23 ust. 1c pkt 6-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
5. Zaktualizowania danych znajdujących się w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, a także usunięcie rozbieżności pomiędzy ww. danymi, a danymi znajdującymi się w ewidencji gruntów i budynków.

Ponadto wskazuję na celowość i konieczność:

- terminowego przekazywania do Wojewody Mazowieckiego rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, ujmując w ich treści wszystkie nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa,
- wskazywania w wypowiedzeniach warunków dotyczących opłaty rocznej z tytułu użytkowania

wieczystego aktualnych numerów ksiąg wieczystych oraz wszystkich działek ewidencyjnych, które zostały objęte umową użytkowania wieczystego.

Przedstawiając powyższe informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze oraz zobowiązuję Pana Starostę na podstawie art. 49 ww. ustawy do przekazania, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków pokontrolnych lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

*Z up. Wojewody Mazowieckiego
Bogusław Krupa
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli*