



WOJEWODA MAZOWIECKI

WK-S.431.6.1.2014

Warszawa, 22 kwietnia 2015 r.

**Pan
Dariusz Stopa
Starosta Siedlecki**

**Starostwo Powiatowe w Siedlcach
ul. Piłsudskiego 40
08–110 Siedlce**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, kontrolerzy Grażyna Jakimiak – kierownik Oddziału Kontroli w Delegaturze w Siedlcach oraz Błażej Jakoniuk – inspektor wojewódzki w Oddziale Kontroli w Delegaturze w Siedlcach Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie przeprowadzili kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Siedlcach, z siedzibą przy ul. Piłsudskiego 40.

Przedmiotem kontroli była realizacja zadań z zakresu administracji rządowej polegających na prowadzeniu przez Starostę Siedleckiego ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania i realizacji planów jego wykorzystania oraz naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Kontrolą objęto okres od 1 stycznia 2013 r. do 23 czerwca 2014 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 30 grudnia 2014 r., do którego nie wniesiono zastrzeżeń, przekazuję Panu Staroście wystąpienie pokontrolne.

Starosta Siedlecki prowadził ewidencję nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste².

¹ Ustawa z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2015 r., poz. 525).

² Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę wszystkich 61 wpisów. Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zbadano w oparciu o analizę 110 spośród 221 wpisów.

Adres do korespondencji:

Wydział Kontroli
Mazowiecki Urząd Wojewódzki w Warszawie
pl. Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa

Obie ewidencje zawierały wszystkie wymagane elementy, w szczególności określonej w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami³. W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa zaewidencjonowano 6 nieruchomości złożonych z 16 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 101,1978 ha. Dane dotyczące nieruchomości ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa były kompletne⁴ oraz zgodne z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków⁵.

Prowadzona przez Starostę Siedleckiego ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawierała jedynie te nieruchomości, za które pobierano opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego⁶. W ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, według stanu na dzień 26 czerwca 2014 r., znajdowało się 56 nieruchomości złożonych z 78 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 66,6160 ha.

W jednostce kontrolowanej, w okresie objętym kontrolą sporządzono 2 plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa⁷. Oba plany zawierały wszystkie elementy określone w art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W poddanym kontroli okresie Starosta Siedlecki przekazał w formie darowizny, za zgodą Wojewody Mazowieckiego, dwie nieruchomości na rzecz gmin⁸, natomiast nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w najem, dzierżawę, użyczenie, użytkowanie wieczyste, jak również przypadki sprzedaży nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu.

Starosta Siedlecki wydał jedną decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosku⁹. Jednostka organizacyjna, w stosunku do której prawo trwałego zarządu wygaszono posiadała zgodę organu nadzorującego na złożenie przez nią wniosku o wydanie powyższej decyzji, zgodnie z art. 47 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto organ wydał sześć decyzji o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w stosunku do ośmiu działek ewidencyjnych stanowiących sześć nieruchomości.

Wszelkie zmiany związane z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa były odnotowywane zarówno w ewidencji gruntów i budynków, jak i w ewidencji zasobu

³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2014 r., poz. 518, z późn. zm.).

⁴ Kompletność danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę wszystkich wpisów.

⁵ Zgodność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków zbadano w oparciu o analizę porównawczą wszystkich wpisów w ewidencji zasobu oraz wypisów z ewidencji gruntów i budynków dotyczących nieruchomości znajdujących się w zasobie.

⁶ Zgodnie z wyjaśnieniami pana Michała Adamczyka – Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami z dnia 8 lipca 2014 r. ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste nie obejmowała 116 działek o łącznej powierzchni 539,6566 ha.

⁷ Na lata 2011-2014 i 2014-2016.

⁸ Dotyczy działki ewidencyjnej nr [REDAKTED] o pow. 0,0476 ha położonej w [REDAKTED] oraz działki ewidencyjnej nr [REDAKTED] o pow. 0,18 ha położonej [REDAKTED]

⁹ Decyzja z dnia 27 czerwca 2013 r., znak G.6844.2.1.2013 wydana na podstawie wniosku Komendanta Wojewódzkiego Policji w Radomiu z dnia 13 czerwca 2013 r.

nieruchomości Skarbu Państwa oraz w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

W ewidencji zasobu nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe w zamian za przekazanie agencjom innych nieruchomości.

W związku ze zmianą użytkownika wieczystego nieruchomości, w okresie objętym kontrolą Starosta Siedlecki dokonał naliczeń opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego w stosunku do trzech nieruchomości¹⁰. Opłaty ustalone zostały przy zastosowaniu prawidłowej stawki procentowej od ceny nieruchomości określonej w operatach szacunkowych gruntowej – zgodnie z wymogami art. 72 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawą określenia cen nieruchomości były operaty szacunkowe sporządzone przez rzeczoznawców majątkowych.

Starosta Siedlecki przekazał do Wojewody Mazowieckiego dwa sprawozdania roczne z gospodarowania nieruchomościami, o których mowa w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem ustawowego terminu, tj. do 30 kwietnia.

Wszystkie nieruchomości, którymi gospodaruje Starosta Siedlecki, stanowiące zasób nieruchomości Skarbu Państwa, posiadają uregulowany stan prawny¹¹. W okresie objętym kontrolą złożono 108 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujących 244 działek ewidencyjnych, stanowiących lasy. Nieruchomości te po ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności Skarbu Państwa nie były włączane do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa¹². Na podstawie zawiadomień właściwych sądów o dokonaniu wpisu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, w ewidencji gruntów i budynków wprowadzono stosowne zmiany¹³.

W kontrolowanym okresie Starosta przesłał do Wojewody Mazowieckiego trzy sprawozdania półroczne z wykonania obowiązku składania we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa¹⁴.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Nieuwzględnienie w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste 116 działek o łącznej powierzchni 539,6566 ha, będących w użytkowaniu [REDAKTOWANE] za które na podstawie przepisów

¹⁰Dotyczy działek ewidencyjnych nr [REDAKTOWANE] o pow. 0,0667 ha i [REDAKTOWANE] o pow. 0,0183 ha położonych [REDAKTOWANE], działki ewidencyjnej nr [REDAKTOWANE] o pow. 17,7529 ha położonej [REDAKTOWANE] oraz działki ewidencyjnej nr [REDAKTOWANE] o pow. 0,0442 ha położonej [REDAKTOWANE]

¹¹Zgodnie z pisemnym wyjaśnieniem Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami z dnia 9 lipca 2014 r.

¹²Zgodnie z pisemnym wyjaśnieniem Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami z dnia 4 lipca 2014 r. na podstawie art. 4 ust.1 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2014 r., poz. 1153) lasami stanowiącymi własność Skarbu Państwa zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe.

¹³Zgodność danych zwartych w ewidencji gruntów i budynków z zawiadomieniami właściwych sądów zbadano w oparciu o analizę 20 wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

¹⁴Sprawozdanie za drugie półrocze 2012 r. oraz za pierwsze i drugie półrocze 2013 r.

szczególnych nie pobiera się opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego¹⁵. Zaniechaniem takim naruszono art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowaniu podlegają wszystkie nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, niezależnie od tego, czy użytkownik wieczysty ponosi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, czy też został z niej zwolniony na podstawie odrębnych przepisów.

2. Przekazanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań za drugie półrocze 2012 r. oraz pierwsze półrocze 2013 r., dotyczących złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa – z naruszeniem terminu określonego w art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości¹⁶, zgodnie z którym starosta przekazuje półroczne sprawozdania w terminie do 15 dnia miesiąca następującego po upływie każdego półrocza¹⁷.
3. Naliczenie w dniu 16 kwietnia 2014 r. opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego za nieruchomość Skarbu Państwa, która została oddana w użytkowanie wieczyste w 2007 roku¹⁸. Zaniechaniem takim naruszono regulację zawartą w art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącą, że oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste pobiera się pierwszą opłatę i opłaty roczne.

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

- szczegółowości ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, zgodności danych ujętych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz ewidencji gruntów i budynków, opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, ujawniania zmian w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ewidencji gruntów i budynków, terminowości wydawania decyzji stwierdzających wygaśnięcie trwałego zarządu oraz realizacji wymogu sporządzania sprawozdań z wykonania obowiązku ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa
- ocenia się **pozytywnie**,

¹⁵W wyjaśnieniach z dnia 3 i 8 lipca 2014 r., Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami wskazał, że nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste, za które na podstawie przepisów szczególnych nie pobiera się opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie są uwzględnione w ewidencji. Liczbę nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, za które nie jest pobierana opłata roczna, oraz ich powierzchnię ustalono w oparciu o dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w Siedlcach.

¹⁶Ustawa 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).

¹⁷Sprawozdania za drugie półrocze 2012 r. oraz pierwsze półrocze 2013 r. zostały przekazane odpowiednio 18 kwietnia 2013 r. i 13 listopada 2013 r.

¹⁸Dotyczy działki ewidencyjnej nr [REDAKTURA] o pow. 17,7529 ha położonej [REDAKTURA] umowa przeniesienia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zawarta została w dniu 13 grudnia 2007 r.

- terminowego naliczania opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa – ocenia się **pozytywnie z nieprawidłowościami**,
- szczegółowości ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste – ocenia się **negatywnie**.

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

1. Uwzględniania w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zgodnie z art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, niezależnie od tego, czy użytkownik wieczysty ponosi opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego, czy też został z niej zwolniony na podstawie przepisów odrębnych.
2. Pobierania pierwszej opłaty i opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, zgodnie z regulacją zawartą w art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie informuję, że w związku z wystąpieniem do Ministerstwa Administracji i Cyfryzacji, stanowisko w kwestii obowiązku składania sprawozdań z wykonania obowiązku, o którym mowa w art. 4a ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości – zostanie przekazane w późniejszym terminie.

Informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej¹⁹ od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze oraz na podstawie art. 49 ww. ustawy zobowiązuję Pana Starostę do przekazania, w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, pisemnej informacji o sposobie wykonania zaleceń pokontrolnych.

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

¹⁹ Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092).