



Bydgoszcz, 25 lutego 2016 r.

WOJEWODA KUJAWSKO – POMORSKI

WSPN.DT.431.1.2015

**Pan**  
**Dariusz Wochna**  
**Starosta Aleksandrowski**

## 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 ze zm.) oraz art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) w dniach od 6 listopada 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. przeprowadzona została kontrola problemowa w kierowanym przez Pana Starostwie Powiatowym w Aleksandrowie Kujawskim przez [REDAKTOWANE] – inspektora wojewódzkiego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, [REDAKTOWANE] – inspektora wojewódzkiego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, [REDAKTOWANE] – inspektora wojewódzkiego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy, [REDAKTOWANE] – inspektora w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy oraz [REDAKTOWANE] – referenta prawno-administracyjnego w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości Kujawsko – Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego w Bydgoszczy.

Kontrolę przeprowadzono w zakresie realizacji zadań z zakresu administracji rządowej w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), obejmujących:

1. aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości,
2. gospodarkę nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa,

oraz ustawy z dnia 7 września 2007 roku o ujawnianiu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2012 r., poz. 1460), obejmujących:

3. ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

Okres objęty kontrolą:

Ad. 1) – 01.01.2012 r. – 31.12.2013 r. – aktualizacja opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,

Ad. 2) – 01.01.2013 r. – 31.12.2014 r. – gospodarka nieruchomościami, których Skarb Państwa jest współwłaścicielem, ze szczególnym uwzględnieniem ponoszonych nakładów i uzyskiwanych korzyści przez Skarb Państwa

Ad. 3) – 19.11.2007 r. – 30.06.2015 r. – ujawnianie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

W wyniku przeprowadzonej kontroli działalność kontrolowana oceniona została pozytywnie z nieprawidłowościami.

Oceny dokonano na podstawie następujących ustaleń:

1. Zgodnie z oświadczeniem Starosty Aleksandrowskiego z dnia 16 listopada 2015 r. w Starostwie Powiatowym w Aleksandrowie Kujawskim wykaz użytkowników wieczystych oraz wysokość opłat z tytułu użytkowania wieczystego prowadzony jest w programie „Użytkowanie Wieczyste” a wykaz działek Skarbu Państwa – zasób Skarbu Państwa w oprogramowaniu „Mienie”.
2. Przedłożono zestawienie gruntów będących w zasobie Skarbu Państwa prowadzone z podziałem na poszczególne gminy. Zestawienie to zawiera dane z podziałem na numer działki, położenie, powierzchnię, datę aktualizacji/datę decyzji, zagospodarowanie, formę władania, planowane wykorzystanie, dokument własności, roszczenia, gospodarującego/dane użytkownika wieczystego.
3. Przedłożono zestawienie gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzone z podziałem na poszczególne gminy. Zestawienie to zawiera dane z podziałem na numer działki, położenie, powierzchnię, datę aktualizacji/datę decyzji, zagospodarowanie, formę władania, planowane wykorzystanie, dokument własności, roszczenia, gospodarującego/dane użytkownika wieczystego.
4. Zgodnie z oświadczeniem Starosty Aleksandrowskiego z dnia 18 listopada 2015 r. w okresie objętym kontrolą w Starostwie Powiatowym w Aleksandrowie Kujawskim toczyło się jedno postępowanie z zakresu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, pod znakiem GN. Gg. 7582.23.2012.
5. Starosta Aleksandrowski w oświadczeniu z dnia 10 listopada 2015 r. zaznaczył, że dokonał w latach 2007 – 2010 aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu aleksandrowskiego. Jak oświadczył Starosta w latach 2010 – 2015 odnotowano spadki wartości nieruchomości oraz spadek obrotu nieruchomościami a ustalone opłaty dla działek Skarbu Państwa będących w użytkowaniu wieczystym są na maksymalnym poziomie, nie ma więc konieczności przeprowadzania aktualizacji z urzędu.
6. Przedłożono tabelaryczny wykaz opłat z tytułu użytkowania wieczystego na rok 2015.
7. Zgodnie z oświadczeniem Starosty Aleksandrowskiego z dnia 10 listopada 2015 r. na terenie powiatu aleksandrowskiego nie występują nieruchomości, których współwłaścicielem jest Skarb Państwa, dla których organem reprezentującym jest Starosta Aleksandrowski.
8. Przedłożono tabelaryczne zestawienie dla działek Skarbu Państwa, wykaz działek stanowiących własność Skarbu Państwa na terenie powiatu aleksandrowskiego, kopie 5 wniosków o ujawnienie prawa własności w księdze wieczystej, kopie dokumentów wytwarzanych w związku z realizacją zadania ujawniania prawa własności nieruchomości

Skarbu Państwa w księgach wieczystych, informację o ujawnianiu nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą:

1. W 2012 i 2013 r. nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.
2. Starosta wskazał, że w Starostwie Powiatowym w Aleksandrowie Kujawskim toczyło się jedno postępowanie z zakresu aktualizacji opłaty za użytkowanie wieczyste, pod znakiem GN. Gg. 7582.23.2012. Jednakże w wyniku analizy akt sprawy stwierdzono, że dotyczą one wniosku [REDAKTOWANE] z dnia 14 czerwca 2012 r. o przekształcenie przysługującego mu prawa użytkowania wieczystego do położonej w Aleksandrowie Kujawskim nieruchomości ozn. geodezyjnie nr ewid. 39/18 w prawo własności. Z objętej kontrolą sprawy znak: GN. Gg. 7582.23.2012 akt nie wynika jaka wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego kiedykolwiek obowiązywała jej użytkownika, ani tym bardziej kiedy została rzekomo zaktualizowana. Na podstawie przedłożonych dokumentów kontrolowanej sprawy znak: GN. Gg. 7582.23.2012 nie sposób również ocenić jaka stawka procentowa od ceny nieruchomości, stosownie do zapisów art. 72 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowi podstawę ustalenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego. Stwierdzono brak takich danych. Zgodnie z art. 78 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami właściwy organ zamierzający zaktualizować opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości powinien wypowiedzieć na piśmie wysokość dotychczasowej opłaty, do dnia 31 grudnia roku poprzedzającego, przesyłając jednocześnie ofertę przyjęcia jej nowej wysokości. Tymczasem badając akta kontrolowanej sprawy znak: GN. Gg. 7582.23.2012 nie odnotowano takiego działania Starosty.
3. Na podstawie przedłożonego wykazu opłat z tytułu użytkowania wieczystego za rok 2015 kontrolerzy stwierdzili, że 7 użytkowników wieczystych m.in.: Gmina Wiejska Koneck, Gmina Wiejska Zakrzewo, [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] oraz Gmina Wiejska Aleksandrów Kujawski, nie wnosi opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Pismem z dnia 11 stycznia 2016 r., znak: GN.6601.2.2016 Starosta Aleksandrowski wyjaśnił, że działki będące w użytkowaniu wieczystym Gminy Wiejskiej Koneck, Gminy Wiejskiej Zakrzewo oraz Gminy Wiejskiej Aleksandrów Kujawski nabyte zostały przez Gminy w roku 2014 jako torowisko kolejek wąskotorowych od PKP. Działki te oznaczone są w ewidencji gruntów i budynków jako użytek Tk. Zgodnie z ustaleniami Starosty, Gminy nabyły przedmiotowe działki w celu budowy ciągu ścieżek rowerowych. Obecnie Zarządcą Infrastruktury stosownie do ustawy o transporcie kolejowym jest Gmina. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy przedmiotowe działki ujęte są jako tereny kolejek wąskotorowych. Do dnia dzisiejszego żadna Gmina nie uzyskała również decyzji o lokalizacji celu publicznego. W roku bieżącym Starosta Aleksandrowski do przedmiotowych nieruchomości wszczyna postępowanie dotyczące ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Odnośnie działek należących do [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] Starosta wyjaśnił, że zostały one wydzielone ze szlaku kolejowego Toruń – Kutno i wyłączone zostały z obszaru terenów zamkniętych. Stanowiły nastawnię kolejową wraz z drogą dojazdową. Obecnie zaadaptowane na budynek mieszkalny. W dniu 8 stycznia 2016 r. Starosta Aleksandrowski zlecił wykonanie wyceny w celu ustalenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego dla przedmiotowych nieruchomości. Natomiast odnośnie działki nr 146/2 położonej w Sierchowiu, będącej w użytkowaniu wieczystym [REDAKTOWANE]

Starosta wyjaśnił, że oddana była w użytkowanie wieczyste decyzją 7/701/1/84 z dnia 3.04.1984 r. wraz z ustaleniem jednorazowej opłaty za 25 lat użytkowania wieczystego w kwocie 7625 zł. Dla przedmiotowej nieruchomości Starosta Aleksandrowski wszczyna postępowanie dotyczące aktualizacji opłat wynikających z w/w decyzji.

4. W okresie objętym kontrolą dwóch pracowników miało w zakresie swoich obowiązków dokonywanie aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa
5. Według stanu na dzień 19 listopada 2007 r. na terenie Powiatu Aleksandrowskiego było 3720 działek Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 6353 ha, w tym zaledwie 50 dla których organem reprezentującym był Starosta Aleksandrowski, o łącznej powierzchni 15 ha. Dla 1579 działek o łącznej powierzchni 2084 ha nieujawnione było w księgach wieczystych prawo własności Skarbu Państwa. Daje to 42,45% nieujawnionych działek w stosunku do ilości i 32,80% nieujawnionych działek w stosunku do powierzchni.
6. Według stanu na dzień 30 września 2014 r. na terenie Powiatu Aleksandrowskiego było 2576 działek Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 4274 ha, w tym 51 działek dla których organem reprezentującym był Starosta Aleksandrowski, o łącznej powierzchni 15,2351 ha, z czego dla 6 działek o łącznej powierzchni 0,0219 ha nieujawnione w księgach wieczystych było prawo własności Skarbu Państwa. Daje to prawie 100% działek Skarbu Państwa dla których ujawniono w księgach wieczystych prawo własności.
7. Według w/w danych nastąpił znaczny spadek ogólnej liczby działek, oraz liczby działek nieujawnionych, co wynika między innymi z tego, iż liczba działek na 19 listopada 2007 r. obejmuje także działki, dla których gminy nie posiadały decyzji komunalizacyjnych, a także z faktu złożenia wniosków o sprostowanie zapisów w księgach dla 1579 działek o łącznej powierzchni 2084 ha. Zbadane złożone wnioski były przygotowane prawidłowo, rzetelnie i kompletnie.
8. Jeśli chodzi o działki nieujawnione, są to działki zajęte pod znaki geodezyjne, posiadające małą powierzchnię. Według Starosty, istnieje prawdopodobieństwo, iż znajdują się one w zbiorach dokumentów prowadzonych przez Sąd Rejonowy w Aleksandrowie Kujawskim, ale ze względu na braki osobowe ich stan prawny zostanie uregulowany w późniejszym czasie.
9. W okresie od 19 listopada 2007 r. do 30 września 2014 r. złożono wnioski o nabycie przez Skarb Państwa z mocy prawa własności 123 działek o łącznej powierzchni 69,2700 ha, we wszystkich przypadkach na podstawie art. 1 dekretu z dnia 8 grudnia 1946 r. o wpisaniu w księgach hipotecznych prawa własności nieruchomości przejętych na cele reformy rolnej.
10. Zagadnienia związane z realizacją przepisów ustawy o ujawnieniu w imieniu Starosty realizował Wydział Geodezji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska. Kontrolującym przedłożono zakres obowiązków pracownika, do zadań którego należało między innymi regulacja stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa oraz aktualizacja zapisów Ksiąg Wieczystych mienia Skarbu Państwa.

Ponadto wskazuje się następujący zakres, przyczyny i skutki stwierdzonych nieprawidłowości:

1. Przedłożone zestawienia: gruntów Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste i gruntów będących w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie spełniają dyspozycji art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami. Na ich podstawie trudno jest określić np. ilość nieruchomości, numerów ksiąg wieczystych i użytkowników

wieczystych. Wątpliwości budzi i nie znajduje oparcia w obowiązującym prawie stosowana w zestawieniach numeracja działek.

Ponadto w zestawieniu dotyczącym zasobu nieruchomości SP figuruje jako forma władania „w bezpośrednim zarządzie”. Co to za forma? Nie można również wywnioskować, jakie podmioty i na jakiej podstawie są zwolnione z opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Należy sporządzić rejestry zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami w terminie roku od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego.

2. W odniesieniu do 7 użytkowników wieczystych ustalono, że nie wnoszą oni opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa. Należy uznać te działania za nieprawidłowe, bo naruszające przepis art. 71 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W sytuacji zmiany użytkownika wieczystego należy każdorazowo ustalić opłatę z tytułu użytkowania wieczystego.
3. Zespół kontrolujący analizując akta sprawy znak: GN. Gg. 7582.23.2012 ustalił, że użytkownik wieczysty (██████████) od momentu nabycia prawa użytkowania wieczystego do wydania decyzji przekształcenia w prawo własności, nie wnosił opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Działanie takie należy uznać za nieprawidłowe. W aktach sprawy brak informacji, że Starosta naliczył opłatę.
4. Ujawnić w najbliższym czasie w księgach wieczystych prawo własności Skarbu Państwa dla nieuregulowanych 6 działek.
5. Na bieżąco ujawniać w księgach wieczystych zmiany dot. numeracji i powierzchni działek.

Jako główną przyczynę stwierdzonych nieprawidłowości należy wskazać dużą ilość nieruchomości, liczne i różnorodne czynności, które muszą być w stosunku do nich podejmowane i zbyt małą liczbę pracowników, którzy tą materią się zajmują. Kolejną przyczyną nieprawidłowości jest nieuwaga i pomyłki przy realizowaniu dużej ilości czynności. Brak rejestru prowadzonego zgodnie z art. 23 ust. 1c utrudnia weryfikację i wybór nieruchomości, a także ustalenie kolejności aktualizacji opłat. Podkreślenia wymaga, iż stwierdzone nieprawidłowości nie stanowią rażących zaniedbań jeżeli chodzi o działanie Starosty jako organu wykonującego zadania z zakresu gospodarki nieruchomościami, za które odpowiedzialność ponosi: Naczelnik Wydziału Geodezji, Rolnictwa i Ochrony Środowiska Starostwa Powiatowego w Aleksandrowie Kujawskim.

Projekt wystąpienia pokontrolnego z 3 lutego 2016 r. przekazany został Staroście Aleksandrowskiemu.

Do ustaleń kontroli zawartych w Projekcie wystąpienia pokontrolnego nie zostały zgłoszone zastrzeżenia do kontroli.

W związku z powyższymi ocenami, uwagami i wnioskami zalecam Staroście Aleksandrowskiemu podjęcie następujących działań w celu wyeliminowania stwierdzonych w wyniku kontroli uchybień, nieprawidłowości, lub usprawnienia funkcjonowania działalności jednostki kontrolowanej a w szczególności do:

1. prowadzenia działań w celu bieżącej aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego, aby nie doprowadzić do sytuacji powstawania kilku lub kilkunasto letnich przerw między aktualizacjami, od momentu otrzymania wystąpienia pokontrolnego,
2. prowadzenia rejestrów nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będących w zasobie Skarbu Państwa zgodnie z art. 23 ust. 1c ustawy

o gospodarce nieruchomościami, w terminie roku od dnia otrzymania wystąpienia pokontrolnego,

3. każdorazowego ustalania opłaty z tytułu użytkowania wieczystego w sytuacji zmiany użytkownika wieczystego, od momentu otrzymania wystąpienia pokontrolnego,

4. monitorowania ewidencji i sprawdzania czy prawo własności poszczególnych nieruchomości Skarbu Państwa jest ujawnione w księdze wieczystej.

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje kierownik jednostki kontrolowanej, a drugi egzemplarz pozostaje w aktach kontroli.

Na podstawie art. 49 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. Nr 185, poz. 1092) oczekuję od Pana w terminie 30 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia, informacji o sposobie wykonania zaleceń, wykorzystaniu wniosków lub przyczynach ich niewykorzystania albo o innym sposobie usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości.

Wojewoda Kujawsko-Pomorski