



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 10 czerwca 2025 r.

WK-IV.431.1.4.2025

Pan
Rafał Trzaskowski
Prezydent m.st. Warszawy

Urząd m.st. Warszawy
pl. Bankowy 3/5
00-950 Warszawa

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 175 ust. 1 i 2 ustawy o finansach publicznych¹ oraz art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej² kontrolerzy: Anna Młonek – starszy inspektor wojewódzki i Aneta Trawicka – kierownik Oddziału Kontroli Finansowej w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie (dalej MUW), przeprowadzili w dniach od 27 stycznia 2025 r. do 28 lutego 2025 r. kontrolę problemową w mieście stołecznym Warszawa z siedzibą Urzędu m. st. Warszawy przy pl. Bankowym 3/5, 00-950 Warszawa (dalej Urząd m.st. Warszawy).

Przedmiot kontroli obejmował prawidłowość realizacji dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania nieruchomością Skarbu Państwa przy ul. Marywilskiej, o której mowa w decyzji Wojewody Mazowieckiego 64889 z dnia 4 października 2006 r.

Kontrolą objęto okres od 4 października 2006 r. do 31 grudnia 2024 r. oraz zdarzeń wcześniejszych/późniejszych, mających wpływ na kontrolowaną działalność.

[Akta kontroli: str. 4-40]

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z dnia 25 kwietnia 2025 r. oraz stanowiska wobec zastrzeżeń, przekazuję Panu wystąpienie pokontrolne.

¹ Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) – *dalej ustawa o finansach publicznych*.

² Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 224) – *dalej ustawa o kontroli w administracji rządowej*.



Kontakt:

telefon: (+48) 22 695 69 95
adres e-mail: info@mazowieckie.pl
strona www: www.gov.pl/web/uw-mazowiecki

Adresy do doręczeń:

plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa
ePUAP: [/t6j4lj68r/skrytka](https://t6j4lj68r.skrytka.gov.pl)
e-doręczenia: AE:PL-96129-72086-CJUVW-29

W trakcie kontroli dokonano następujących ustaleń:

Miasto stołeczne Warszawa (dalej m.st. Warszawa) jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu, zgodnie z § 1 ust. 1 *Statutu miasta stołecznego Warszawy*³, którego funkcje określa ustawa o samorządzie gminnym⁴ i ustawa o samorządzie powiatowym⁵, a zadania wynikające ze stołecznego charakteru miasta – ustawa o ustroju miasta stołecznego Warszawy⁶.

Urząd m. st. Warszawy jest jednostką organizacyjną, przy pomocy której Prezydent wykonuje należące do jego kompetencji gminne i powiatowe zadania publiczne, zadania zlecone z zakresu administracji rządowej, w tym zadania wynikające ze stołecznego charakteru m.st. Warszawy oraz zadania wynikające z porozumień zawartych z jednostkami samorządu terytorialnego, zgodnie z *regulaminem organizacyjnym Urzędu miasta stołecznego Warszawy*⁷.

Prezydent m. st. Warszawy kieruje pracą Urzędu m. st. Warszawy przy pomocy Zastępców Prezydenta, Sekretarza, Skarbnika, Członków Zarządów Dzielnic oraz kierowników komórek organizacyjnych Urzędu oraz sprawuje bezpośredni nadzór nad ich działalnością.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości Skarbu Państwa jest zadaniem zleconym z zakresu administracji rządowej, zgodnie z art. 23 ustawy o gospodarce nieruchomościami⁸, a organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta/prezydent miasta na prawach powiatu, w myśl art. 4 pkt 9 lit. b¹ niniejszej ustawy.

W okresie prowadzenia czynności kontrolnych Prezydentem m. st. Warszawy był Pan Rafał Trzaskowski.

Kontrolowane zadanie realizowane było w Biurze Gospodarki Nieruchomościami⁹/Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa¹⁰, będącego podstawową komórką organizacyjną Urzędu

³ Uchwała Nr XXII/743/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 10 stycznia 2008 r. w sprawie uchwalenia *Statutu miasta stołecznego Warszawy* (opublikowana w BIP m.st. Warszawy www.bip.warszawa.pl)

⁴ Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.).

⁵ Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 107 ze zm.).

⁶ Ustawa z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1817).

⁷ *Regulamin organizacyjny Urzędu miasta stołecznego Warszawy* stanowi załącznik do zarządzenia Nr 312/2007 Prezydenta miasta stołecznego Warszawy z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie nadania regulaminu organizacyjnego Urzędu miasta stołecznego Warszawy (opublikowane w BIP m.st. Warszawy www.bip.warszawa.pl, dalej *Regulamin organizacyjny*).

⁸ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1145 ze zm.) – dalej *ustawa o gospodarce nieruchomościami*.

⁹ Do zakresu działania Biura Gospodarki Nieruchomościami, zgodnie z § 11 *Regulaminu organizacyjnego* należało m.in.: prowadzenie spraw związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, co do których organem właściwym jest Prezydent m. st. Warszawy, a także pobieraniem pożytków z nieruchomości m. st. Warszawy i Skarbu Państwa.

¹⁰ Do zakresu działania Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa, zgodnie z § 17b *Regulaminu*

m.st. Warszawy, której właściwość miejscowa obejmuje m.st. Warszawę, kierowanym przez Dyrektora Biura bądź zastępcę Dyrektora Biura, zgodnie z obowiązującym *Regulaminem organizacyjnym*¹¹.

[Akta kontroli: str. 117-119]

Decyzją Wojewody Mazowieckiego 64889 z dnia 4 października 2006 r. odmówiono ostatecznie przekazania m.st. Warszawa nieodpłatnie na własność nieruchomości przy ul. Marywilskiej¹², która na przestrzeni lat 1991-2006 była przedmiotem kilku toczących się postępowań administracyjnych.

Gmina Warszawa Białółka działająca jako właściciel nieruchomości przy ul. Marywilskiej¹³, zawarła w dniu 25 października 1995 r. umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości z firmą XXXXXXXXXX (dalej umowa dzierżawy), na okres 29 lat tj. do 1 października 2024 r.¹⁴.

Ustalony w ww. umowie czynsz dzierżawny ustalono „w wysokości 51 000 zł w stosunku rocznym”, co wraz z podatkiem VAT 22% stanowiło kwotę 62 220,00 zł, a następnie od dnia 1 stycznia 2011 r. czynsz dzierżawny podwyższono do kwoty 85 301,32 zł netto tj. wynoszącym rocznie wraz z 23 % VAT kwotę 104 920,62 zł.

[Akta kontroli: str. 41-46, 90-92]

W wyjaśnieniu Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa znak sprawy BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 28 stycznia 2025 r. poinformowano, że „Prezydent m.st. Warszawy reprezentujący Skarb Państwa i gospodarujący nieruchomościami Skarbu Państwa w ramach zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, nie otrzymał z tytułu

organizacyjnego należało m.in.: prowadzenie spraw związanych z zarządzaniem mieniem Skarbu Państwa, co do których organem reprezentującym właściciela jest Prezydent; komunalizacja i uwłaszczenie mienia na rzecz m.st. Warszawy i Skarbu Państwa, w zakresie nie przekazanym do kompetencji dzielnic; prowadzenie innych spraw dotyczących mienia m.st. Warszawy i Skarbu Państwa nieprzekazanych innym podmiotom lub jednostkom organizacyjnym m.st. Warszawy; nadzór nad jednostkami organizacyjnymi m.st. Warszawy: Zarządem Mienia m.st. Warszawy i Zarządem Mienia Skarbu Państwa.

¹¹ Osoby odpowiedzialne za realizację kontrolowanego zadania w poszczególnych przedziałach czasowych przedstawia tabela, będąca załącznikiem do pisma Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 6 lutego 2025 r.

¹² Obecnie nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa położona w m.st. Warszawa, Dzielnicy Białółka przy ul. Marywilskiej 22, oznaczona w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 16 o powierzchni 1,0039 ha z obrębu 4-07-15, uregulowana w księdze wieczystej Nr WA3M/00138246/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych.

¹³ Przedmiotowy grunt został skomunalizowany z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. *przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych* decyzjami Wojewody Warszawskiego nr 10805, 10806, 10807, 10808 z dnia 19 września 1991 r., które zostały uchylone decyzją Wojewody Warszawskiego nr 51433 z dnia 28 stycznia 1997 r., tj. w okresie kiedy obowiązywała zawarta ww. umowa dzierżawy.

¹⁴ Umowa dzierżawy była zmieniana:

- Aneksem nr 1 z dnia 11 marca 1997 r. w zakresie formy prawnej dzierżawcy z XXXXXXXXXX na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX oraz podania numeru rachunku bankowego Urzędu Gminy Warszawa-Białółka do wpłat kwartalnych rat czynszu dzierżawnego.
- Aneksem nr 2 z dnia 4 lutego 2011 r. w zakresie formy prawnej dzierżawcy z XXXXXXXXXX na XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX oraz zmiany wysokości rocznego czynszu dzierżawnego od 1 stycznia 2011 r. (dalej *Spółka*).

ww. umowy dzierżawy żadnego dochodu z uwagi na fakt, że w całym okresie trwania umowy, nie był jej stroną.” W związku z powyższym, nie dysponuje potwierdzeniami wpływu czynszu dzierżawnego i „*nie odprowadzał dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania nieruchomością na rachunek budżetu państwa w okresie objętym kontrolą*”.

Z ww. wyjaśnienia wynika również iż „*cały dochód z czynszu dzierżawnego wpływał do wydzierżawiającego, którym była pierwotnie Gmina Warszawa - Białołęka, a po zmianie ustrojowej - m.st. Warszawa*”, a w sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa „*nie był uwzględniany dochód z przedmiotowej nieruchomości*”, z uwagi na „*obowiązującą umowę dzierżawy zawartą pomiędzy m.st. Warszawą a Spółką*”.

Ponadto, zgodnie z treścią ww. wyjaśnienia „*od 2006 r. nie ulega wątpliwości, że nieruchomość wchodzi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym gospodaruje, w ramach zadań zleconych staroście, czyli Prezydent m.st. Warszawy*”, a zmiana sytuacji prawnej gruntu nie spowodowała „*automatycznej*” zmiany stron zawartej w 1995 r. umowy dzierżawy, „*której stronami w całym okresie umowy było m.st. Warszawa (a wcześniej Gmina Warszawa Białołęka) oraz Spółka*”. Zmiana właściciela nieruchomości „*nie spowodowała również nieważności zawartej w dobrej wierze umowy dzierżawy*”.

[Akta kontroli: str. 84-88]

Należy nadmienić, iż od 2002 r. „*w operacie ewidencyjnym jako właściciela do przedmiotowego terenu ujawniono Skarb Państwa, natomiast jako władającego wykazano Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy*”, zgodnie z pismem Biura Geodezji i Katastru Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy BG-UE-E-IV.6621.1926.2018.ASA z dnia 11 kwietnia 2018 r., stanowiącego załącznik do wyjaśnień Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa znak sprawy BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 28 stycznia 2025 r.

[Akta kontroli: str. 94-97]

W świetle ugruntowanego orzecznictwa sądowego umowa dzierżawy nie wymaga dla swej ważności by wydzierżawiający był właścicielem przedmiotu dzierżawy bądź posiadał inny tytuł prawny, zatem uchylene decyzji komunalizacyjnej z 19 września 1991 r. i odmówienie gminie przekazania nieodpłatnie na własność nieruchomości nie wpływa na ważność umowy dzierżawy.

Skarb Państwa nie wstąpił w prawa i obowiązki wydzierżawiającego bowiem przepis Kodeksu cywilnego regulujący tę kwestię odnosi się jedynie do sytuacji gdy nabycie rzeczy następuje w drodze czynności prawnej. W przytoczonym stanie faktycznym nie można mówić o nabyciu własności w drodze czynności prawnej bowiem gmina nabyła własność w drodze decyzji administracyjnej następnie zweryfikowanej w drodze postępowania administracyjnego, w wyniku czego gmina utraciła własność.

Skarb Państwa mógłby wstąpić w prawa i obowiązki wydierżawiającego na podstawie umowy cesji. Gmina posiadała ważną umowę dzierżawy na podstawie której pobierała czynsz. Należy przyjąć, że gmina była posiadaczem samoistnym nieruchomości, w dobrej wierze bowiem objęła ją w posiadanie na podstawie decyzji komunalizacyjnej, następnie zweryfikowanej na drodze postępowania administracyjnego. Umowę dzierżawy zawarła Gmina, nie zaś Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta m. st. Warszawy, zatem nieruchomość była traktowana jako majątek Gminy/m. st. Warszawy.

[Akta kontroli: str. 149-150, 155-159]

W wyjaśnieniu Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa znak sprawy BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 28 stycznia 2025 r. poinformowano, iż w wyniku podjętych przez powołane w 2016 r. Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa działań kontrolnych ustalono, że przedmiotowa nieruchomość *„zajmowana jest przez Spółkę w oparciu o obowiązującą umowę dzierżawy, której stroną jest m.st. Warszawa i zainicjowano działania mające na celu uregulowanie zaistniałej sytuacji formalno-prawnej”*.

Z ww. wyjaśnienia wynika, iż *„sprawa została powierzona w 2018 r. Wydziałowi Mienia Skarbu Państwa, odpowiedzialnemu za gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa”*. Analiza zgromadzonych w sprawie dokumentów i zlecenie analizy prawnej doprowadziły do wniosku, że *„zawarcie ewentualnego aneksu do wieloletniej umowy dzierżawy, który umożliwiłby czerpanie dochodów z nieruchomości przez Skarb Państwa a nie przez m.st. Warszawa, wymaga zgody Wojewody Mazowieckiego”*.

Z uwagi na fakt, iż *„wystąpienie do Wojewody Mazowieckiego wymaga zgromadzenia niezbędnej dokumentacji, oczekiwanej każdorazowo przez MUW, kompletny wniosek skierowano do Wojewody w dniu 02.05.2022 r.”*

[Akta kontroli: str. 84-88]

Z dokumentacji przedstawionej przez Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa m. st. Warszawy oraz Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości MUW wynika, iż od dnia 4 października 2006 r. do dnia 2 maja 2022 r. m. st. Warszawa nie podjęło żadnych formalnych czynności mających na celu uregulowanie kwestii dzierżawy przedmiotowej nieruchomości Skarbu Państwa, tak aby Skarb Państwa stał się stroną zawartej umowy dzierżawy.

Należy nadmienić, iż mając wiedzę że od 2006 r. to Skarb Państwa jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, w dniu 4 lutego 2011 r. m. st. Warszawa bez podstaw prawnych i bez wymaganej zgody Wojewody Mazowieckiego (wymóg art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami) zawarło w imieniu własnym¹⁵ Aneks nr 2 do umowy dzierżawy, którym zmieniono m. in. strony umowy dzierżawy

¹⁵ W imieniu m. st. Warszawa działał Pan XXXXXXXXX - p.o. Dyrektora Biura Gospodarki Nieruchomościami m. st. Warszawy w oparciu o pełnomocnictwo nr 37/2010 z dnia 6 stycznia 2010 r. udzielone przez Prezydenta m. st. Warszawy.

tj. dotychczasowa strona umowy *Gmina Warszawa–Białołęka z siedzibą w Warszawie przy ul. Ks. Kłopotowskiego 15* została zastąpiona stroną *Miasto Stołeczne Warszawa z siedzibą w Warszawie przy Pl. Bankowym 3/5*, z pominięciem Skarbu Państwa jako prawnego właściciela tej nieruchomości.

[Akta kontroli: str. 41-46]

Do zakończenia umowy dzierżawy, czynsz dzierżawny wynikający z ww. umowy dzierżawy wpłacany był na konto m. st. Warszawy, traktowany był jako dochód własny i nie był przekazywany na rzecz Skarbu Państwa.

W treści załącznika¹⁶ do pisma Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa znak sprawy BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 14 lutego 2025 r. przedstawiono „*wpłaty dokonane przez XXXXXXXXXXXXX z tytułu umowy dzierżawy M-015U za lata 2006-2024*”, których wartość ogółem wynosiła 1 954 241,42 zł (należność główna wraz z odsetkami).

[Akta kontroli: str. 164-173]

Z wyjaśnień Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa znak sprawy BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 28 stycznia 2025 r. wynika, iż „*przed zbliżającym się terminem końca umowy dzierżawy (ok. 2,5 miesiąca przed końcem umowy), na wniosek Spółki, Biuro Mienia Miasta i Skarbu Państwa złożyło do Wojewody Mazowieckiego w dniu 19 lipca 2024 r. wniosek o wyrażenie zgody na zawarcie ze Spółką umowy dzierżawy nieruchomości na okres 10 lat na warunkach czynszowych wynikających z opracowania rzeczoznawcy majątkowego.*

[Akta kontroli: str. 84-88]

Wojewoda Mazowiecki po rozpoznaniu ww. wniosku Prezydenta m.st. Warszawy, wydał dnia 20 września 2024 r. zarządzenie wyrażające zgodę na dzierżawę nieruchomości na okres 5 lat, ale Spółka nie była zainteresowana dzierżawą na okres krótszy niż 10 lat¹⁷.

[Akta kontroli: str. 68, 81-83, 200]

Zgodnie z wyjaśnieniem Zastępcy Dyrektora Biura Mienia Miasta i Skarbu Państwa znak sprawy BM-WI-D2.6871.22.2023.KMO z dnia 28 stycznia 2025 r., w związku z wygaśnięciem umowy dzierżawy z dniem 1 października 2024 r. „*Prezydent m.st. Warszawy reprezentujący Skarb Państwa podejmuje działania właścicielskie związane z przedmiotową nieruchomością w granicach posiadanych kompetencji*”.

Ponadto, pismem z 8 listopada 2024 r. „*Spółka została poinformowana o konieczności wydania nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa. Dodatkowo, poinformowano Spółkę,*

¹⁶ Pismo Wydziału Budżetowo-Księgowego dla Dzielnicy Białołęka Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy znak sprawy UD-II-WGN.6845.157.2024.API(4) (5.ABO.UD-II-WBK) z dnia 10 lutego 2025 r.

¹⁷ Spółka przedstawiła swoje stanowisko w piśmie skierowanym do Wojewody Mazowieckiego z dnia 28 listopada 2024 r., natomiast w odpowiedzi na ww. stanowisko pismem Dyrektor Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości MUW SPN-IV.7582.1.34.2022.MR z dnia 15 grudnia 2024 r. podtrzymano zgodę Wojewody Mazowieckiego na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na okres 5 lat.

że do dnia wydania gruntu, Spółka będzie obciążana wynagrodzeniem z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w wysokości wynikającej z opracowania rzeczoznawcy majątkowego, tj. w kwocie 31 924 zł + VAT”.

Z treści przedmiotowego wyjaśnienia wynika również, iż „*ww. kwota jest należnością Skarbu Państwa, a co za tym idzie, przekazywana jest do budżetu państwa z uwzględnieniem dochodu, który przysługuje m.st. Warszawie z tytułu realizacji zadań z zakresu administracji rządowej*”, a szczegółowa informacja finansowa¹⁸ potwierdzająca m.in. wystawienie faktur z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres październik, listopad, grudzień 2024 r. z terminami płatności przypadającymi po dniu 31 grudnia 2024 r.tj. poza okresem objętym kontrolą, stanowi załącznik do niniejszych wyjaśnień.

[Akta kontroli: str. 84-88, 101-111]

Zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zaś zgodnie z art. 4 pkt 9 lit. b¹ tej ustawy, należy przez to rozumieć prezydenta miasta na prawach powiatu.

Stosownie do art. 4 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ilekroć w ustawie jest mowa o zasobie nieruchomości - należy przez to rozumieć nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa, gminy, powiatu lub województwa.

W art. 11 b niniejszej ustawy przewidziano, że nadzór nad gospodarowaniem nieruchomościami należącymi do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej sprawuje wojewoda.

Natomiast zgodnie z art. 12 ww. ustawy organy, o których mowa w art. 11, działające za Skarb Państwa i jednostkę samorządu terytorialnego, są zobowiązane do gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

W rozdziale 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami „*Zasoby nieruchomości*” wskazano w art. 21, że do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa. W art. 23 ww. ustawy wymieniono zadania starostów związane z zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z tym przepisem zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1,

¹⁸ Informacja w sprawie czynności księgowych przeprowadzonych w ramach obsługi finansowej przez Zarząd Mienia Skarbu Państwa z dnia 28 stycznia 2025 r. wraz z fakturami.

art. 58-60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej,
a w szczególności:

- 1) ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości;
- 2) zapewniają wycenę tych nieruchomości;
- 3) (uchylony)
- 4) zabezpieczają nieruchomości przed uszkodzeniem lub zniszczeniem;
- 5) wykonują czynności związane z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz prowadzą windykację tych należności;
- 6) współpracują z innymi organami, które na mocy odrębnych przepisów gospodarują nieruchomościami Skarbu Państwa, a także z właściwymi jednostkami samorządu terytorialnego;
- 7) zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu, z zastrzeżeniem art. 17;
- 7a) wydierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość;
- 8) podejmują czynności w postępowaniu sądowym, w szczególności w sprawach dotyczących własności lub innych praw rzeczowych na nieruchomości, o zapłatę należności za korzystanie z nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu, dzierżawy lub użyczenia, o stwierdzenie nabycia spadku, o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie;
- 9) składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

Zaznaczyć należy, że przepisy powyższe obowiązywały w podobnym brzmieniu w dniu 1 listopada 2006 r., zatem w dniu w którym decyzja Wojewody Mazowieckiego 64889 z 4 października 2006 r. odmawiająca przekazania m .st. Warszawa nieodpłatnie na własność nieruchomości przy ul. Marywilskiej stała się ostateczna.

Wynika z powyższego, że m.st. Warszawa uzyskało wiedzę, że nieruchomość nie stanowi własności jednostki samorządu terytorialnego, ale własność Skarbu Państwa. Skutek w postaci ustalenia własności na rzecz Skarbu Państwa spowodował, że Prezydent m.st. Warszawy zobligowany był do realizacji obowiązków wynikających z ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości w okresie, gdy gmina była posiadaczem samoistnym nieruchomości w dobrej wierze, a następnie jej trwanie po wydaniu ostatecznej

decyzji, która potwierdziła, że nieruchomość nie została nabyta przez m.st. Warszawa nie powoduje, że zastosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o finansach publicznych zostało w tej sytuacji wyłączone.

Brak jest podstaw do uznania, że m. st. Warszawa jest „*władającym*” czyli faktycznie zarządza nieruchomością jako posiadacz samoistny w sytuacji, gdy nieruchomość ma uregulowany stan prawny. Uznanie, że w takiej sytuacji nieruchomość nie należy do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stanowiłoby naruszenie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podsumowując należy stwierdzić, iż nieruchomość należy do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i nie zmienia tego okoliczność, że Skarb Państwa nie wstąpił w prawa i obowiązki wydzierżawiającego.

Konsekwencją uznania, że nieruchomość należy do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa jest stwierdzenie, że czynsz dzierżawny pobierany przez m.st. Warszawa stanowi dochód budżetowy z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa potrąca się 25% środków, a kwota ta stanowi dochód powiatu. Z powyższego uregulowania wynika, że to prezydent miasta na prawach powiatu zobligowany był do przekazania pobranego dochodu z zarządu nieruchomościami Skarbu Państwa na rachunek bieżący Wojewody Mazowieckiego, po potrąceniu 25%, która to kwota stanowi dochód zarządcy, jakim jest miasto na prawach powiatu, związany z prowadzeniem zarządu.

Z treści art. 255 ust. 1 ustawy o finansach publicznych wprost wynika obowiązek zarządu jednostki samorządu terytorialnego przekazania pobranych dochodów budżetowych związanych z realizacją zadań z zakresu administracji rządowej oraz innych zadań zleconych jednostce samorządu terytorialnego odrębnymi ustawami, pomniejszonych o określone w odrębnych ustawach dochody budżetowe przysługujące jednostce samorządu terytorialnego z tytułu wykonywania tych zadań, na rachunek bieżący dochodów dysponenta części budżetowej przekazującego dotację celową.

Z mocy ust. 5 tego przepisu, do dochodów budżetowych nieprzekazanych przez jednostkę samorządu terytorialnego do budżetu państwa stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zwrotu dotacji. Samo zgromadzenie przedmiotowych dochodów na właściwym koncie nie spełnia określonego powyżej obowiązku. Konieczne jest bowiem „*przekazanie*” i obowiązek ten nie może zostać zniesiony lub ograniczony przez inne zdarzenia faktyczne i prawne.

[Akta kontroli: str. 149-153, 155-159, 161-162]

W trakcie kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na zaniedbaniu w zakresie stosowania art. 23 ust. 1 pkt 5 i pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż nie wykonywano w sposób prawidłowy czynności związanych z naliczaniem należności za nieruchomości udostępniane z zasobu oraz z wydzierżawianiem nieruchomości wchodzących w skład zasobu do nieruchomości przy ul. Marywilskiej, o której mowa w decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 64889 z dnia 4 października 2006 r. Powyższe zaniedbania naruszają art. 42 ust. 5 ustawy o finansach publicznych nakładający na jednostki sektora finansów publicznych obowiązek ustalania przypadających im należności pieniężnych, w tym mających charakter cywilnoprawny oraz terminowego podejmowania w stosunku do zobowiązanych czynności zmierzających do wykonania zobowiązania.

Podsumowując wyniki kontroli informuję Pana Prezydenta, że prawidłowość realizacji dochodów budżetowych z tytułu gospodarowania nieruchomością Skarbu Państwa przy ul. Marywilskiej, o której mowa w decyzji Wojewody Mazowieckiego 64889 z dnia 4 października 2006 r. została **oceniona negatywnie**.

W związku z faktem, iż umowa dzierżawy przedmiotowej nieruchomości przy ul. Marywilskiej wygasła z dniem 1 października 2024 r. wskutek upływu terminu na który została zawarta, odstąpiono od formułowania zaleceń pokontrolnych.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

z upoważnienia Wojewody Mazowieckiego

Artur Subda

Dyrektor Wydziału Kontroli

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/