



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 04 czerwca 2024 r.

WK-I.431.1.15.2024

**Pan
Jerzy Bauer
Starosta Powiatu Ostrowskiego**

**Starostwo Powiatowe
w Ostrowi Mazowieckiej
ul. 3 Maja 68
07-300 Ostrów Mazowiecka**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej², kontrolerzy: Renata Pęza – starszy inspektor wojewódzki i Marta Szczepańska – inspektor wojewódzki w Wydziale Kontroli Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie, przeprowadzili w dniach od 11 marca do 5 kwietnia 2024 r., kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Ostrowi Mazowieckiej, z siedzibą przy ul. 3 Maja 68.

Kontrolą objęto realizację zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących sposobu prowadzenia ewidencji nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzania rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu oraz naliczania i aktualizacji opłat za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd, w okresie od 1 stycznia 2023 r. do 29 lutego 2024 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z 17 maja 2024 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. z 2023 r. poz. 190).

² Ustawa z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224).

Badaniu poddano: 40 wpisów w ewidencji nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste³, 3 wydane decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu, 6 aktualizacji opłat rocznych za nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste oraz 2 wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa⁴.

Starosta Ostrowski prowadził „*Ewidencję nieruchomości zasobu Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste*” (dalej ewidencja nieruchomości zasobu Skarbu Państwa) w postaci elektronicznej w formie tabelarycznej. Ww. ewidencja zawierała wszystkie wymagane dane, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami⁵. W prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie występowały nieruchomości Skarbu Państwa przekazane do zasobu przez Agencję Mienia Wojskowego lub inne agencje państwowe⁶.

W okresie poddanym kontroli nie wystąpiły przypadki oddania nieruchomości w dzierżawę, najem, użyczenie, trwałe zarząd i użytkowanie wieczyste, jak również nie wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu. W związku z powyższym Starosta Ostrowski nie występował do Wojewody Mazowieckiego o uzyskanie zgody na sprzedaż, najem, dzierżawę i użyczenie nieruchomości oraz nie sporządzał, nie podawał do publicznej wiadomości, a także nie przekazywał Wojewodzie Mazowieckiemu wykazu nieruchomości zasobu Skarbu Państwa przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę lub użyczenie.

W kontrolowanym okresie Starosta Ostrowski nie dokonywał aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu oraz nie udzielał bonifikat od tych opłat. Nie wystąpiły również przypadki udzielania osobom fizycznym bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

³ W tym 20 wpisów dotyczących nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz 20 wpisów dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

⁴ Oznaczenia wszystkich spraw poddanych badaniu wskazano w arkuszu ustaleń kontroli nr 2, który dołączono do akt kontroli.

⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.) – dalej u.g.n.

⁶ Zgodnie z wyjaśnieniem pisemnym pracownika upoważnionego do udzielania wyjaśnień w trakcie kontroli – „*W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ma nieruchomości, którymi na mocy odrębnych ustaw gospodarują inne podmioty (Agencja Nieruchomości Rolnych, Państwowe Gospodarstwo Leśne „Lasy Państwowe”, Wojskowa Agencja Mieszkaniowa). Starosta Ostrowski w kontrolowanym okresie nie realizował zadań wynikających z ustawy o Agencji Mienia Wojskowego, ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych oraz ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.*”

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, według stanu na dzień 31 grudnia 2023 r. znajdowały się 283 nieruchomości złożone z 541 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 492,2818 ha⁷. Dane dotyczące nieruchomości ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa były kompletne i zgodne z danymi zawartymi w ewidencji gruntów i budynków (dalej EGIB) w zakresie oznaczenia, właściciela i przeznaczenia nieruchomości⁸.

W okresie objętym kontrolą Starosta Ostrowski wydał 3 decyzje stwierdzające wygaśnięcie trwałego zarządu w stosunku do 3 nieruchomości składających się z 11 działek ewidencyjnych⁹. W wymagającym tego przypadku¹⁰, jednostka organizacyjna składająca wniosek o wydanie decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, przed jego złożeniem uzyskała zgodę organu nadzorującego, zgodnie z art. 47 ust. 1 u.g.n. Wszystkie decyzje o wygaśnięciu trwałego zarządu wydano z zachowaniem terminu określonego w art. 47 ust. 2 u.g.n., tj. w ciągu 18 miesięcy od daty złożenia wniosków.

Zgodnie z przedstawionymi danymi statystycznymi, w okresie objętym kontrolą organ dokonał z urzędu 12 aktualizacji wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W wyniku kontroli stwierdzono, że poddane badaniu aktualizacje opłaty rocznej¹¹ zostały dokonane przy zastosowaniu dotychczasowej stawki procentowej, przy uwzględnieniu wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawców majątkowych w sporządzonych na potrzeby naliczenia i aktualizacji opłat rocznych operatach szacunkowych, zgodnie z zasadami określonymi w art. 72 i w art. 77 ust. 1 i ust. 3 w związku z art. 67, a także w art. 78 u.g.n.

W okresie objętym kontrolą złożono 2 wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa obejmujące 3 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 4,3396 ha. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone przez sąd rejonowy zgodnie z żądaniem strony. Na podstawie zawiadomień właściwych sądów o dokonaniu wpisu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości, w ewidencji gruntów i budynków

⁷ W ewidencji ujęto 49 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa składających się ze 119 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 229,6600 ha oraz 234 nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym Skarbu Państwa składające się z 422 działek o łącznej powierzchni 262,6218 ha.

⁸ Kompletność danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa zbadano w oparciu o analizę 40 wpisów, tj. 20 wpisów nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa i 20 wpisów nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, położonych na terenie Powiatu Ostrowskiego.

⁹ Dotyczy działek o nr: 926/13, 926/21, 926/15, 926/24, 936/1, 936/3, 939/3, 927/4 położonych w Ostrowi Mazowieckiej; 2006/5 położonej w Komorowie przy ul. Bociańskiego; 928/4, 929/12 położonych w Ostrowi Mazowieckiej.

¹⁰ Dotyczy sprawy zakończonej wydaniem decyzji GN.6844.1.1.2022 z 16 czerwca 2023 r.

¹¹ Dotyczy 6 pism wypowiedających i jednocześnie ustalających nową opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego: GN.6843.11.2023 z 15 marca 2023 r., GN.6843.14.2023 z 31 marca 2023 r., GN.6843.15.2023 z 31 marca 2023 r. GN.6843.16.2023 z 31 marca 2023 r., GN.6843.17.2023 z 3 kwietnia 2023 r., GN.6843.19.2023 z 3 kwietnia 2023 r.

wprowadzono stosowne zmiany¹². Na dzień 31 grudnia 2023 r. dla 2 działek ewidencyjnych nie złożono do właściwego sądu rejonowego wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości¹³.

Starosta Ostrowski przekazał do Wojewody Mazowieckiego sprawozdanie roczne z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2022 rok z zachowaniem ustawowego terminu, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

W wyniku kontroli stwierdzono następujące uchybienia:

1. W 2023 r. nie przekazano Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdania półrocznego dotyczącego złożenia do sądu rejonowego wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, które należało złożyć w terminie do 15. dnia miesiąca następującego po upływie półrocza¹⁴. Działaniem takim naruszono art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości¹⁵.
2. Rozbieżności¹⁶ pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, a wynikającymi z EGIB, dla działek ewidencyjnych o numerach:
 - 690/20 położonej w obrębie 0037 Stare Lubiejewo przy ul. Łomżyńskiej – w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wskazano nieprawidłowy nr księgi wieczystej oraz wskazano nieprawidłową powierzchnię powyższej działki odpowiednio OS1M/00058695/4 oraz 3,1800 ha, podczas gdy w EGIB widnieje nr księgi wieczystej OS1M/00058659/4 oraz powierzchnia działki 3,1785 ha,

¹² Zgodność danych zwartych w ewidencji gruntów i budynków z zawiadomieniami właściwych sądów zbadano w oparciu o analizę 2 wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

¹³ Dotyczy działek o numerze ewidencyjnym: 3288/2 w obrębie Ostrów Mazowiecka miasto i 212/1 w obrębie Nur wieś, o powierzchni odpowiednio: 0,0474 ha i 0,0085 ha.

¹⁴ Zgodnie z wyjaśnieniem pisemnym pracownika upoważnionego do udzielania wyjaśnień w trakcie kontroli – „W okresie objętym kontrolą nie były przekazywane Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdania z realizacji obowiązku wynikającego z art. 4a „ustawy ujawnieniowej”.”

¹⁵ Ustawa 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).

¹⁶ Zgodnie z wyjaśnieniem pisemnym pracownika upoważnionego do udzielania wyjaśnień w trakcie kontroli – „(...) W wyniku różnych opracowań geodezyjnych powierzchnie działek uległy zmianie i zostały zaktualizowane w ewidencji gruntów i budynków, natomiast z powodu niedopatrzenia nie odnotowano tego w ewidencji zasobu. Powyższe rozbieżności zostały usunięte w trakcie kontroli.”

„(...) W dniu 14.03.2024 r. Starosta Ostrowski reprezentujący Skarb Państwa (właściciela tych działek) wykonujący zadania zlecone z zakresu administracji rządowej wystąpił do Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej Wydziału V Ksiąg Wieczystych o wydanie odpisów aktualnych ksiąg prowadzonych dla tych nieruchomości. Na tej podstawie zostanie dokonana zmiana w ewidencji gruntów i budynków polegająca na wpisaniu numerów aktualnych ksiąg wieczystych.”

- 1886 położonej w obrębie 0012 Komorowo – w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wskazano nieprawidłowy nr księgi wieczystej – OS1M/00035652/8, podczas gdy w EGIB widnieje nr księgi wieczystej OS1M/00035635/3,
- 1755 położonej w obrębie 0012 Komorowo – w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wskazano nieprawidłowy nr księgi wieczystej – OS1M/00035795/2, podczas gdy w EGIB widnieje nr księgi wieczystej OS1M/00034900/5,
- 67/2 położonej w obrębie 0029 Proszowice – w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wskazano nieprawidłową powierzchnię działki – 10,3420 ha, podczas gdy w EGIB widnieje powierzchnia działki 10,3742 ha.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, zobowiązuję Pana Starostę do podjęcia działań w celu wyeliminowania stwierdzonych uchybień, poprzez:

1. Przekazywanie Wojewodzie Mazowieckiemu sprawozdań półrocznych dotyczących złożenia do sądu rejonowego wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, w terminie do 15. dnia miesiąca następującego po upływie półrocza, zgodnie z wymogami art. 4a ust. 1 ustawy o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego.
2. Doprowadzenie do zgodności danych zawartych w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa oraz w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, z danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, w zakresie: numerów księgi wieczystej oraz powierzchni działek.

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. Proszę o udzielenie powyższej informacji za pośrednictwem e-Doręczeń lub platformy ePUAP.

Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Lesław Kuczyński
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/