



WOJEWODA MAZOWIECKI

Warszawa, 17 czerwca 2024 r.

WK-I.431.1.14.2024

**Pan
Sylwester Korgul
Starosta Białobrzegi**

**Starostwo Powiatowe
w Białobrzegach
Plac Zygmunta Starego 9
26-800 Białobrzegi**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt ustawy o wojewodzie i administracji rządowej w województwie¹, art. 6 ust. 4 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej², kontrolerzy: Anna Doroszevska i Kamil Karkułowski – starsi inspektorzy wojewódzcy przeprowadzili w dniach od 11 marca do 3 kwietnia 2024 r. kontrolę problemową w Starostwie Powiatowym w Białobrzegach, z siedzibą przy Placu Zygmunta Starego 9.

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 1 marca 2024 r.

Nawiązując do projektu wystąpienia pokontrolnego z 4 czerwca 2024 r., do którego nie wniesiono zastrzeżeń, przekazuję Panu Staroście wystąpienie pokontrolne.

Badaniu poddano 20 wpisów zawartych w ewidencji nieruchomości należących

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).

do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz 19 wpisów zawartych w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, 15 aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego dokonanych z urzędu oraz 10 wniosków w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa³.

Starosta Białobrzeski prowadził w formie elektronicznej ewidencję nieruchomości należących do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencje zawierały wszystkie elementy określone w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami⁴.

W zasobie nieruchomości Skarbu Państwa, według stanu na dzień 1 marca 2024 r. znajdowały się 244 nieruchomości złożone z 742 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 193,7052 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 objętym kontrolą oddano w użyczenie 1 nieruchomość należącą do zasobu Skarbu Państwa składającą się z 2 działek ewidencyjnych⁵. Informacja o oddaniu nieruchomości w użyczenie została ujawniona w prowadzonej ewidencji. Wojewoda Mazowiecki został poinformowany o zawarciu umowy użyczenia przedmiotowej nieruchomości.

W okresie kontrolowanym 6 nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa, składających się z 6 działek ewidencyjnych, pozostawało w trwałym zarządzie.

W okresie poddanym kontroli Starosta Białobrzeski nie wydawał decyzji o wygaśnięciu trwałego zarządu, nie wystąpiły przypadki sprzedaży nieruchomości dotychczasowemu użytkownikowi wieczystemu, jak również oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę.

W użytkowaniu wieczystym, według stanu na 1 marca 2024 r., znajdowało się 19 nieruchomości złożonych z 34 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 9,3824 ha.

Zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie objętym kontrolą organ dokonywał aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego z urzędu na podstawie wartości nieruchomości gruntowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Aktualizacji opłat dokonano z zastosowaniem dotychczasowych stawek procentowych opłat rocznych, zgodnie z art. 77 ust. 1 przedmiotowej ustawy.

³ Oznaczenia wszystkich spraw poddanych badaniu wskazano w arkuszach ustaleń kontroli, które dołączono do akt kontroli.

⁴ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, ze zm.).

⁵ Użyczenie przedmiotowej nieruchomości nie wymagało uzyskania zgody wojewody.

W okresie objętym kontrolą nie dokonywano aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu, nie udzielano osobom fizycznym bonifikat od opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego oraz bonifikat od opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu.

W kontrolowanym okresie złożono 10 wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, obejmujących 356 działek ewidencyjnych. Na dzień 31 grudnia 2023 r. w stosunku do 115 działek ewidencyjnych nie złożono do właściwych sądów rejonowych wniosków o uregulowanie stanu prawnego nieruchomości⁶.

Starosta Białobrzeski przekazał Wojewodzie Mazowieckiemu 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. Niesporządzenie, niepodanie do publicznej wiadomości oraz nieprzekazanie wojewodzie wykazu nieruchomości przeznaczonych do użyczenia⁷. Zaniechaniem tym naruszono wymóg art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym *„Właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.”*
2. Wskazanie nieprawidłowej podstawy prawnej przyjęcia określonej stawki procentowej opłaty rocznej w 5 pismach wypowiedających wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, tj. art. 72 ust. 3 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, określającego stawkę wynoszącą 1% ceny nieruchomości, zamiast art. 72 ust. 3 pkt 5 przedmiotowej ustawy, określającego stawkę wynoszącą 3% ceny nieruchomości⁸.

⁶ Zgodnie z pisemnymi wyjaśnieniami Naczelnika Wydziału Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Białobrzegach z 14 i 19 marca 2024 r. *„Przyczyną niewykonania tego obowiązku jest niemożność odnalezienia pierwotnych dokumentów własności dla przedmiotowych działek, bez których sąd rejonowy nie założy księgi wieczystej.”*

⁷ Dotyczy 1 nieruchomości oddanej w okresie objętym kontrolą w użyczenie.

⁸ Organ ustalił opłaty roczne z wykorzystaniem prawidłowej stawki procentowej. Błąd dotyczył wyłącznie wskazania nieprawidłowej podstawy prawnej w pismach.

Ponadto w 1 przypadku stwierdzono rozbieżność pomiędzy danymi zawartymi w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa⁹, a danymi wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków w zakresie wskazanej powierzchni zabudowy budynku na działce ewidencyjnej.

Przedstawiając powyższe informuję, że realizacje 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, ocenia się **pozytywnie pomimo stwierdzonych uchybień**.

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

1. Sporządzanie, podawanie do publicznej wiadomości oraz przekazywanie wojewodzie wykazu nieruchomości przeznaczonych do użyczenia, zgodnie z wymogiem art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.
2. Wskazywanie prawidłowej podstawy prawnej przyjęcia określonej stawki procentowej w pismach wypowiedających wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z art. 72 ust. 3 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto wskazuję na konieczność zamieszczania prawidłowych danych w zakresie wskazanej powierzchni zabudowy budynku na działce ewidencyjnej w ewidencji nieruchomości należących do zasobu Skarbu Państwa.

Przedstawiając powyższe informuję, że od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze oraz zobowiązuję Pana Starostę 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 uchybień. Proszę o udzielenie powyższej informacji za pośrednictwem e-Doręczeń lub przez ePUAP.

⁹ Dotyczy Ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa – trwałe zarząd, przedmiot użyczenia, nieoddane w: użyczenie, najem, dzierżawę, użytkowanie wieczyste i trwałe zarząd.

Z up. WOJEWODY MAZOWIECKIEGO

Lesław Kuczyński
Zastępca Dyrektora Wydziału Kontroli

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/