



STAROSTA SOKÓLSKI

Starostwo Powiatowe w Sokółce
ul. Marsz. J. Piłsudskiego 8, 16-100 Sokółka
geodezja@sokolka-powiat.pl, www.sokolka-powiat.pl

Sokółka, dnia 13.07.2023 r.

OR-II.1710.5.2023



Podlaski Urząd Wojewódzki
w Białymstoku
15 – 213 Białystok
ul. Mickiewicza 3

ODPOWIEDŹ NA WYSTĄPIENIE POKONTROLNE.

W odpowiedzi na Wystąpienie pokontrolne z dnia 27.06.2023 r. (otrzymane w dniu 29.06.2023 r.) wyjaśniam, iż zgodnie z rekomendacją zawartą w ww. wystąpieniu, informacje o wszystkich umowach zawieranych na nieruchomości Skarbu Państwa będą przesyłane Wojewodzie Podlaskiemu w terminie 1 miesiąca od daty ich zawarcia.

Ponadto, zgodnie z zaleceniami pokontrolnymi, wykazy nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę, zgodnie z treścią art. 35 ust. 1 i 1b ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami będą podawane do publicznej wiadomości oraz zamieszczane na stronie internetowej urzędu, a także przekazywane Wojewodzie Podlaskiemu w celu ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w BIP i zamieszczane w prasie lokalnej o zasięgu co najmniej powiatu sokólskiego przez okres 21 dni przed zawarciem tych umów.

STAROSTA
Piotr Rećko

z up. Starosty

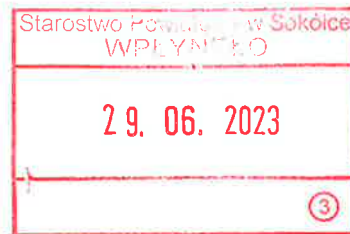
Margaryta Stankiewicz

Stanowisko ds. Gospodarki Nieruchomościami
Skarbu Państwa

Białystok, 27 czerwca 2023 r.

**PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w BIAŁYMSTOKU
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

WG-II.431.2.2023.MP



**Szanowny Pan
Piotr Rećko
Starosta Sokólski**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 16 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224 j.t.), w dniach 25 i 26 maja 2023 r., pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku:

- 1) Marta Popławska – Kierownik Oddziału Nieruchomości i Skarbu Państwa – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli Nr 3/2023 znak: WG-II.431.2.2023.MW z dnia 17 maja 2023 r., podpisane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Panią Elżbietę Lesiuk;
- 2) Izabela Piłat – Inspektor Wojewódzki w Oddziale Nieruchomości i Skarbu Państwa – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli Nr 4/2023 znak: WG-II.431.2.2023.MW z dnia 17 maja 2023 r., podpisane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Panią Elżbietę Lesiuk;

przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Sokółce, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 8, 16-100 Sokółka.

Zakres kontroli: realizacja przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t.j.), a w szczególności:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa,
- wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa,
- aktualizacja opłat rocznych za grunty oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste,
- windykacja należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa,
- sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie,
- wykorzystanie dotacji celowej na gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa,
- wykorzystanie dotacji celowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami rozliczanej według katalogu czynności.

Okres objęty kontrolą: od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia kontroli.

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

..... w systemie E-ZD PUW w dn.

przez: 1)

2)

3)

.....

..... podpis

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, co następuje:

1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

W myśl art. 23 ust. 1 pkt 1 i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, a także składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej. Stosownie do treści art. 23 ust. 1c wyżej cytowanej ustawy, ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W związku z nieobecnością podczas przeprowadzanych czynności kontrolnych pracownika merytorycznego, zajmującego samodzielne stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Sokółce, przy piśmie z dnia 31 maja 2023 r. znak: GNSP.6821.35.2023.MS, został przesłany m.in. dokument pn. „Wykaz Nieruchomości Skarbu Państwa – stan na 25.05.2023 r.”, składający się z trzech tabel: *I. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste; II. Trwały zarząd; III. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieoddane w użytkowanie wieczyste/trwały zarząd*. Według stanu na dzień 25 maja 2023 r., na terenie powiatu sokólskiego, Skarb Państwa był właścicielem 149 nieruchomości (266 działek) o łącznej powierzchni 342,0387 ha, w tym: 20 będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych, 121 oddanych w użytkowanie wieczyste oraz 8 będących w bezpośrednim administrowaniu Starosty Sokólskiego.

Ewidencja zawiera takie informacje jak: nr działki, powierzchnia, położenie, oznaczenie osoby władającej, wartość, wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego/trwałego zarządu, znak pisma ustalającego opłatę roczną oraz datę ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej lub wskazanie dokumentu potwierdzającego tytuł własności Skarbu Państwa, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sposób zagospodarowania nieruchomości nieoddanych w trwały zarząd lub w użytkowanie wieczyste, informacje o zgłaszanych roszczeniach oraz o prowadzonych postępowaniach sądowych lub administracyjnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy nadesłanego dokumentu podpisanego z upoważnienia Starosty przez inspektora zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa ustalono, iż ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z art. 23 ust. 1c ustawy.

2. Wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa

a) Dokonanie darowizn nieruchomości Skarbu Państwa.

- Zarządzenie Nr 46/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 14 kwietnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny udziału Skarbu Państwa w wysokości 14/30 części w prawie własności nieruchomości, oznaczonej jako działki nr 1116 o pow. 1,13 ha oraz nr 1121 o pow. 1,41 ha, położonych w obrębie 0044 Biele Suchowolskie, gm. Suchowola, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga

wieczysta o numerze BIIS/00042966/9, na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego z siedzibą w Osowcu-Twierdzy, z przeznaczeniem na cel publiczny w zakresie ochrony zagrożonych wyginieciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody.

W wykonaniu zarządzenia, aktem notarialnym z dnia 05 sierpnia 2022 r. Rep. A Nr 4802/2022, Starosta Sokółski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, działający w imieniu Skarbu Państwa zbył na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego ww. udział w prawie własności nieruchomości w drodze darowizny. Kontrolerom została przedłożona przez inspektora zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, poświadczona za zgodność z oryginałem, z upoważnienia Starosty, kserokopia ww. aktu notarialnego wraz z protokołem z rokowań.

b) Sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu.

W okresie objętym kontrolą, Wojewoda Podlaski, nie wyrażał zgody Staroście Sokółskiemu na sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu.

c) Sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze bezprzetargowej.

- Zarządzenie Nr 65/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 05 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego, nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa:

- oznaczonej jako działka nr: 678 o pow. 1,05 ha, położonej w obrębie 0034 Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00040366/9;
- oznaczonej jako działki nr: 11/3 o pow. 0,92 ha, 427 o pow. 0,24 ha, 463 o pow. 0,55 ha, położone w obrębie 0021 Kamienna Nowa, gm. Dąbrowa Białostocka, 1325 o pow. 0,79 ha, położona w obrębie 0034 Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka, 265 o pow. 0,56 ha, 270 o pow. 0,56 ha, 282 o pow. 0,62 ha, położone w obrębie 0012 Kropiwno, gm. Dąbrowa Białostocka, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00050654/8;
- oznaczonej jako działki nr: 833 o pow. 0,56 ha, 834 o pow. 1,01 ha, 835 o pow. 0,16 ha, 1092 o pow. 0,84 ha, 1093 o pow. 0,70 ha, 1094 o pow. 0,10 ha, 1287 o pow. 0,10 ha, 1288 o pow. 0,39 ha, 2081 o pow. 1,23 ha, położonej w obrębie 0044 Biele Suchowolskie, gm. Suchowola, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00050655/5;
- oznaczonej jako działki nr: 712 o pow. 0,56 ha, 717 o pow. 0,67 ha, położonej w obrębie 0044 Biele Suchowolskie, gm. Suchowola, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00050702/0.

W wykonaniu zarządzenia, aktem notarialnym z dnia 05 sierpnia 2022 r. Rep. A Nr 4794/2022, Starosta Sokółski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej działający w imieniu Skarbu Państwa, oddał w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego ww. nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrolerom została przedłożona przez inspektora zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, poświadczona za zgodność z oryginałem,

z upoważnienia Starosty, kserokopia ww. aktu notarialnego wraz z protokołem z rokowań z dnia 05 sierpnia 2022 r.

d) Zamiana nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sokólskiemu na zamianę nieruchomości, w związku z czym nie dokonywano transakcji zamiany nieruchomości.

e) Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sokólskiemu na nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

f) Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie bądź w użyczenie.

- Zarządzenie Nr 53/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 23 kwietnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręg w Białymstoku, na okres 1 roku, kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa:
 - oznaczonej jako działka nr 332/1 o pow. 5,4749 ha, położonej w obrębie 0007 Czuprynowo, gm. Kuźnica, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr BIIS/00035295/2,
 - oznaczonej jako działka nr 628 o pow. 1,8531 ha, położonej w obrębie 0024 Popławce, gm. Kuźnica, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr BIIS/00035294/5.

W wykonaniu zarządzenia, w dniu 13 maja 2022 r., Starosta Sokólski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zawarł z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręgiem w Białymstoku umowę dzierżawy ww. nieruchomości na okres 1 roku, tj. od 13 maja 2022 r. do dnia 12 maja 2023 r.

Celem potwierdzenia faktu wykonania przez Starostę Sokólskiego ww. zarządzenia, kontrolerom została przedłożona poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia rzeczony umowy dzierżawy.

Ponadto, w toku kontroli ustalono, iż w latach 2022-2023 zostały zawarte przez Starostę Sokólskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, następujące umowy:

- umowa użyczenia z dnia 09 września 2022 r. z Powiatowym Zakładem Aktywności Zawodowej w Suchowoli, na czas oznaczony do 31 sierpnia 2025 r., której przedmiotem są nieruchomości Skarbu Państwa położone w obrębie Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka, oznaczona jako działki nr 60, 61, 67, 268, 1000, 1001, a także w obrębie Kozłowy Ług, gm. Szudziałowo, oznaczona jako działki nr 109, 136, 182, 193, 199, 221, na potrzeby realizacji działań statutowych;
- umowa dzierżawy z dnia 26 maja 2022 r. ze Specjalnym Ośrodkiem Szkolno-Wychowawczym im. Janusza Korczaka w Sokółce, na okres od dnia 26 maja 2022 r. do dnia 25 maja 2023 r., której przedmiotem jest część nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczona jako działka nr 61, położona w obrębie Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka.

Należy wskazać, iż w okresie objętym kontrolą Starosta Sokólski, stosownie do treści art. 23 ust. 4 ustawy, nie poinformował Wojewody Podlaskiego o zawarciu ww. umów (tj. darowizny udziału, oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, dzierżawy i użyczenia). Jedynie w „Sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości

Skarbu Państwa w 2022 r.” (data wpływu do tut. Organu: 18 maja 2023 r.) została zamieszczona wzmianka o zawarciu w 2022 r.: umowy dzierżawy z dnia 26 maja 2022 r. ze Specjalnym Ośrodkiem Szkolno-Wychowawczym im. Janusza Korczaka w Sokółce; umowy użyczenia z dnia 09 września 2022 r. z Powiatowym Zakładem Aktywności Zawodowej w Suchowoli; umowy dzierżawy z dnia 13 maja 2022 r. z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręgiem w Białymstoku.

W toku kontroli zwrócono uwagę organowi kontrolowanemu na konieczność wykonywania obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy. Starosta Sokólski, dopiero pismem z dnia 30 maja 2023 r. znak: GNSP.6821.34.2023.MS, poinformował o zawartych w latach 2022-2023 ww. umowach, które wpłynęło do tut. Organu w dniu 01 czerwca 2023 r.

Mając na uwadze stwierdzone zaniechanie oraz wobec złożonych deklaracji organu kontrolowanego o wywiązywaniu się z ustawowo nałożonego obowiązku informacyjnego, rekomenduje się przesyłanie przedmiotowych informacji w cyklu miesięcznym, w celu zapewnienia wojewodzie, jako organowi nadzoru, dostępu do aktualnych informacji o stanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

3. Aktualizacja opłat za grunty oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste.

Z wyjaśnień przedłożonych przez pracownika Starostwa Powiatowego w Sokółce zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa wynika, iż w 2022 r. aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była przeprowadzana stopniowo, co roku dokonywany jest wybór 25 nieruchomości. Głównym kryterium wyselekcjonowanych nieruchomości była data ostatniej aktualizacji (nieruchomości wybierane są spośród tych, co do których opłaty roczne były aktualizowane ponad 3 lata wstecz). Dodatkowo, aktualizowane są opłaty roczne nieruchomości, co do których np. przeprowadzony został podział prawny nieruchomości lub zmiana uległa powierzchnia w wyniku modernizacji ewidencji gruntów. Nowe wysokości opłat rocznych obowiązują od 01 stycznia 2023 r. Do akt kontroli przedłożony został m.in. wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat w 2022 r., a także poświadczony za zgodność z oryginałem kserokopie pierwszych stron operatów szacunkowych oraz wybranych wypowiedzeń wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Natomiast, w 2023 r. wstępnie zaplanowano dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego także w stosunku do 25 nieruchomości, jednakże jeszcze nie wytypowano konkretnych działek, które zostaną objęte aktualizacją. Głównym kryterium wyboru będzie również data ostatniej aktualizacji opłat oraz zmiany dotyczące samych nieruchomości - na terenach wiejskich niektórych gmin nastąpiły w ostatnim czasie zmiany powierzchni w wyniku modernizacji ewidencji gruntów, oraz podziały prawne tych nieruchomości.

Odnosząc się zaś do kwestii aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, pracownik Starostwa Powiatowego w Sokółce zajmujący stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa poinformował, iż w odniesieniu do wszystkich dwudziestu nieruchomości Skarbu Państwa będących aktualnie oddanych w trwały zarząd, aktualizacja opłat została przeprowadzona w 2021 r. Z uwagi na krótki okres czasu od przeprowadzenia kompleksowej aktualizacji opłat, a także kierując się zasadami prawidłowej gospodarki, w latach 2022-2023 odstąpiono od podejmowania czynności zmierzających do aktualizacji opłat.

Należy nadmienić, iż decyzją Starosty Sokólskiego z dnia 18 sierpnia 2022 r. znak: GNSP.6821.36.2022.MS, ustanowiono na czas nieoznaczony na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Białymstoku trwały zarząd na nieruchomości stanowiącej własność

Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 2134/7 o pow. 0,1284 ha, położonej w Krynkach, na cel budowy i utrzymania siedziby Posterunku Policji w Krynkach, a także ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu. Decyzja stała się ostateczna dnia 06 września 2022 r.

4. Prawidłowość windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa.

W trakcie czynności kontrolnych przekazano kontrolującym zestawienia ukazujące zaległości na rzecz Skarbu Państwa z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r., 31 marca 2023 r. oraz na dzień kontroli 25 maja 2023 r. Zestawienia zawierają m.in. informację o dłużnikach (osoba fizyczna/przedsiębiorca), kwotę zaległości głównej, datę powstania zaległości, termin płatności, informacje o podejmowanych czynnościach windykacyjnych.

W wyniku kontroli ustalono, iż na dzień 25 maja 2023 r. kwota zaległości na rzecz Skarbu Państwa wynosiła łącznie 296 719,56 zł wraz z odsetkami, z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z treści zestawień przedłożonych do akt kontroli, a także z wyjaśnień udzielonych podczas przeprowadzania czynności kontrolnych przez pracownika merytorycznego Starostwa Powiatowego w Sokółce wynika, iż w stosunku do wierzycieli Skarbu Państwa były oraz są prowadzone czynności windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należności z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa. Przede wszystkim podejmowane czynności windykacyjne polegały na wysyłaniu wezwań do zapłaty bądź (z uwagi na koszt korespondencji, której wysokość mogłaby przewyższyć kwotę powstałej należności) na telefonicznym informowaniu dłużników o wysokości powstałego zadłużenia i na upominaniu o konieczności uiszczenia powstałej należności. W okresie objętym kontrolą w większości przypadków podjęte działania windykacyjne przynosiły skutek w postaci spłaty całej należnej kwoty bądź na częściowej spłacie zadłużenia. Natomiast, w odniesieniu do niektórych tzw. długoletnich dłużników („Garbarnia Krynki” sp. z o.o., „Export-Import” Dźwil Mirosław i Elżbieta) podejmowane były działania zmierzające do ustanowienia kuratora, wydania nakazu zapłaty, przystąpienia do toczących się postępowań egzekucyjnych, zgłoszenia wierzytelności syndykowi.

Mając powyższe na uwadze, należy zintensyfikować działania mające na celu wyegzekwowanie należności Skarbu Państwa z tytułu zaległych opłat za gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

5. Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 i 1b ustawy, 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. Obowiązek ten nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W wyniku analizy wszystkich 5 umów zawartych w okresie objętym kontrolą, opisanych w punkcie 2 niniejszego projektu wystąpienia pokontrolnego, ustalono, iż przed ich zawarciem Starosta Sokółski nie sporządził wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, a tym samym nie przekazał ich Wojewodzie Podlaskiemu w celu ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni, jak również nie podał informacji o zamieszczeniu wykazów w prasie lokalnej.

W piśmie z dnia 31 maja 2023 r. znak: GNSP.6821.35.2023.MS, Starosta Sokółski wyjaśnił, iż „*brak zamieszczenia wykazów nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zbytych na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego zs. w Osowcu spowodowany był faktem, iż nieruchomości objęte tymi umowami były nabyte przez Biebrzański Park Narodowy w drodze pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa w konsekwencji regulacji prawnych wynikających wprost z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody. Z uwagi na fakt, iż nieruchomości te, jako siedliska przyrody objęte ochroną, zostały już wcześniej nabyte na Skarb Państwa na mocy aktów notarialnych i jako ww. siedliska – podlegają ochronie, to zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowią i powinny stanowić nadal przedmiot ochrony i własność Skarbu Państwa, a umowa darowizny udziału 14/30 w jednej nieruchomości i umowa oddania w użytkowanie wieczyste drugiej nieruchomości stanowiły wyraz realizacji przepisów prawa nakazujących ich zbycie na rzecz podmiotu realizującego obowiązek ochrony przyrody – w tym przypadku Biebrzańskiego Parku Narodowego. Ze względu na powyższe, to jest ze względu na jasno określone przepisy wskazujące drogę regulacji stanu prawnego tych nieruchomości, nie zamieszczano wykazów tych nieruchomości.*

Odnosnie umów dzierżawy i użyczenia (...), były zawierane na krótki czas i w związku z realizacją celów lub zadań statutowych podmiotów zajmujących się działalnością na rzecz lokalnych społeczności, czynsze w umowach dzierżawy wynikały z Zarządzenia Starosty Sokólskiego nr 36/2020 z dnia 17.04.2020 r. regulującego stawki czynszów dzierżawy, a zawarcie tych umów nie powodowało zmiany własności tych nieruchomości. W związku z tym, że nieruchomości nadal pozostawały własnością Skarbu Państwa, co nie powodowało żadnych ewentualnych roszczeń typu pierwszeństwo ich własności, a czynsz wynikał z ww. zarządzenia, nie zamieszczano wykazów tych nieruchomości.”

W ocenie kontrolujących niesporządzenie przez Starostę Sokólskiego wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę, oraz zbycia poprzez darowiznę i użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, **stanowi nieprawidłowość.**

Umieszczanie nieruchomości w wykazie nieruchomości jest niezbędne do wprowadzenia tych nieruchomości do obrotu prawnego na podstawie zawieranych umów. Niesporządzenie wykazów oraz brak ich publikacji uniemożliwia realizację celu, jakim jest zagwarantowanie jawności w zakresie dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa. Przepis art. 35 ustawy, wskazuje na generalną zasadę polegającą na obowiązku sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, zarówno w trybie przetargowym, jak i bezprzetargowym, bez względu na to z jakim podmiotem umowa ma być zawarta, a także, czy dana umowa skutkować będzie przeniesieniem tytułu własności nieruchomości Skarbu Państwa na inny podmiot. Natomiast, jedyny wyjątek od tej zasady wynika wprost z art. 35 ust. 1b ustawy, tj. obowiązek sporządzenia i publikacji wykazu nie dotyczy wyłącznie oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Literalne brzmienie przepisu nie pozwala na jego interpretowanie poprzez rozszerzenie kręgu umów, przed których zawarciem nie ma obowiązku sporządzania i publikacji wykazu.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest błędna interpretacja treści art. 35 ustawy oraz niewłaściwe stosowanie przepisu.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wyżej przytoczonego przepisu prawa, poprzez niezrealizowanie ustawowego obowiązku sporządzenia wykazów

nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do zbycia w formie darowizny, oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, oddania w dzierżawę i użyczenie, a następnie przekazania ich Wojewodzie Podlaskiemu w celu zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni, jak również podania informacji o zamieszczeniu wykazów w prasie lokalnej. Nieprawidłowości uniemożliwiły zagwarantowanie jawności w zakresie dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa.

6. Wykorzystanie dotacji celowej na gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

W wyniku kontroli ustalono, iż w Starostwie Powiatowym w Sokółce dotacje celowe z budżetu państwa przekazane przez Wojewodę Podlaskiego na prowadzenie gospodarki nieruchomościami za okres objęty kontrolą, wykorzystane zostały na realizację zadań zleconych z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

7. Wykorzystanie dotacji celowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami rozliczanej według katalogu czynności.

W wyniku kontroli ustalono, iż rozliczane według katalogu czynności w Starostwie Powiatowym w Sokółce dotacje celowe na obsługę administracyjną zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, realizowanych przez starostów w obszarze gospodarki nieruchomościami, wykorzystane były prawidłowo. W kilku przypadkach kontrola wykryła niewłaściwe przypisanie wykonywanej czynności, co zostało sprostowane w trakcie czynności kontrolnych.

Mając na uwadze powyższe oceny i ustalenia wnoszę o podjęcie działań mających na celu sporządzenie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, zgodnie z obowiązkiem nałożonym ustawowo w art. 35 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Jednocześnie, proszę poinformować Wojewodę Podlaskiego, w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania zaleceń, a także o podjętych działaniach lub przyczynach ich niepodjęcia.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

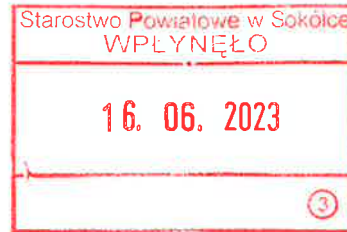


Elżbieta Mięgisz

Z-ca Dyrektora Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami

Białystok, 13 czerwca 2023 r.

PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w BIAŁYMSTOKU
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3
WG-II.431.2.2023.MP



Szanowny Pan
Piotr Rećko
Starosta Sokólski

PROJEKT WYSTĄPIENIA POKONTROLNEGO

Na podstawie art. 16 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r. poz. 224 j.t.), w dniach 25 i 26 maja 2023 r., pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku:

- 1) Marta Popławska – Kierownik Oddziału Nieruchomości i Skarbu Państwa – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli Nr 3/2023 znak: WG-II.431.2.2023.MW z dnia 17 maja 2023 r., podpisane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Panią Elżbietę Lesiuk;
- 2) Izabela Piłat – Inspektor Wojewódzki w Oddziale Nieruchomości i Skarbu Państwa – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli Nr 4/2023 znak: WG-II.431.2.2023.MW z dnia 17 maja 2023 r., podpisane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Panią Elżbietę Lesiuk;

przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Sokółce, ul. Marsz. J. Piłsudskiego 8, 16-100 Sokółka.

Zakres kontroli: realizacja przez starostów wykonujących zadania z zakresu administracji rządowej przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t.j.), a w szczególności:

- prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa,
- wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa,
- aktualizacja opłat rocznych za grunty oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste,
- windykacja należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa,
- sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie,
- wykorzystanie dotacji celowej na gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa,
- wykorzystanie dotacji celowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami rozliczanej według katalogu czynności.

Okres objęty kontrolą: od dnia 1 stycznia 2022 r. do dnia kontroli.

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie ocenia się pozytywnie z nieprawidłowościami.

Dekretacja zgodna z elektroniczną dokonaną w systemie RZD PUW w dn.
przez: 1)
2)
3)
.....
podpis



W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, co następuje:

1. Prowadzenie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa.

W myśl art. 23 ust. 1 pkt 1 i 9 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrzem nieruchomości, a także składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej. Stosownie do treści art. 23 ust. 1c wyżej cytowanej ustawy, ewidencjonowanie obejmuje w szczególności: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, powierzchnie nieruchomości, wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej, przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego lub trwałego zarządu, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W związku z nieobecnością podczas przeprowadzanych czynności kontrolnych pracownika merytorycznego, zajmującego samodzielne stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Sokółce, przy piśmie z dnia 31 maja 2023 r. znak: GNSP.6821.35.2023.MS, został przesłany m.in. dokument pn. „Wykaz Nieruchomości Skarbu Państwa – stan na 25.05.2023 r.”, składający się z trzech tabel: *I. Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste; II. Trwały zarząd; III. Nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieoddane w użytkowanie wieczyste/trwały zarząd*. Według stanu na dzień 25 maja 2023 r., na terenie powiatu sokólskiego, Skarb Państwa był właścicielem 149 nieruchomości (266 działek) o łącznej powierzchni 342,0387 ha, w tym: 20 będących w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych, 121 oddanych w użytkowanie wieczyste oraz 8 będących w bezpośrednim administrowaniu Starosty Sokólskiego.

Ewidencja zawiera takie informacje jak: nr działki, powierzchnia, położenie, oznaczenie osoby władającej, wartość, wysokość stawki opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego/trwałego zarządu, znak pisma ustalającego opłatę roczną oraz datę ostatniej aktualizacji, nr księgi wieczystej lub wskazanie dokumentu potwierdzającego tytuł własności Skarbu Państwa, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego/studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, sposób zagospodarowania nieruchomości nieoddanych w trwały zarząd lub w użytkowanie wieczyste, informacje o zgłaszanych roszczeniach oraz o prowadzonych postępowaniach sądowych lub administracyjnych.

W wyniku przeprowadzonej analizy nadesłanego dokumentu podpisanego z upoważnienia Starosty przez inspektora zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa ustalono, iż ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z wymaganiami, wynikającymi z art. 23 ust. 1c ustawy.

2. Wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na obrót nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa

a) Dokonanie darowizn nieruchomości Skarbu Państwa.

- Zarządzenie Nr 46/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 14 kwietnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na dokonanie darowizny udziału Skarbu Państwa w wysokości 14/30 części w prawie własności nieruchomości, oznaczonej jako działki nr 1116 o pow. 1,13 ha oraz nr 1121 o pow. 1,41 ha, położonych w obrębie 0044 Biele Suchowolskie, gm. Suchowola, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga

wieczysta o numerze BIIS/00042966/9, na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego z siedzibą w Osowcu-Twierdzy, z przeznaczeniem na cel publiczny w zakresie ochrony zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody.

W wykonaniu zarządzenia, aktem notarialnym z dnia 05 sierpnia 2022 r. Rep. A Nr 4802/2022, Starosta Sokółski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, działający w imieniu Skarbu Państwa zbył na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego ww. udział w prawie własności nieruchomości w drodze darowizny. Kontrolerom została przedłożona przez inspektora zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, poświadczona za zgodność z oryginałem, z upoważnienia Starosty, kserokopia ww. aktu notarialnego wraz z protokołem z rokowań.

b) Sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu.

W okresie objętym kontrolą, Wojewoda Podlaski, nie wyrażał zgody Staroście Sokółskiemu na sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze przetargu.

c) Sprzedaż (oddanie w użytkowanie wieczyste) nieruchomości Skarbu Państwa w drodze bezprzetargowej.

- Zarządzenie Nr 65/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 05 maja 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego, nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa:

- oznaczonej jako działka nr: 678 o pow. 1,05 ha, położonej w obrębie 0034 Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00040366/9;
- oznaczonej jako działki nr: 11/3 o pow. 0,92 ha, 427 o pow. 0,24 ha, 463 o pow. 0,55 ha, położone w obrębie 0021 Kamienna Nowa, gm. Dąbrowa Białostocka, 1325 o pow. 0,79 ha, położona w obrębie 0034 Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka, 265 o pow. 0,56 ha, 270 o pow. 0,56 ha, 282 o pow. 0,62 ha, położone w obrębie 0012 Kropiwno, gm. Dąbrowa Białostocka, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00050654/8;
- oznaczonej jako działki nr: 833 o pow. 0,56 ha, 834 o pow. 1,01 ha, 835 o pow. 0,16 ha, 1092 o pow. 0,84 ha, 1093 o pow. 0,70 ha, 1094 o pow. 0,10 ha, 1287 o pow. 0,10 ha, 1288 o pow. 0,39 ha, 2081 o pow. 1,23 ha, położonej w obrębie 0044 Biele Suchowolskie, gm. Suchowola, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00050655/5;
- oznaczonej jako działki nr: 712 o pow. 0,56 ha, 717 o pow. 0,67 ha, położonej w obrębie 0044 Biele Suchowolskie, gm. Suchowola, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o numerze BIIS/00050702/0.

W wykonaniu zarządzenia, aktem notarialnym z dnia 05 sierpnia 2022 r. Rep. A Nr 4794/2022, Starosta Sokółski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej działający w imieniu Skarbu Państwa, oddał w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego ww. nieruchomości Skarbu Państwa. Kontrolerom została przedłożona przez inspektora zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa, poświadczona za zgodność z oryginałem,

z upoważnienia Starosty, kserokopia ww. aktu notarialnego wraz z protokołem z rokowań z dnia 05 sierpnia 2022 r.

d) Zamiana nieruchomości.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sokólskiemu na zamianę nieruchomości, w związku z czym nie dokonywano transakcji zamiany nieruchomości.

e) Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał zgody Staroście Sokólskiemu na nabycie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

f) Oddanie nieruchomości w najem, dzierżawę, użytkowanie bądź w użyczenie.

- Zarządzenie Nr 53/2022 Wojewody Podlaskiego z dnia 23 kwietnia 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręg w Białymstoku, na okres 1 roku, kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa:
 - oznaczonej jako działka nr 332/1 o pow. 5,4749 ha, położonej w obrębie 0007 Czuprynowo, gm. Kuźnica, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr BIIS/00035295/2,
 - oznaczonej jako działka nr 628 o pow. 1,8531 ha, położonej w obrębie 0024 Popławce, gm. Kuźnica, dla której w Sądzie Rejonowym w Sokółce IV Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr BIIS/00035294/5.

W wykonaniu zarządzenia, w dniu 13 maja 2022 r., Starosta Sokólski, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, zawarł z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręgiem w Białymstoku umowę dzierżawy ww. nieruchomości na okres 1 roku, tj. od 13 maja 2022 r. do dnia 12 maja 2023 r.

Celem potwierdzenia faktu wykonania przez Starostę Sokólskiego ww. zarządzenia, kontrolerom została przedłożona poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia rzeczony umowy dzierżawy.

Ponadto, w toku kontroli ustalono, iż w latach 2022-2023 zostały zawarte przez Starostę Sokólskiego wykonującego zadania z zakresu administracji rządowej, następujące umowy:

- umowa użyczenia z dnia 09 września 2022 r. z Powiatowym Zakładem Aktywności Zawodowej w Suchowoli, na czas oznaczony do 31 sierpnia 2025 r., której przedmiotem są nieruchomości Skarbu Państwa położone w obrębie Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka, oznaczona jako działki nr 60, 61, 67, 268, 1000, 1001, a także w obrębie Kozłowy Ług, gm. Szudziałowo, oznaczona jako działki nr 109, 136, 182, 193, 199, 221, na potrzeby realizacji działań statutowych;
- umowa dzierżawy z dnia 26 maja 2022 r. ze Specjalnym Ośrodkiem Szkolno-Wychowawczym im. Janusza Korczaka w Sokółce, na okres od dnia 26 maja 2022 r. do dnia 25 maja 2023 r., której przedmiotem jest część nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczona jako działka nr 61, położona w obrębie Kamienna Stara, gm. Dąbrowa Białostocka.

Należy wskazać, iż w okresie objętym kontrolą Starosta Sokólski, stosownie do treści art. 23 ust. 4 ustawy, nie poinformował Wojewody Podlaskiego o zawarciu ww. umów (tj. darowizny udziału, oddania w użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, dzierżawy i użyczenia). Jedynie w „Sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości

Skarbu Państwa w 2022 r.” (data wpływu do tut. Organu: 18 maja 2023 r.) została zamieszczona wzmianka o zawarciu w 2022 r.: umowy dzierżawy z dnia 26 maja 2022 r. ze Specjalnym Ośrodkiem Szkolno-Wychowawczym im. Janusza Korczaka w Sokółce; umowy użyczenia z dnia 09 września 2022 r. z Powiatowym Zakładem Aktywności Zawodowej w Suchowoli; umowy dzierżawy z dnia 13 maja 2022 r. z Polskim Związkiem Wędkarskim Okręgiem w Białymstoku.

W toku kontroli zwrócono uwagę organowi kontrolowanemu na konieczność wykonywania obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy. Starosta Sokólski, dopiero pismem z dnia 30 maja 2023 r. znak: GNSP.6821.34.2023.MS, poinformował o zawartych w latach 2022-2023 ww. umowach, które wpłynęło do tut. Organu w dniu 01 czerwca 2023 r.

Mając na uwadze stwierdzone zaniechanie oraz wobec złożonych deklaracji organu kontrolowanego o wywiązywaniu się z ustawowo nałożonego obowiązku informacyjnego, rekomenduje się przesyłanie przedmiotowych informacji w cyklu miesięcznym, w celu zapewnienia wojewodzie, jako organowi nadzoru, dostępu do aktualnych informacji o stanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

3. Aktualizacja opłat za grunty oddane w trwały zarząd i użytkowanie wieczyste.

Z wyjaśnień przedłożonych przez pracownika Starostwa Powiatowego w Sokółce zajmującego stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa wynika, iż w 2022 r. aktualizacja opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego była przeprowadzana stopniowo, co roku dokonywany jest wybór 25 nieruchomości. Głównym kryterium wyselekcjonowanych nieruchomości była data ostatniej aktualizacji (nieruchomości wybierane są spośród tych, co do których opłaty roczne były aktualizowane ponad 3 lata wstecz). Dodatkowo, aktualizowane są opłaty roczne nieruchomości, co do których np. przeprowadzony został podział prawny nieruchomości lub zmiana uległa powierzchnia w wyniku modernizacji ewidencji gruntów. Nowe wysokości opłat rocznych obowiązują od 01 stycznia 2023 r. Do akt kontroli przedłożony został m.in. wykaz nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do aktualizacji opłat w 2022 r., a także poświadczone za zgodność z oryginałem kserokopie pierwszych stron operatów szacunkowych oraz wybranych wypowiedzeń wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego.

Natomiast, w 2023 r. wstępnie zaplanowano dokonanie aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego także w stosunku do 25 nieruchomości, jednakże jeszcze nie wytypowano konkretnych działek, które zostaną objęte aktualizacją. Głównym kryterium wyboru będzie również data ostatniej aktualizacji opłat oraz zmiany dotyczące samych nieruchomości - na terenach wiejskich niektórych gmin nastąpiły w ostatnim czasie zmiany powierzchni w wyniku modernizacji ewidencji gruntów, oraz podziały prawne tych nieruchomości.

Odnosząc się zaś do kwestii aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości gruntowych stanowiących własność Skarbu Państwa, pracownik Starostwa Powiatowego w Sokółce zajmujący stanowisko ds. gospodarki nieruchomościami Skarbu Państwa poinformował, iż w odniesieniu do wszystkich dwudziestu nieruchomości Skarbu Państwa będących aktualnie oddanych w trwały zarząd, aktualizacja opłat została przeprowadzona w 2021 r. Z uwagi na krótki okres czasu od przeprowadzenia kompleksowej aktualizacji opłat, a także kierując się zasadami prawidłowej gospodarki, w latach 2022-2023 odstąpiono od podejmowania czynności zmierzających do aktualizacji opłat.

Należy nadmienić, iż decyzją Starosty Sokólskiego z dnia 18 sierpnia 2022 r. znak: GNSP.6821.36.2022.MS, ustanowiono na czas nieoznaczony na rzecz Komendy Wojewódzkiej Policji w Białymstoku trwały zarząd na nieruchomości stanowiącej własność

Skarbu Państwa, oznaczonej jako działka nr 2134/7 o pow. 0,1284 ha, położonej w Krynkach, na cel budowy i utrzymania siedziby Posterunku Policji w Krynkach, a także ustalono opłatę roczną z tytułu trwałego zarządu. Decyzja stała się ostateczna dnia 06 września 2022 r.

4. Prawidłowość windykacji należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa.

W trakcie czynności kontrolnych przekazano kontrolującym zestawienia ukazujące zaległości na rzecz Skarbu Państwa z tytułu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, sporządzone na dzień 31 grudnia 2022 r., 31 marca 2023 r. oraz na dzień kontroli 25 maja 2023 r. Zestawienia zawierają m.in. informację o dłużnikach (osoba fizyczna/przedsiębiorca), kwotę zaległości głównej, datę powstania zaległości, termin płatności, informacje o podejmowanych czynnościach windykacyjnych.

W wyniku kontroli ustalono, iż na dzień 25 maja 2023 r. kwota zaległości na rzecz Skarbu Państwa wynosiła łącznie 296 719,56 zł wraz z odsetkami, z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste nieruchomości Skarbu Państwa oraz za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

Z treści zestawień przedłożonych do akt kontroli, a także z wyjaśnień udzielonych podczas przeprowadzania czynności kontrolnych przez pracownika merytorycznego Starostwa Powiatowego w Sokółce wynika, iż w stosunku do wierzycieli Skarbu Państwa były oraz są prowadzone czynności windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należności z tytułu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa. Przede wszystkim podejmowane czynności windykacyjne polegały na wysyłaniu wezwań do zapłaty bądź (z uwagi na koszt korespondencji, której wysokość mogłaby przewyższyć kwotę powstałej należności) na telefonicznym informowaniu dłużników o wysokości powstałego zadłużenia i na upominaniu o konieczności uiszczenia powstałej należności. W okresie objętym kontrolą w większości przypadków podjęte działania windykacyjne przynosiły skutek w postaci spłaty całej należnej kwoty bądź na częściowej spłacie zadłużenia. Natomiast, w odniesieniu do niektórych tzw. długoletnich dłużników („Garbarnia Krynki” sp. z o.o., „Export-Import” Dźwil Mirosław i Elżbieta) podejmowane były działania zmierzające do ustanowienia kuratora, wydania nakazu zapłaty, przystąpienia do toczących się postępowań egzekucyjnych, zgłoszenia wierzytelności syndykowi.

Mając powyższe na uwadze, należy zintensyfikować działania mające na celu wyegzekwowanie należności Skarbu Państwa z tytułu zaległych opłat za gospodarowanie nieruchomościami Skarbu Państwa.

5. Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 i 1b ustawy, 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. Obowiązek ten nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W wyniku analizy wszystkich 5 umów zawartych w okresie objętym kontrolą, opisanych w punkcie 2 niniejszego projektu wystąpienia pokontrolnego, ustalono, iż przed ich zawarciem Starosta Sokólski nie sporządził wykazów nieruchomości, o których mowa w art. 35 ust. 1 ustawy, a tym samym nie przekazał ich Wojewodzie Podlaskiemu w celu ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni, jak również nie podał informacji o zamieszczeniu wykazów w prasie lokalnej.

W piśmie z dnia 31 maja 2023 r. znak: GNSP.6821.35.2023.MS, Starosta Sokólski wyjaśnił, iż „brak zamieszczenia wykazów nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa zbytych na rzecz Biebrzańskiego Parku Narodowego zs. w Osowcu spowodowany był faktem, iż nieruchomości objęte tymi umowami były nabyte przez Biebrzański Park Narodowy w drodze pierwokupu na rzecz Skarbu Państwa w konsekwencji regulacji prawnych wynikających wprost z przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody. Z uwagi na fakt, iż nieruchomości te, jako siedliska przyrody objęte ochroną, zostały już wcześniej nabyte na Skarb Państwa na mocy aktów notarialnych i jako ww. siedliska – podlegają ochronie, to zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowią i powinny stanowić nadal przedmiot ochrony i własność Skarbu Państwa, a umowa darowizny udziału 14/30 w jednej nieruchomości i umowa oddania w użytkowanie wieczyste drugiej nieruchomości stanowiły wyraz realizacji przepisów prawa nakazujących ich zbycie na rzecz podmiotu realizującego obowiązek ochrony przyrody – w tym przypadku Biebrzańskiego Parku Narodowego. Ze względu na powyższe, to jest ze względu na jasno określone przepisy wskazujące drogę regulacji stanu prawnego tych nieruchomości, nie zamieszczano wykazów tych nieruchomości.

Odnośnie umów dzierżawy i użyczenia (...), były zawierane na krótki czas i w związku z realizacją celów lub zadań statutowych podmiotów zajmujących się działalnością na rzecz lokalnych społeczności, czynsze w umowach dzierżawy wynikały z Zarządzenia Starosty Sokólskiego nr 36/2020 z dnia 17.04.2020 r. regulującego stawki czynszów dzierżawy, a zawarcie tych umów nie powodowało zmiany własności tych nieruchomości. W związku z tym, że nieruchomości nadal pozostawały własnością Skarbu Państwa, co nie powodowało żadnych ewentualnych roszczeń typu pierwszeństwo ich własności, a czynsz wynikał z ww. zarządzenia, nie zamieszczano wykazów tych nieruchomości.”

W ocenie kontrolujących niesporządzenie przez Starostę Sokólskiego wykazów nieruchomości przeznaczonych do oddania w najem, dzierżawę, oraz zbycia poprzez darowiznę i użytkowanie wieczyste w drodze bezprzetargowej, **stanowi nieprawidłowość.**

Umieszczanie nieruchomości w wykazie nieruchomości jest niezbędne do wprowadzenia tych nieruchomości do obrotu prawnego na podstawie zawieranych umów. Niesporządzenie wykazów oraz brak ich publikacji uniemożliwia realizację celu, jakim jest zagwarantowanie jawności w zakresie dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa. Przepis art. 35 ustawy, wskazuje na generalną zasadę polegającą na obowiązku sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, zarówno w trybie przetargowym, jak i bezprzetargowym, bez względu na to z jakim podmiotem umowa ma być zawarta, a także, czy dana umowa skutkować będzie przeniesieniem tytułu własności nieruchomości Skarbu Państwa na inny podmiot. Natomiast, jedyny wyjątek od tej zasady wynika wprost z art. 35 ust. 1b ustawy, tj. obowiązek sporządzenia i publikacji wykazu nie dotyczy wyłącznie oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy. Literalne brzmienie przepisu nie pozwala na jego interpretowanie poprzez rozszerzenie kręgu umów, przed których zawarciem nie ma obowiązku sporządzania i publikacji wykazu.

Przyczyną ujawnionych w toku kontroli nieprawidłowości jest błędna interpretacja treści art. 35 ustawy oraz niewłaściwe stosowanie przepisu.

Skutkiem powyższych nieprawidłowości jest naruszenie wyżej przytoczonego przepisu prawa, poprzez niezrealizowanie ustawowego obowiązku sporządzenia wykazów

nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonych do zbycia w formie darowizny, oddania w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym, oddania w dzierżawę i użyczenie, a następnie przekazania ich Wojewodzie Podlaskiemu w celu zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni, jak również podania informacji o zamieszczeniu wykazów w prasie lokalnej. Nieprawidłowości uniemożliwiły zagwarantowanie jawności w zakresie dysponowania nieruchomościami przez Skarb Państwa.

6. Wykorzystanie dotacji celowej na gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa.

W wyniku kontroli ustalono, iż w Starostwie Powiatowym w Sokółce dotacje celowe z budżetu państwa przekazane przez Wojewodę Podlaskiego na prowadzenie gospodarki nieruchomościami za okres objęty kontrolą, wykorzystane zostały na realizację zadań zleconych z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

7. Wykorzystanie dotacji celowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami rozliczanej według katalogu czynności.

W wyniku kontroli ustalono, iż rozliczane według katalogu czynności w Starostwie Powiatowym w Sokółce dotacje celowe na obsługę administracyjną zadań zleconych z zakresu administracji rządowej, realizowanych przez starostów w obszarze gospodarki nieruchomościami, wykorzystane były prawidłowo. W kilku przypadkach kontrola wykryła niewłaściwe przypisanie wykonywanej czynności, co zostało sprostowane w trakcie czynności kontrolnych.

POUCZENIE

Kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo do zgłoszenia umotywowanych zastrzeżeń do projektu wystąpienia pokontrolnego.

Zastrzeżenia należy zgłosić na piśmie w terminie 7 dni roboczych od dnia otrzymania projektu wystąpienia na adres:

Pani Elżbieta Lesiuk
Dyrektor
Wydziału Gospodarki Nieruchomościami
Podlaski Urząd Wojewódzki
ul. Mickiewicza 3
15-213 Białystok

Marta Popławska
...Sokółka, PKOl...
/ - podpisy kontrolerów /

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Elżbieta Lesiuk
Elżbieta Lesiuk

Białystok, 11 maja 2023 r.

**PODLASKI URZĄD WOJEWÓDZKI
w BIAŁYMSTOKU
15-213 Białystok, ul. Mickiewicza 3**

WG-II.431.2.2023.MW

**Szanowny Pan
Piotr Rećko
Starosta Sokólski**

Uprzejmie zawiadamiam, że w dniach: **25 i 26 maja 2023 r.** Podlaski Urząd Wojewódzki w Białymstoku Wydział Gospodarki Nieruchomościami planuje przeprowadzenie w Starostwie Powiatowym w Sokółce kontroli w zakresie prawidłowości realizacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 344 t.j.), w przedmiocie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa oraz prawidłowości wykorzystania dotacji udzielonych z budżetu państwa na prowadzenie gospodarki nieruchomościami, za okres od 1 stycznia 2022 r. do dnia kontroli.

Przewidywany czas trwania kontroli to dwa dni robocze.

Jednocześnie informuję, iż w szczególnie uzasadnionych przypadkach przysługuje Panu prawo złożenia umotywowanego wniosku o zmianę terminu rozpoczęcia kontroli. Wniosek należy złożyć **nie później niż w terminie 3 dni** przed terminem przystąpienia pracowników Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku do czynności kontrolnych.

Z powyższym wnioskiem można wystąpić tylko raz w odniesieniu do niniejszej kontroli.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Elżbieta Lesiuk
Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami