

Białystok, 01 czerwca 2022 r.

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

WG-II.431.1.2022.AM

Starostwo Powiatowe Zambrow



RPW/6934/2022

Data: 2022-06-03

Gu
fu

**Szanowny Pan
Stanisław Władysław Oźlański
Starosta Zambrowski**

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 26 i 27 kwietnia 2022 r., pracownicy Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego:

- 1) Anna Malinowska – Kierownik Oddziału Nieruchomości i Skarbu Państwa – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 1/2022 znak: WG-II.431.1.2022.AM z dnia 21 kwietnia 2022 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 2/2022 znak: WG-II.431.1.2022.AM z dnia 21 kwietnia 2022 r., podpisane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Panią Elżbietę Lesiuk;
- 3) Marta Wojno – Inspektor Wojewódzki w Oddziale Nieruchomości i Skarbu Państwa – upoważnienie do przeprowadzenia kontroli nr 3/2022 znak: WG-II.431.1.2022.AM z dnia 21 kwietnia 2022 r., podpisane z upoważnienia Wojewody Podlaskiego przez Dyrektora Wydziału Gospodarki Nieruchomościami – Panią Elżbietę Lesiuk;

przeprowadzili kontrolę w Starostwie Powiatowym w Zambrowie, ul. Fabryczna 3, 18-300 Zambrow.

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 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) 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 trwałą zarząd i użytkowanie wieczyste,
- windykacja należności za nieruchomości udostępniane z zasobu Skarbu Państwa,
- sporządzanie i podanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowania wieczyste, najem lub dzierżawę,
- wykorzystanie dotacji celowej na gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa,
- rozliczanie dotacji celowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami według katalogu czynności.

Okres objęty kontrolą: od dnia 1 stycznia 2021 r. do dnia kontroli.

Wykonywanie zadań w kontrolowanym zakresie ocenia się pozytywnie

W wyniku przeprowadzonej kontroli ustalono, co następuje:

1. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa.

W myśl art. 23 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, w szczególności ewidencjonują nieruchomości zgodnie z katastrem nieruchomości oraz składają wnioski o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa. Stosownie do treści art. 23 ust. 1c wyżej cytowanej ustawy, ewidencjonowanie obejmuje: oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, a w przypadku braku księgi wieczystej wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, powierzchnię nieruchomości, przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wysokość stawki procentowej (w przypadku nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste lub trwały zarząd), 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.

Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Zambrowie prowadzone jest w formie elektronicznej oraz w postaci papierowej.

Kontrolującym udostępnione zostały tabele o nazwie: *Nieruchomości zabudowane stanowiące zasób Skarbu Państwa, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, Nieruchomości zabudowane stanowiące zasób Skarbu Państwa, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste – udziały SP, Nieruchomości niezabudowane stanowiące zasób Skarbu Państwa, które nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, Nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste, Nieruchomości znajdujące się w trwałym zarządzie jednostek organizacyjnych*, stan na 26 kwietnia 2022 r.

2. Wykonanie zarządzeń Wojewody Podlaskiego w sprawie wyrażenia zgody na darowanie nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz jednostek samorządowych.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Podlaski nie wyrażał Staroście Zambrowskiemu zgód na dokonywanie darowizn nieruchomości Skarbu Państwa.

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

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

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

- Zarządzenie Nr 107/2021 z dnia 11 sierpnia 2021 r., w sprawie wyrażenia zgody na sprzedaż w trybie bezprzetargowym na rzecz Gminy Zambrów lokalu mieszkalnego Nr 11 o powierzchni użytkowej 45,40 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni użytkowej 4,65 m² oraz udziałem w wysokości 5005/169694 części w nieruchomości wspólnej oraz gruncie, znajdującego się w budynku nr 64 posadowionym na nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa w udziale w wysokości 21987/169694 części, oznaczonej jako działka o numerze ewidencyjnym 58/24 o powierzchni 0,7939 ha, położonej w obrębie

0008 Czerwony Bór, gm. Zambrów, dla której w Sądzie Rejonowym w Zambrowie V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr LM1Z/00023880/0, a także udzielenia 95% bonifikaty od ceny sprzedaży.

Akt notarialny Repertorium A Nr 4262/2021 z dnia 23 listopada 2021 r.

5. Zamiana nieruchomości.

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

6. Nabywanie nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

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

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

W wyniku ustaleń dokonanych w czasie kontroli stwierdzono, iż w Starostwie Powiatowym w Zambrowie kompleksowa aktualizacja opłat z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości Skarbu Państwa była przeprowadzona w 2017 r., z obowiązywaniem od 2018 r.

W 2021 r. zaktualizowano opłaty roczne z tytułu użytkowania wieczystego w odniesieniu do 5 nieruchomości (8 działek), których ostatnia aktualizacja przeprowadzona była przed 2017 r.

Mając na uwadze art. 77 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie, a także zasady prawidłowej gospodarki, Starosta Zambrowski, na 2022 r. zaplanował aktualizację opłat rocznych w odniesieniu do 81 działek. Środki finansowe na operaty szacunkowe zostały przyznane decyzją Ministra Finansów z dnia 13 kwietnia 2022 r. Starosta Zambrowski ogłosił przetarg na wyłonienie wykonawcy na sporządzenie operatów szacunkowych.

Kompleksowa aktualizacja opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, położonych na terenie powiatu zambrowskiego, przeprowadzona była przez Starostę Zambrowskiego w 2017 r. Pomimo upływu ustawowo wymaganego terminu brak jest zasadności dokonania aktualizacji, ponieważ koszty sporządzenia operatów szacunkowych przewyższyłyby możliwe zyski z ewentualnego wzrostu opłat (stawki procentowe 1%; 0,3% i 0,1% plus bonifikaty od opłat rocznych).

Powyższe potwierdza informacja na temat aktualizacji opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu za 2021 i 2022 r., z dnia 26 kwietnia 2022 r., sporządzona na potrzeby kontroli, podpisana z upoważnienia Starosty Zambrowskiego przez Naczelnika Wydziału Geodezji, Kartografii i Katastru Starostwa Powiatowego w Zambrowie.

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

W trakcie czynności kontrolnych ustalono, iż Starosta Zambrowski prowadzi windykację należności w sposób prawidłowy.

W odniesieniu do wszystkich wierzycieli Skarbu Państwa prowadzone były czynności windykacyjne mające na celu wyegzekwowanie należności z tytułu udostępnienia

nieruchomości Skarbu Państwa. Wysyłano wezwania do zapłaty, składano wnioski do właściwych komorników w celu wszczęcia egzekucji, kierowano sprawy do sądu w celu uzyskania nakazów zapłaty w postępowaniu upominawczym. W 2021 r., w okresie od dnia 27 kwietnia do dnia 01 czerwca 2021 r., wystawiono 43 upomnienia. W 2022 r. wystawiono łącznie (do dnia 25 kwietnia 2022 r.) 31 upomnień.

W wyniku kontroli ustalono, iż na dzień 27 kwietnia 2022 r. zaległości Skarbu Państwa wynosiły łącznie 319 174,22 zł (bez odsetek) w tym: z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów zaległość w wysokości – 270 569,61 zł, z tytułu najmu – 48 604,61 zł (bez podatku VAT).

Najwyższe zaległości posiada Przedsiębiorstwo Przemysłu Bawełnianego ZAMTEX w likwidacji – 251 816,38 zł. Potwierdza to sporządzona do akt kontroli notatka służbowa z dnia 27 kwietnia 2022 r., podpisana przez Skarbnika Powiatu Zambrowskiego.

Mając powyższe na uwadze należy zintensyfikować działania mające na celu wyegzekwowanie należności Skarbu Państwa z tytułu zaległych opłat za użytkowanie wieczyste oraz najem, ze szczególnym uwzględnieniem Przedsiębiorstwa ZAMTEX w likwidacji.

9. Sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, oddania w użytkowanie wieczyste, najem lub dzierżawę.

W wyniku kontroli ustalono, iż w Starostwie Powiatowym w Zambrowie wykazy wywieszane były na okres 21 dni. Zamieszczano je na stronach internetowych oraz przekazywano Wojewodzie, w celu umieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej.

10. Wykorzystanie dotacji celowej na prowadzenie gospodarki nieruchomościami.

W wyniku kontroli ustalono, iż w Starostwie Powiatowym w Zambrowie dotacje wykorzystane zostały prawidłowo w pełnych wysokościach przyznanych przez Wojewodę Podlaskiego.

11. Rozliczanie dotacji celowej na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami według katalogu czynności.

W wyniku kontroli ustalono, iż w Starostwie Powiatowym w Zambrowie dotacje celowe na realizację zadań z zakresu gospodarki nieruchomościami według katalogu czynności rozliczane były prawidłowo. W sporadycznych przypadkach kontrola wykryła niewłaściwe przypisanie wykonywanej czynności, co zostało sprostowane w trakcie czynności kontrolnych.

Z up. WOJEWODY PODLASKIEGO

Elżbieta Lesiuk

Dyrektor Wydziału

Gospodarki Nieruchomościami