



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI

Delegatura w Warszawie

LWA.410.9.2.2025

Pan Adam Góral
Starosta Sokołowski
Starostwo Powiatowe
w Sokołowie Podlaskim
08-300 Sokołów Podlaski
ul. Wolności 23

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

**P/25/069 - Zagospodarowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa
w powiatach i miastach na prawach powiatu**

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Warszawie
ul. Filtrowa 57, 02-056 Warszawa
tel. 48224445772, lwa@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Sokołowie Podlaskim ¹ , ul. Wolności 23, 08-300 Sokołów Podlaski
Kierownik jednostki kontrolowanej	Adam Góral, Starosta Sokołowski ² , od 6 maja 2024 r. Wcześniej w okresie objętym kontrolą Starostą Sokołowskim była Elżbieta Sadowska, od 23 listopada 2018 r. do 6 maja 2024 r. (akta kontroli tom I str. 2-3)
Zakres przedmiotowy kontroli	1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. 2. Gospodarowanie nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa. 3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.
Okres objęty kontrolą	Od 1 stycznia 2022 r. do zakończenia czynności kontrolnych, z uwzględnieniem dokumentów wytworzonych przed tym okresem, o ile mają wpływ na ocenę kontrolowanej jednostki.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli ³
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Warszawie
Kontroler	Rafał Ulewicz, specjalista kontroli państwowej, upoważnienia do kontroli: nr LWA/62/2025 z 5 maja 2025 r. oraz nr LWA/125/2025 z 8 października 2025 r. (akta kontroli tom I str. 1, 480)

¹ Dalej: Starostwo.

² Dalej także: Starosta lub Starosta.

³ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

II. Ocena ogólna⁴ kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Uzasadnienie oceny ogólnej

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia wykonywanie przez Starostę⁵ zadań z zakresu administracji rządowej, określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁶, w zakresie gospodarowania nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa⁷ prowadzona była w Starostwie w latach 2022-2025 nierzetelnie i niezgodnie z ewidencją gruntów i budynków⁸. Przez cały okres objęty kontrolą pominięto w niej prawie połowę nieruchomości, które zgodnie z danymi podanymi w EGIB kwalifikowały się do ujęcia w tej ewidencji. Jednocześnie, wbrew postanowieniom art. 228 ugn, ujęto w niej część działek gruntu, które na podstawie ustawy z dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych⁹, stały się z mocy prawa własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. Ponadto zamieszczone w ewidencji zasobu informacje dotyczące numerów identyfikatorów budynków były niezgodne z danymi podanymi w EGIB, a w przypadku części nierozdysponowanych nieruchomości, nie zamieszczono w niej wymaganych informacji o założonych dla nich księgach wieczystych, potwierdzających prawa Skarbu Państwa do tych nieruchomości. Nierzetelnie prowadzona była również w Starostwie ewidencja pozabilansowa dla ww. nieruchomości, gdyż nie uwzględniono w niej wartości nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto przedmiotowe nieruchomości nie zostały objęte inwentaryzacją wg stanu na koniec 2022 r. i 2023 r., co stanowiło naruszenie art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁰.

Starosta wywiązywał się z obowiązków dotyczących sporządzania planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz rocznych sprawozdań z gospodarowania tym zasobem. Z uwagi na nierzetelnie prowadzoną ewidencję tego zasobu, nie zawierały one jednak informacji o części nierozdysponowanych nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027 Starosta przekazał wojewodzie mazowieckiemu do zatwierdzenia ponad trzy miesiące po terminie określonym w art. 23 ust. 1da ugn.

Starosta nie podejmował aktywnych działań na rzecz zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, ograniczając się do oczekiwania na wnioski osób trzecich zainteresowanych ich dzierżawą, najmem lub zakupem. Nie sprawował również należytego nadzoru nad nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa o czym świadczy m.in. fakt, że w wyniku przeprowadzonych przez NIK oględzin stwierdzono, iż na 31 nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa objętych oględzinami, w dziewięciu przypadkach, z nieruchomości tych bezumownie i bez wiedzy Starosty korzystały osoby trzecie. W okresie objętym kontrolą NIK,

⁴ Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

⁵ Przez Starostę należy rozumieć kolejne osoby sprawujące tę funkcję w okresie objętym kontrolą.

⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, ze zm., dalej także: ugn.

⁷ Dalej także: ewidencja zasobu.

⁸ Dalej także: EGIB.

⁹ Dz. U. z 1990 r. Nr 32, poz. 191, ze zm., dalej: ustawa komunalizacyjna.

¹⁰ Dz. U. z 2023 r. poz. 120, ze zm.

Starosta nie wywiązywał się również w sposób właściwy z zadań dotyczących zakładania ksiąg wieczystych dla nieruchomości Skarbu Państwa, o czym świadczy fakt, że w przypadku 17 nierozdysponowanych nieruchomości ujętych w ewidencji zasobu nie podejmowano działań na rzecz założenia dla nich ksiąg wieczystych bądź pozyskania dokumentacji potrzebnej do tego celu. Starosta nie podejmował również w ww. okresie skutecznych działań na rzecz ustalenia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa objętych obowiązkiem podatkowym, w skutek czego w przypadku dziewięciu nieruchomości Skarbu Państwa zaniechano składania właściwemu organowi podatkowemu deklaracji na podatek od nieruchomości lub na podatek leśny i nie opłacano tych podatków.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny cząstkowe¹¹ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z danymi podanymi w prowadzonej w Starostwie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa¹², w ramach realizacji przez Starostę zadań z zakresu administracji rządowej, liczba nieruchomości w niej ujętych stopniowo się zmniejszała i wynosiła odpowiednio wg stanu na koniec:

- 2022 r. – 360 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 171,0373 ha oraz 116 budynków;
- 2023 r. – 353 działki ewidencyjne o łącznej powierzchni 169,7119 ha oraz 110 budynków;
- 2024 r. – 348 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 169,5184 ha oraz 108 budynków.

W przedmiotowej ewidencji nie były ujęte lokale.

Znaczącą część z ww. nieruchomości stanowiły działki Skarbu Państwa oddane innym podmiotom w użytkowanie wieczyste, które zgodnie z art. 21 ugn, nie należą do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ich liczba (i powierzchnia) kształtowały się odpowiednio: 2022 r. – 138 (126,4399 ha); 2023 r. oraz 2024 r. – 141 (126,4401 ha).

Liczba (i powierzchnia) pozostałych nieruchomości ujętych w tej ewidencji z uwagi na ich zaliczenie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, kształtowała się odpowiednio: 2022 r. – 222 (44,5974 ha); 2023 r. – 212 (43,2711 ha); 2024 r. – 207 (43,0783 ha). Prawie połowę powierzchni tych nieruchomości stanowiły w ww. okresie nierozdysponowane nieruchomości Skarbu Państwa, tj. takie, które nie zostały udostępnione lub przekazane do korzystania i użytkowania innym podmiotom w drodze przewidzianej przepisami prawa. Liczba takich

¹¹ Oceny cząstkowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena cząstkowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

¹² W wykonaniu postanowień art. 23 ust. 1 pkt 1, ust. 1b oraz ust. 1c ugn.

działek i ich powierzchnia stopniowo się zmniejszała i kształtowała się następująco wg stanu na koniec roku:

- 2022 r. - 160 działek o łącznej powierzchni 20,9646 ha;
- 2023 r. - 153 działek o łącznej powierzchni 20,1186 ha;
- 2024 r. - 148 działek o łącznej powierzchni 19,9251 ha.

Wszystkie budynki ujęte w ww. okresie w ewidencji zasobu były nierozdysponowane.

Wg stanu na dzień kontroli NIK (tj. 13 czerwca 2025 r.) liczba i powierzchnia nieruchomości gruntowych i budynków ujętych w ewidencji zasobu, w tym nierozdysponowanych, nie uległa zmianie w stosunku do stanu na koniec 2024 r. Największy udział w nierozdysponowanych nieruchomościach gruntowych ujętych w ewidencji wg stanu na dzień jw., miały grunty sklasyfikowane¹³ jako tereny różne. W ewidencji zasobu ujętych było 38 takich działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 9,6623 ha, co stanowiło 48,5% ogólnej powierzchni nierozdysponowanych gruntów Skarbu Państwa ujętych na ten dzień w ewidencji¹⁴. Pozostałe nierozdysponowane nieruchomości gruntowe ujęte w ewidencji zasobu wg stanu na dzień jw. obejmowały:

- 72 działki sklasyfikowane jako grunty zabudowane i zurbanizowane, o łącznej powierzchni 5,3191 ha, co stanowiło 26,7% ogólnej powierzchni gruntów nierozdysponowanych¹⁵;
- 36 działek sklasyfikowanych jako grunty rolne, o łącznej powierzchni 4,6237 ha, co stanowiło 23,2% ogólnej powierzchni gruntów nierozdysponowanych¹⁶;
- dwie działki sklasyfikowane jako grunty leśne, o łącznej powierzchni 0,32 ha, co stanowiło 1,6% ogólnej powierzchni gruntów nierozdysponowanych¹⁷.

(akta kontroli tom I str. 395, 491-492; tom II str. 251-263)

Spadek liczby oraz powierzchni nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w ewidencji zasobu wynikał z przypadków ich zasiedzenia przez osoby trzecie, komunalizacji, sprzedaży lub dzierżawy, o czym jest mowa w dalszej części wystąpienia.

(akta kontroli tom I str. 76-112, 127-129)

1.2. Ewidencja gruntów i budynków, o której mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne¹⁸, prowadzona była w Starostwie w programie EWOPIS firmy Geobid Sp. z o.o. Ewidencja zasobu

¹³ Zgodnie z podziałem użytków gruntowych na grupy, przyjętym w § 8 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, ze zm.).

¹⁴ Dla porównania, według stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. w ewidencji zasobu ujętych zostało 40 takich działek, o łącznej powierzchni 9,7398 ha, co stanowiło odpowiednio 46,5% i 48,4% ogólnej powierzchni nierozdysponowanych gruntów ujętych w tym czasie w tej ewidencji.

¹⁵ Dla porównania, według stanu na koniec 2022 r. w ewidencji zasobu ujęto 82 takie działki, o łącznej powierzchni 6,2811 ha, a na koniec 2023 r. - 75 takich działek o łącznej powierzchni 5,4351 ha, co stanowiło odpowiednio 30,0% i 27,0% ogólnej powierzchni nierozdysponowanych gruntów ujętych w tym czasie w ewidencji zasobu.

¹⁶ Według stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. liczba i powierzchnia tego rodzaju działek była taka sama i stanowiła odpowiednio 22,0% i 23,0% ogólnej powierzchni nierozdysponowanych gruntów ujętych w ewidencji zasobu.

¹⁷ Według stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. liczba i powierzchnia tego rodzaju działek była taka sama i stanowiła odpowiednio: 1,5% i 1,6% ogólnej powierzchni nierozdysponowanych gruntów ujętych w ewidencji zasobu.

¹⁸ Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm.

nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona była również w oparciu o dane zamieszczone w tym programie, przy użyciu stosownego filtra, który umożliwiał wygenerowanie przedmiotowej ewidencji, z prowadzonej w tym programie bazy danych o gruntach i budynkach na terenie powiatu sokołowskiego.

Zgodnie ze wzorem ewidencji zasobu przekazanym przez Wojewodę Mazowieckiego z 31 stycznia 2022 r.¹⁹ na potrzeby sporządzenia planu wykorzystania zasobu nieruchomości, w latach 2022-2024 ewidencja ta prowadzona była w Starostwie w formie jednego zestawienia tabelarycznego, zawierającego zarówno dane o nieruchomościach wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jak i dane o nieruchomościach Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. W piśmie z 22 stycznia 2025 r.²⁰ Wojewoda przekazał nowe wzory tej ewidencji na potrzeby opracowania planu wykorzystania zasobu nieruchomości na lata 2025-2027 oraz sprawozdania z gospodarowania tym zasobem w 2024 r. Zgodnie z nimi ewidencja ta miała być prowadzona w formie trzech odrębnych zestawień tabelarycznych, w podziale na nieruchomości wchodzące w skład zasobu, nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste oraz lokale.

W ww. ewidencji zasobu, a także w sporządzanych przez Starostę planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa i w sprawozdaniach z gospodarowania tym zasobem, odrębnym rekordem (wierszem) była każda pojedyncza nieruchomość ujęta w EGiB (tj. działka ewidencyjna lub budynek).

(akta kontroli tom I str. 130, 133; tom II str. 1-9, 12, 25, 28, 251-263)

W wyniku porównania danych o nieruchomościach Skarbu Państwa zamieszczonych w EGiB z danymi podanymi w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa stwierdzono, że w tej drugiej ewidencji nie ujęto części nieruchomości, których właścicielem lub posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa zgodnie z danymi podanymi w EGiB. Dotyczyło to następującej liczby nieruchomości²¹, wg stanu na dzień:

- 31 grudnia 2022 r. - 251 działek, o łącznej powierzchni 97,8383 ha, oraz 113 budynków;
- 31 grudnia 2023 r. - 250 działek, o łącznej powierzchni 95,9730 ha, oraz 108 budynków;
- 31 grudnia 2024 r. oraz 6 marca 2025 r.²² - 254 działek, o łącznej powierzchni 91,4706 ha, oraz 71 budynków.

Opisano to szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 195-216; tom II str. 11-14, 230-231, 235-236, 251-263)

W skład ww. 254 działek ewidencyjnych, które nie zostały ujęte w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 6 marca 2025 r., wchodziły grunty leśne (94 działki, o łącznej powierzchni 43,0826 ha), grunty rolne (113 działek - 31,8507 ha) oraz grunty zabudowane i zurbanizowane (24 działki - 12,9835 ha). Pozostałe

¹⁹ SPN-IV.750.8.2022.DK

²⁰ Nr SPN-IV.750.204.2024.DK.

²¹ Dane te obejmują nieruchomości, których nie dotyczą określone w ugn, wyłączenia z obowiązku ujmowania ich w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez starostów.

²² Data pobrania danych ze Starostwa do analizy porównawczej.

23 działki ewidencyjne nieuwjęte w ww.ewidencji (o łącznej powierzchni 3,5538 ha) stanowiły grunty pod wodami stojącymi oraz tereny różne. Spośród ww. 254 działek, 175 działek o łącznej powierzchni 63,1064 ha, zgodnie z danymi podanymi w EGiB, posiadało księgę wieczystą potwierdzającą prawa Skarbu Państwa do nieruchomości. Pozostałych 79, o łącznej powierzchni 28,3642 ha, nie miało założonej księgi wieczystej, z czego w przypadku 38, o łącznej powierzchni 13,2452 ha, w EGiB nie wskazano dokumentu potwierdzającego własność lub inne prawa Skarbu Państwa do tych nieruchomości.

(akta kontroli tom I str. 195-197, 210, 213-216; tom II str. 14, 34)

Nieuwzględnianie w prowadzonej w Starostwie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa części nieruchomości Skarbu Państwa, ujętych w EGiB, skutkowało tym, że dane o tych nieruchomościach nie były ujmowane w przekazywanych przez Starostę do wojewody mazowieckiego planach i sprawozdaniach dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli tom II str. 13)

1.3. Jak wskazano wyżej, ewidencja zasobu prowadzona była w Starostwie w badanym okresie, przy wykorzystaniu programu EWOPIS. Posiadał on funkcjonalność umożliwiającą generowanie danych o zasobie nieruchomości Skarbu Państwa w formie arkuszy kalkulacyjnych w ramach programu Excel. Stosowane w Starostwie w okresie objętym kontrolą NIK wzory tej ewidencji uwzględniały informacje o nieruchomościach wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, wskazane w art. 23 ust. 1c ugn, tj. m.in.: oznaczenie nieruchomości według katastru nieruchomości (tj. EGiB) oraz księgi wieczystej (jeżeli dana nieruchomość posiadała księgę wieczystą); określenie powierzchni nieruchomości; wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości (w przypadku braku księgi wieczystej); przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w przypadku braku planu – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy; informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości; informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Zgodnie z ww. wzorami ewidencji, dane o poszczególnych nieruchomościach Skarbu Państwa prezentowane były w ewidencji zasobu w podziale na działki ewidencyjne i budynki wg nomenklatury określonej w rozporządzeniu w sprawie EGiB. W odniesieniu do nieruchomości gruntowych uwzględniano w ewidencji zasobu informacje o zaliczeniu ich do określonej grupy klasoużytków.

(akta kontroli tom I str. 195-197, 217-218, 395, 464, 466; tom II str. 12-13)

W wyniku porównania informacji o poszczególnych nieruchomościach Skarbu Państwa zamieszczonymi w EGiB z danymi podanymi w tym zakresie w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 6 marca 2025 r.²³, stwierdzono, że podane w ewidencji zasobu numery identyfikatorów budynków, były niezgodne z numerami identyfikatorów budynków podanymi w EGiB. Ustalono ponadto, że w przypadku dziewięciu nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu

²³ Porównaniem objęto całość danych o nieruchomościach ujętych w ewidencji zasobu oraz dodatkowo w sposób bardziej szczegółowy informacje zamieszczone w ewidencji zasobu i EGiB dotyczące wybranej w sposób losowy próby 20 nierozdysponowanych nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa²³ o łącznej powierzchni 8,7473 ha.

Państwa (o łącznej powierzchni 2,2662 ha) w ewidencji zasobu nie zamieszczono wymaganych informacji (zgodnie z wzorem tej ewidencji obowiązującym w Starostwie) o założonych dla nich księgach wieczystych.

Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 195-197, 217-218, 392-393, 395, 464, 466;
tom II str. 13, 34)

W wyniku badania informacji zamieszczonych w ewidencji zasobu, wg stanu na 6 marca 2025 r., dotyczących wybranych do kontroli 20 nierozdysponowanych nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa²⁴ o łącznej powierzchni 8,7473 ha stwierdzono, że zamieszczone w niej dane dotyczące posiadanej przez te nieruchomości księgi wieczystej i innych dokumentów potwierdzających prawa Skarbu Państwa oraz powierzchnię tych nieruchomości były zgodne z informacjami podanymi w EGiB. Dla 19 z tych nieruchomości założona była księga wieczysta. W przypadku jedynej z ww. nieruchomości²⁵, która nie miała księgi wieczystej, w ewidencji zasobu prawidłowo wskazano dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do tej nieruchomości. Zgodnie z właściwym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy, określono w ww. ewidencji przeznaczenie poszczególnych nieruchomości. W odniesieniu do wszystkich 20 nieruchomości objętych badaniem, w ewidencji zasobu, w EGiB, jak również w księgach wieczystych nie zostały zamieszczone informacje o zgłoszonych roszczeniach do tych nieruchomości bądź o prowadzonych postępowaniach, których przedmiotem były takie roszczenia. Stwierdzone w wyniku badania rozbieżności pomiędzy danymi o ww. nieruchomościach podanymi w ewidencji zasobu a danymi podanymi w EGiB dotyczyły jedynie numerów identyfikatorów pięciu budynków zlokalizowanych na terenie trzech z ww. 20 nieruchomości gruntowych. O sprawie tej była mowa wyżej.

(akta kontroli tom I str. 401-402; tom II str. 17-21)

W wyniku badania prawidłowości zakwalifikowania poszczególnych nieruchomości Skarbu Państwa do ujęcia w ewidencji zasobu, wg stanu na dzień 6 marca 2025 r., stwierdzono m.in., że zgodnie z art. 21a ugn nie ujęto w niej gruntów pokrytych śródlądowymi wodami płynącymi oraz urządzeń wodnych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa. Natomiast, wbrew postanowieniom art. 228 ugn, ujęto w ww. ewidencji 26 działek gruntu o łącznej powierzchni 7,8803 ha (na których zlokalizowane były drogi miejskie lub gminne), które na podstawie art. 5 ustawy komunalizacyjnej, stały się z mocy prawa własnością poszczególnych gmin, ale co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie ich własności przez gminy.

Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom II str. 13-14)

Ustalono ponadto, że wg stanu na dzień jw., w ewidencji zasobu ujętych zostało siedem nieruchomości (działek) o łącznej powierzchni 0,7628 ha, na których

²⁴ Wyboru próby spraw do kontroli dokonano w sposób losowy.

²⁵ Nr identyfikacyjny: 142901_1.0001.3990.

zlokalizowane były drogi powiatowe objęte komunalizacją z mocy prawa, na podstawie art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną²⁶, ale co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające ich nabycie przez właściwe jednostki samorządu terytorialnego. Nie ujęto w niej natomiast trzech innych takich działek, o łącznej powierzchni 0,6562 ha objętych komunalizacją na podstawie ww. przepisów, mimo iż z przepisów ugn nie wynikało, że takie nieruchomości nie powinny być ujmowane w przedmiotowej ewidencji. Nieruchomości te wchodziły w skład 254 działek gruntu ujętych w EGIB, a nie ujętych w ewidencji zasobu, mimo braku okoliczności prawnych i faktycznych tłumaczących takie postępowanie, o których była mowa w pkt 1.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 197, 213-215; tom II str. 14)

Ponadto, wg stanu na dzień jw., w ewidencji zasobu ujęto 18 nieruchomości (działek) o łącznej powierzchni 15,8518 ha, zaliczonych do gruntów drogowych przekazanych na podstawie art. 223 ust. 2 ugn w trwałe zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad²⁷.

W ewidencji zasobu wg stanu na dzień jw. ujęto jako nierozdysponowane dwie działki ewidencyjne zakwalifikowane w całości jako grunty leśne, o łącznej powierzchni 0,32 ha. Na jednej z tych działek o powierzchni 0,17 ha znajdował się budynek stanowiący własność osoby fizycznej. W przypadku drugiej z tych działek, o powierzchni 0,15 ha, stwierdzono, że została ona przekazana z dniem 28 marca 2022 r. we władanie Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe²⁸, o czym jest mowa szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

W ewidencji zasobu, wg stanu na dzień jw. ujęte były ponadto dwie inne działki, o powierzchni 0,37 ha, które posiadały użytki mieszane, leśne i rolne.

(akta kontroli tom I str. 386, 399-400; tom II str. 14)

1.4. Roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa sporządzane były w Starostwie z wykorzystaniem wzorów sprawozdań przekazanych przez Wojewodę Mazowieckiego. Kolejne wzory tego sprawozdania Wojewoda przekazał Staroście pismami z dnia 31 stycznia 2022 r.²⁹ i 22 stycznia 2025 r.³⁰ Wzór sprawozdania przekazany przy piśmie z 31 stycznia 2022 r. miał zastosowanie do sprawozdań sporządzonych przez Starostę za lata 2021-2023, natomiast wzór przekazany przy piśmie z 22 stycznia 2025 r. do sprawozdania za 2024 r. Zgodnie z ww. wzorami, informacje o nieruchomościach zmieszczone w ewidencji zasobu oraz w sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami wchodzącymi w skład tego zasobu obejmować miały wszystkie wymagane dane wskazane w art. 23 ust. 1c ugn.

W związku z tym, że przekazane przez Wojewodę kolejne wzory sprawozdania z gospodarowania tym zasobem były tożsame ze wzorami ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sporządzone przez Starostę sprawozdania za

²⁶ Dz. U. Nr 133, poz. 872, ze zm., dalej ustawa kompetencyjna.

²⁷ Dalej: GDDKiA.

²⁸ Dalej: Lasy Państwowe.

²⁹ SPN-IV.750.8.2022.DK

³⁰ Nr SPN-IV.750.204.2024.DK.

poszczególne lata z okresu 2022-2024 zawierały takie same dane o nieruchomościach Skarbu Państwa, jak podane w tej ewidencji według stanu na koniec 2022 r., 2023 r. i 2024 r. (które przedstawiono w pkt 1.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego). Jednocześnie sprawozdania te zawierały takie same braki (m.in. w zakresie nieujęcia w nich części nieruchomości, których właścicielem lub posiadaczem, zgodnie z EGiB, był Skarb Państwa), jakie stwierdzono w odniesieniu do ewidencji zasobu, co opisano wyżej, w pkt. 1.2. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom II str. 22, 251-263)

Z uwagi na powyższe, w wyniku porównania danych o 20 nieruchomościach Skarbu Państwa podanymi w sprawozdaniu za 2024 r. z danymi o tych nieruchomościach podanymi w ewidencji zasobu wg stanu na koniec 2024 r. nie stwierdzono występowania rozbieżności. W wyniku porównania tych danych z danymi podanymi w EGiB stwierdzono natomiast występowanie rozbieżności w zakresie informacji dotyczących numerów identyfikatorów pięciu budynków, które wynikały z rozbieżności pomiędzy ewidencją zasobu a EGiB, o czym była mowa w pkt 1.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom II str. 18)

Starosta przekazywał Wojewodzie Mazowieckiemu ww. sprawozdania, w terminie wskazanym w art. 23 ust. 1a ugn, tj. nie później niż do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego dotyczyły. Sprawozdanie za 2022 r. – przekazano 28 kwietnia 2023 r., za 2023 r. – 23 kwietnia 2024 r., za 2024 r. – 30 kwietnia 2025 r. Wojewoda nie zgłosił uwag do ww. sprawozdań.

(akta kontroli tom I str. 448-453; tom II str. 231, 236)

1.5. Jak wskazano wyżej (w pkt. 1.2. i 1.3.) w Starostwie nie korzystano z oddzielnego programu do prowadzenia ewidencji zasobu. Identyfikacja nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, na potrzeby prowadzenia ww. ewidencji odbywała się przez filtrowanie rekordów (danych) bazy danych o nieruchomościach prowadzonej w programie EWOPIS, który był wykorzystywany (od 2015 r.) również do prowadzenia EGiB. Oprogramowanie to nie posiadało funkcjonalności umożliwiających bieżącą weryfikację wzajemnej zgodności danych ujętych w obu tych ewidencjach. W Starostwie nie wprowadzono uregulowań wewnętrznych określających zasady przeprowadzania weryfikacji danych o nieruchomościach ujętych w ww. ewidencjach, w celu zapewnienia ich aktualności i wzajemnej zgodności.

(akta kontroli tom I str. 130-131, 133; tom II str. 1-10)

Starosta wyjaśnił, że weryfikacja danych polegała na porównaniu danych z ewidencji zasobu z danymi z operatu ewidencyjnego EGiB oraz, że była ona dokonywana na bieżąco w momencie wystąpienia zmiany. Wskazał również, że nie występowały problemy z funkcjonowaniem programu EWOPIS. Uprawnienia do dostępu do tego programu posiadali wszyscy pracownicy Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami³¹. Wynikały one z zakresów czynności, wniosków o nadanie uprawnień do zasobów

³¹ Dalej: Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

Starostwa, upoważnień do przetwarzania danych osobowych oraz upoważnień merytorycznych.

(akta kontroli tom I str. 130-131, 133-135, 138-146, 413, 417, 422, 425)

W Starostwie nie została wprowadzona procedura określająca zasady współpracy pracowników Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami z geodetą powiatowym w zakresie realizacji zadań związanych z prowadzeniem ewidencji zasobu i EGIB. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Starostwa³² osoba pełniąca w Starostwie funkcję geodety powiatowego pełnić miała jednocześnie funkcję kierownika ww. Wydziału.

(akta kontroli tom I str. 31-32, 36-37, 42-43, 413, 417)

1.6. Ewidencja księgowa nieruchomości Skarbu Państwa zarządzanych przez Starostę prowadzona była w Starostwie na koncie pozabilansowym 092.

Wartość nieruchomości Skarbu Państwa ujętych na tym koncie wynosiła wg stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. - 36 521,2 tys. zł, a wg stanu na koniec 2024 r. oraz na dzień 6 marca 2025 r. - 35 616,3 tys. zł. W ewidencji tej ujmowano wartość rozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa (w formie użytkowania wieczystego, trwałego zarządu i dzierżawy). Nie uwzględniano w niej wartości nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w ewidencji zasobu. Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli tom I str. 167-186, 240, 242, 422, 425, 472-476; tom II str. 67, 85)

1.7. Zgodnie z danymi posiadanymi przez Starostę, w badanym okresie ogółem 141 działek ewidencyjnych (o łącznej powierzchni 62,2673 ha) wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, którym zarządzał Starosta, podlegało komunalizacji na rzecz jednostek samorządu terytorialnego z mocy przepisów prawa. We wszystkich przypadkach dotyczyło to działek, na których zlokalizowane były drogi publiczne (gminne i powiatowe). W 126 przypadkach dotyczyło to działek (o łącznej powierzchni 56,5092 ha), na których zlokalizowane były drogi gminne, podlegających komunalizacji z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1, w powiązaniu z treścią art. 18 ust. 1, ustawy komunalizacyjnej. W pozostałych 15 – działek (o łącznej powierzchni 5,7581 ha), na których zlokalizowane były drogi powiatowe, podlegających komunalizacji z mocy prawa na podstawie art. 60 ust. 1 i 3 ustawy kompetencyjnej.

W latach 2022-2025 (wg stanu na dzień 14 maja 2025 r.) w stosunku do sześciu z ww. nieruchomości (o łącznej powierzchni 4,5502 ha) przeprowadzone zostały postępowania zakończone wydaniem przez wojewodę mazowieckiego decyzji potwierdzających nabycie nieruchomości przez jednostki samorządu terytorialnego. Pięć z nich dotyczyło nabycia przez Powiat Sokołowski prawa własności do nieruchomości, na których zlokalizowane były drogi powiatowe, na podstawie art. 60 ust. 1 i 3 ustawy kompetencyjnej, a jedno nabycia przez samorząd Miasta Sokołów Podlaski prawa własności do nieruchomości, na której zlokalizowane była droga gminna, na podstawie art. 5 ust. 1, w powiązaniu z treścią art. 18 ust. 1, ustawy komunalizacyjnej. Pięć z tych postępowań zostało wszczętych na wniosek Starosty, a jedno na wniosek burmistrza Miasta Sokołów Podlaski, o czym Starosta został powiadomiony. Czas, jaki upłynął w tych przypadkach od daty wszczęcia tych postępowań

³² Przyjętym uchwałą Zarządu Powiatu Sokołowskiego Nr 324/2022 z 28 stycznia 2022 r., ze zm.

do daty ich zakończenia, tj. do daty wydania przez wojewodę stosownej decyzji, wynosił od 10 do 82 dni.

(akta kontroli tom I str. 76-111; tom II str. 15-16)

Do czasu kontroli NIK (tj. 8 lipca 2025 r.), Starosta nie skierował do wojewody mazowieckiego wniosków o wydanie decyzji potwierdzających nabycie przez Starostwo pozostałych 10 działek, na których zlokalizowane były drogi powiatowe³³, w oparciu o postanowienia art. 60 ust. 1 i 3 ustawy kompetencyjnej.

Starosta wyjaśnił, że przyczyną tej sytuacji była ograniczona liczba pracowników zajmujących się tego rodzaju zagadnieniami, ich obciążenie pracą oraz przeoczenie. Wskazał, że działania w tej sprawie zostaną niezwłocznie podjęte.

(akta kontroli tom I str. 374, 379)

W Starostwie nie prowadzono odrębnych ewidencji i rejestrów w sprawie nieruchomości Skarbu Państwa podlegających komunalizacji z mocy prawa, w stosunku do których nie zostały jeszcze wydane wymagane decyzje potwierdzające ich nabycie w tym trybie. Nieruchomości takie nie były również ujmowane w ewidencji pozabilansowej. W ocenie NIK utrudniało to identyfikowanie takich nieruchomości. Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 167-186, 240, 242, 422, 425-426, 472-476; tom II str. 67, 85, 231, 236)

1.8. Zgodnie z art. 11b ugn, do zadań wojewody mazowieckiego należało sprawowanie nadzoru nad gospodarowaniem przez Starostę nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

Zastępca Kierownika Wydziału Skarbu Państwa i Nieruchomości Mazowieckiego Urzędu Wojewódzkiego³⁴, poinformowała kontrolera NIK, że w związku z dokonaną w 2021 r. zmianą przepisów ugn, obejmującą przywrócenie obowiązku sporządzania planów wykorzystania zasobu oraz mając na uwadze zapewnienie jednolitości w sprawozdaniach rocznych, Wojewoda Mazowiecki przy piśmie z dnia 31 stycznia 2022 r. przekazał starostom/prezydentom miast na prawach powiatu - tabelę dotyczącą ewidencjonowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wraz z planem wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, celem wykorzystania przy sporządzaniu planów i sprawozdań dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Z powodu problemu z wyodrębnieniem nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz lokali mieszkalnych, pismem z dnia 22 stycznia 2025 r. Wojewoda zmienił obowiązujący szablon tabeli na trzy nowe tabele z podziałem na: ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości Skarbu Państwa oddane w użytkowanie wieczyste oraz lokale stanowiących własność Skarbu Państwa. Zastępca Kierownika WSPiN MUW wskazała ponadto, że organem właściwym do porównania danych wykazanych w EGiB z danymi ze sprawozdania i planów, jest starosta, który również

³³ Oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 142904_2.0014.549; 142904_2.0018.551/2; 142906_2.0033.165/1; 142901_1.0001.19/2; 142901_1.0001.19/3; 142901_1.0001.19/4; 142901_1.0001.19/5; 142901_1.0001.19/6; 142901_1.0001.4111; 142908_2.0013.96/2.

³⁴ Dalej: WSPiN MUW.

odpowiada za rzetelność sporządzonych sprawozdań i planów. Wojewoda nie posiada dostępu do baz danych EGiB, jak również uprawnień dokonywania analiz i przetwarzania zbiorów danych EGiB. Czynności nadzorcze podejmowane były przez Wojewodę w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczanych przez Starostę Sokołowskiego do rozdysponowania. W takich przypadkach weryfikowano, czy dana nieruchomość została ujawniona w zasobie oraz czy wnioskowana czynność była zgodna z zatwierdzonym przez Wojewodę planem rozdysponowania zasobu. Wojewoda nie posiada kompetencji w przedmiocie prowadzonych przez jednostki samorządu terytorialnego ksiąg rachunkowych.

(akta kontroli tom I str. 226, 230-232)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Starosta prowadził ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w sposób nierzetelny i niezgodny z postanowieniami art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn. Stwierdzono bowiem m.in., że w latach 2022-2024 oraz w 2025 r. (wg stanu na dzień 6 marca 2025 r.) nie ujęto w niej ponad 200 działek ewidencyjnych oraz ponad 70 budynków, których właścicielem, użytkownikiem wieczystym lub posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa, zgodnie z danymi zamieszczonymi w EGiB³⁵. W konsekwencji sporządzane przez Starostę dla Wojewody Mazowieckiego plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz sprawozdania z gospodarowania tym zasobem również były nierzetelne, gdyż nie zawierały pełnych informacji o nieruchomościach wchodzących w skład tego zasobu.

(akta kontroli tom I str. 195-216; tom II str. 11-14, 251-263)

Ustalono ponadto, że wg stanu na dzień 6 marca 2025 r.:

- niezgodne z art. 228 ugn, w ewidencji zasobu ujęto 26 działek ewidencyjnych, które na podstawie przepisów ustawy komunalizacyjnej stały się z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r., własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności:

(akta kontroli tom I str. 76-111, 421, 424; tom II str. 14)

- w ewidencji zasobu ujęto jako nierozdysponowaną działkę (142902_2.0013.75) o powierzchni 0,15 ha, pomimo iż została ona przekazana protokolarnie we władanie Lasom Państwowym z dniem 28 marca 2022 r. Skutkiem tej sytuacji w opracowanym przez Starostę Planie wykorzystania tego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027 przewidziano przeznaczenie tej działki do sprzedaży;

(akta kontroli tom I str. 387, 391, 399-400; tom II str. 232, 238)

- podane w ewidencji zasobu dane dotyczące numerów identyfikatorów budynków ujętych w tej ewidencji były niezgodne danymi podanymi w tym

³⁵ W ewidencji zasobu nie ujęto wg stanu na koniec: 2022 r. - 251 działek, o łącznej powierzchni 97,8383 ha, oraz 113 budynków, 2023 r. - 250 działek o łącznej powierzchni 95,9730 ha, oraz 108 budynków; 2024 r. oraz na dzień 6 marca 2025 r. - 254 działek, o łącznej powierzchni 91,4706 ha, i 71 budynków.

zakresie w EGiB, co stanowiło naruszenie postanowień art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, w powiązaniu z treścią art. 23 ust. 1c pkt 1 tej ustawy. Przyczyną było nieuwzględnienie w ewidencji zasobu zmiany numerów identyfikatorów budynków, dokonanej w EGiB w grudniu 2024 r., w wykonaniu postanowień § 44 ust. 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków³⁶.

(akta kontroli tom I str. 195-197, 217-218, 395, 464, 466; tom II str. 13)

- w ewidencji zasobu nie zamieszczono informacji o założonych księgach wieczystych dla dziewięciu działek w niej ujętych, o łącznej powierzchni 2,2662 ha.

(akta kontroli tom I str. 392-393; tom II str. 34)

Starosta wyjaśniał m.in., że powyższe nieprawidłowości w prowadzeniu ewidencji zasobu wynikały z ograniczonej liczby pracowników, obciążenia ich pracą oraz przeoczenia.

(akta kontroli tom I str. 197, 392-393, 421, 424; tom II str. 232, 238)

2. W Starostwie nierzetelnie prowadzono w badanym okresie ewidencję pozabilansową nieruchomości Skarbu Państwa na koncie nr 092, gdyż nie obejmowała ona wartości wszystkich nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, którymi zarządzał Starosta.

(akta kontroli tom I str. 167-186, 240, 242, 422, 425, 472-476; tom II str. 67, 85)

Starosta wyjaśnił, że nierozdysponowane nieruchomości stanowiące zasób Skarbu Państwa nie zostały poddane wycenie z uwagi na brak informacji na ile te nieruchomości można wycenić. Wskazał również, że wykonanie dla nich operatu szacunkowego generowałoby przez rzeczoznawcę majątkowego dodatkowe koszty.

(akta kontroli tom I str. 240, 242, 422, 425)

W odniesieniu do ww. wyjaśnień NIK zauważa, że czym innym jest ustalenie wartości nieruchomości na potrzeby jej udostępnienia (np. sprzedaż), która to wartość powinna wynikać z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego, a czym innym jest ustalanie wartości nieruchomości do celów ewidencyjno-rachunkowych. W takim przypadku Starostwo powinno zastosować zasady postępowania określone w art. 28 ustawy o rachunkowości, w którym wskazano, że nieruchomości wycenia się według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych określonych w pkt 1 oraz w art. 31 i art. 32 ust. 1-5 tej ustawy lub według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej.

3. Nieruchomości, które na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy komunalizacyjnej stały się z mocy prawa własnością gmin, ale w odniesieniu do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające ich nabycie w tym trybie, nie były w Starostwie odrębnie ewidencjonowane, co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnym.

Starosta wyjaśnił, że pomimo nieprowadzenia takiej ewidencji pracownicy Starostwa byli w stanie zidentyfikować takie przypadki na podstawie danych dostępnych w programie EWOPIS oraz danych zamieszczonych na stronach

³⁶ Dz. U. z 2024 r. poz. 219, ze zm.

internetowych gmin z terenu powiatu sokołowskiego. Wskazał ponadto, że tego rodzaju sprawy dotyczyły w znacznej mierze nieruchomości podlegających komunalizacji na rzecz gmin, które ze względu na brak działań wójtów/burmistrzów nie zostały skomunalizowane. Podał, że informował pisemnie wójtów i burmistrzów o nieruchomościach, które podlegają komunalizacji.

(akta kontroli tom I str. 167-186, 240, 242, 422, 425-426, 472-476; tom II str. 67, 85, 231, 236)

W odniesieniu do ww. wyjaśnień NIK zauważa, że brak zaprowadzenia takiej ewidencji utrudniał m.in. prawidłowe ustalenie przez Starostę nieruchomości, które nie powinny być ujmowane w ewidencji zasobu stosownie do postanowień art. 228 ugn. Świadczy to tym fakt ujęcia przez Starostwo w tej ewidencji 26 działek gruntu podlegających komunalizacji na podstawie art. 5 ust. 1 i 2 ustawy komunalizacyjnej. Z uwagi na powyższe, brak prowadzenia odrębnej ewidencji w tym zakresie należało uznać za działanie nierzetelne.

(akta kontroli tom I str. 76-111, 421, 424; tom II str. 14)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia realizację przez Starostę zadań dotyczących ewidencjonowania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa. Stwierdzono bowiem m.in., że w okresie objętym kontrolą NIK, w ewidencji zasobu nie ujęto ponad 200 działek ewidencyjnych oraz ponad 70 budynków znajdujących się w dyspozycji Starosty, których właścicielem lub posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa zgodnie z danymi podanymi w EGiB. Efektem tej nieprawidłowości były nierzetelne informacje o nieruchomościach Skarbu Państwa podawane w przekazywanych Wojewodzie Mazowieckiemu planach i sprawozdaniach dotyczących gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto, wbrew postanowieniom art. 228 ugn, w ww. ewidencji ujmowano działki gruntu, które na podstawie ustawy komunalizacyjnej, stały się własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie nieruchomości. Ustalono również, że wbrew postanowieniom art. 23 ust. 1c pkt 1 ugn, zamieszczone w tej ewidencji dane dotyczące identyfikatorów budynków były niezgodne z danymi podanymi w tym zakresie w EGiB. Ponadto, w przypadku części nierozdysponowanych działek ujętych w ww. ewidencji nie zamieszczono w niej wymaganych informacji o założonych dla nich księgach wieczystych, potwierdzających prawa Skarbu Państwa do tych nieruchomości. Nierzetelnie prowadzona była również w Starostwie ewidencja pozabilansowa dla ww. nieruchomości, gdyż nie uwzględniano w niej wartości nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.

OBSZAR

2. Gospodarowanie nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

2.1. Zgodnie z Regulaminem organizacyjnym Starostwa, zadania Starosty dotyczące gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, przypisano do właściwości Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. Obejmowały one, poza prowadzeniem ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, prowadzenie spraw dotyczących gospodarowania tym zasobem, przygotowanie nieruchomości Skarbu Państwa do sprzedaży, zamiany lub oddania w użytkowanie wieczyste; regulowanie stanów prawnych nieruchomości będących w posiadaniu Skarbu Państwa; składanie wniosków do ksiąg

wieczystych dotyczących praw Skarbu Państwa do nieruchomości; prowadzenie postępowań w sprawie zwrotu „działek siedliskowych” oraz „działek dożywotniego użytkowania” na rzecz byłych właścicieli, którzy przekazali gospodarstwo rolne w zamian za rentę. Do zadań tego Wydziału należało również prowadzenie EGiB oraz Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego. Wśród zadań tego Wydziału nie wyodrębniono zadań związanych z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym zadania dotyczące przeprowadzania kontroli dotyczących stanu tych nieruchomości oraz sposobu ich wykorzystywania. Wymiar zatrudnienia w ww. Wydziale, zgodnie z ww. Regulaminem, wynosił 15 etatów.

(akta kontroli tom I str. 13, 42-43)

W okresie objętym kontrolą NIK w ww. Wydziale zatrudnionych było łącznie 15 osób³⁷. Przeciętne zatrudnienie w Wydziale w przeliczeniu na pełnozatrudnionych wynosiło: w 2022 r. – 15; w 2023 r. – 14; w 2024 r. – 14, natomiast w I półroczu 2025 r. – 14. Spośród pracowników ww. Wydziału dwoje przez cały okres objęty kontrolą zajmowało się realizacją zadań związanych z ewidencjonowaniem nieruchomości Skarbu Państwa oraz gospodarowaniem tymi nieruchomościami³⁸, przy czym jedna z tych osób zajmowała się również realizacją zadań związanych z prowadzeniem EGiB.

(akta kontroli tom I str. 134-136, 396-398; tom II str. 230, 234-235)

Dla obu pracowników ww. Wydziału, do których zadań należały zagadnienia związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, opracowane zostały przez Starostę zakresy czynności, uprawnień i obowiązków, określające ich zadania w ww. zakresie, tożsame z zadaniami określonymi w Regulaminie Organizacyjnym, których przyjęcie potwierdzili oni swoimi podpisami. Wśród zadań tych osób, podobnie jak to miało miejsce w przypadku Regulaminu Organizacyjnego, nie wyodrębniono zadania dotyczącego przeprowadzania kontroli dotyczących sposobu wykorzystywania nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli tom I str. 134, 140-141, 144-146)

Starosta wyjaśnił, że przeprowadzanie takich kontroli mieściło się w zakresie zadań związanych z ewidencjonowaniem i gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w związku z czym tego rodzaju zadania nie zostały wyszczególnione zarówno w Regulaminie Organizacyjnym, jak i zakresach czynności, uprawnień i obowiązków opracowanych dla pracowników Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami.

(akta kontroli tom II str. 230, 234-235)

Pracownicy ww. Wydziału posiadali wykształcenie zbieżne z zakresem zadań realizowanych przez tę komórek organizacyjną. Spośród 14 osób zatrudnionych w Wydziale wg stanu na 31 grudnia 2024 r. 11 miało wykształcenie wyższe (geodezyjne, administracyjne lub w zakresie finansów i rachunkowości), pozostałe trzy osoby legitymowały się wykształceniem średnim (technikum geodezyjne). Osoby, do których zadań należała gospodarka nieruchomościami

³⁷ Wraz z osobami zatrudnionymi na stanowisku kierownika tego Wydziału i Geodety Powiatowego.

³⁸ Nie licząc kolejnych osób zatrudnionych na stanowisku Kierownika tego Wydziału.

Skarbu Państwa, posiadały wykształcenie wyższe geodezyjne bądź w zakresie gospodarki przestrzennej.

Pracownicy Wydziału brali udział w latach 2023-2025 (wg stanu na dzień 13 sierpnia 2025 r.) w szkoleniach dotyczących: nowelizacji Kodeksu postępowania administracyjnego (10 osób); prowadzenia bazy EGiB w programie EWOPIS (osiem osób); nieruchomości Skarbu Państwa - w zakresie użytkowania wieczystego, nieuregulowanego stanu prawnego oraz przepisów epizodycznych ustawy o przekształcaniu użytkowania wieczystego (jedna osoba); aktualnej problematyki zagospodarowania wspólnot gruntowych (jedna osoba).

(akta kontroli tom I str. 134-135; tom II str. 23-24)

Funkcję Geodety Powiatowego i jednocześnie Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami pełniły w badanym okresie do czasu kontroli NIK (tj. do 16 maja 2025 r.) dwie osoby – pierwsza w okresie od 6 lipca 2020 r. do 30 czerwca 2023 r., druga od 1 listopada 2024 r., jako p.o. Geodety Powiatowego. Pomiędzy 1 lipca 2023 r. a 31 października 2024 r., stanowisko geodety powiatowego, jak i kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami było nieobsadzone.

Stwierdzono, że osoba której powierzono od 1 listopada 2024 r. pełnienie w Starostwie funkcji Geodety Powiatowego nie spełniała wymagań do zajmowania tego stanowiska, określonych w § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia wymagań, jaki powinni odpowiadać wojewódzcy inspektorzy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, geodeci województw, geodeci powiatowi i geodeci gminni³⁹. Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 131, 135-136, 379-380; tom II str. 23-24)

2.2. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024, o którym mowa w art. 23 ust. 1da i 1db ugn, przekazany został przez Starostę do wojewody mazowieckiego w dniu 7 marca 2022 r., tj. z zachowaniem terminu wskazanego w art. 5 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw⁴⁰, który upływał w dniu 8 marca 2022 r.

(akta kontroli tom I str. 441-442)

W związku z kolejnymi uwagami zgłoszonymi przez Wojewodę Mazowieckiego do tego Planu, jego treść była przez Starostę korygowana i uzupełniana⁴¹. Do Wojewody przekazano również wyjaśnienia w sprawie danych ujętych w tym Planie, dotyczących m.in. kosztów ponoszonych przez Skarb Państwa oraz przychodów z opłat z tytułu użytkowania wieczystego i trwałego zarządu. Dokument ten po wprowadzeniu wnioskowanych zmian i uzupełnień, Wojewoda zaakceptował w dniu 15 listopada 2022 r.

(akta kontroli tom I str. 234, 394, 429-440, 469)

³⁹ Dz. U. Nr 249, poz. 2498.

⁴⁰ Dz. U. z 2021 r., poz. 1561.

⁴¹ Skorygowana wersje tego planu przesłane zostały do Wojewody w dniach: 29 kwietnia., 30 czerwca, 4 sierpnia, 13 września oraz 7 października 2022 r.

Przedmiotowy Plan sporządzony został w ujęciu tabelarycznym, w układzie zgodnym ze wzorem takiego planu przekazany przez Wojewodę Mazowieckiego w piśmie z dnia 31 stycznia 2022 r. Zawierał informacje o poszczególnych nieruchomościach wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz o nieruchomościach oddanych w użytkowanie wieczyste pochodzące z prowadzonej ewidencji tych nieruchomości, poszerzone o informacje dotyczące prognozy i programu ich zagospodarowania w okresie objętym planem. Obejmował swoim zakresem wszystkie nieruchomości ujęte w ewidencji zasobu, a więc zarówno nieruchomości rozdysponowane, jak i nierozdysponowane. Określono w nim również: wielkość planowanych do poniesienia przez Starostwo wydatków z tytułu gospodarowania nieruchomościami (w wysokości 500 zł rocznie w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości) oraz w zakresie planowanych do uzyskania przychodów z tytułu rocznej opłaty w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości oddanych w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste. W Planie nie określono natomiast wysokości planowanych przychodów z tytułu wynajmu lub sprzedaży ujętych w nim nieruchomości.

(akta kontroli tom II str. 25-26, 251-263)

Spośród ujętych w ww. Planie ogółem 363 działek ewidencyjnych (o łącznej powierzchni 173,5436 ha)⁴² oraz 119 budynków, 199 działek (o łącznej powierzchni 150,9403 ha) oraz 15 budynków było rozdysponowanych, tj. m.in. oddanych w użytkowanie wieczyste, przekazanych w trwały zarząd lub w dzierżawę.

Pozostałe 164 działki gruntu, o powierzchni 22,2033 ha (w tym 147 działek, których wyłącznym ich właścicielem był Skarb Państwa) oraz 104 budynki stanowiły nieruchomości nierozdysponowane. Zgodnie z zamieszczoną w tym Planie prognozą spośród ww. nieruchomości zaplanowano rozdysponowanie w różnych formach ogółem 105 działek (o powierzchni 12,3869 ha) oraz 102 budynki, z czego:

- 47 działek (6,9636 ha) oraz 70 budynków planowano rozdysponować w formie nieodpłatnego zwrotu;
- osiem działek (0,8532 ha)⁴³ oraz dwa budynki planowano sprzedać;
- 46 działek (3,3314 ha) oraz 30 budynków planowano przekazać do najmu, dzierżawy lub sprzedaży⁴⁴;
- cztery działki (1,2387 ha) planowano oddać w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad⁴⁵ oraz Państwowemu Instytutowi Weterynarii.

Pozostałe 59 działek (o powierzchni 9,8164 ha) oraz dwa budynki nie zostały zaplanowane do rozdysponowania w ramach realizacji ww. Planu, przy czym w 56 przypadkach dotyczyło to działek (o powierzchni 9,5764 ha) na terenie których zlokalizowane były drogi publiczne oraz przylegające do tych dróg piesze

⁴² W skład których wchodziło 346 działek gruntu dla których był Skarb Państwa wyłącznym właścicielem oraz 17 działek (o łącznej powierzchni 3,0821 ha), w przypadku których Skarb Państwa posiadał udziały w prawie ich własności (w przedziale od 1/8 do 3/4).

⁴³ W tym jednej zabudowanej.

⁴⁴ W tych przypadkach w prognozie określono więcej niż jeden sposób ich zagospodarowania, np. dzierżawa/najem, dzierżawa/sprzedaż.

⁴⁵ Dalej: GDDKiA.

ciągi komunikacyjne, zieleń miejska, a dwóch przypadkach, działek na terenie których znajdowały się stacje transformatorowe. Pozostała, jedna działka była nieużytkiem.

(akta kontroli tom II str. 25-27, 251-263)

Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2025-2027 Starosta przekazał Wojewodzie Mazowieckiemu w dniu 7 lutego 2025 r.⁴⁶, tj. trzy miesiące i siedem dni po terminie określonym w art. 23 ust. 1da ugn, zgodnie z którym przedmiotowy Plan powinien być przekazany do zatwierdzenia wojewodzie najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem obowiązywania aktualnego planu. Opisano to szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 470, 478; tom II str. 28-29)

Wojewoda w piśmie z dnia 10 lutego 2025 r. zwrócił się do Starosty o uzupełnienie ww. Planu o informacje dotyczące m.in.:

- stanu realizacji planu za okres 2022-2024, ze wskazaniem przyczyn niewykonania zaplanowanych czynności prawnych w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości;
- poziomu planowanych wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu;
- wpływów planowanych do osiągnięcia z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz z tytułu trwałego zarządu.

Z uwagi na brak reakcji Starosty na ww. pismo, Wojewoda skierował do Starosty kolejne pisma z monitami w tej sprawie w dniach: 13 marca, 15 maja oraz 10 czerwca 2025 r. (tj. w trakcie kontroli NIK).

W odpowiedzi na ostateczne z tych pism Starostwo w dniu 17 czerwca 2025 r., przekazało Wojewodzie do zatwierdzenia uzupełniony Plan.

(akta kontroli tom I str. 234, 394, 444-446, 477-479)

Starosta wyjaśnił, że ww. pisma Wojewody w sprawie Planu na lata 2025-2027, nie wpłynęły do Starostwa z przyczyn technicznych, tj. niewłaściwego działania systemu elektronicznej korespondencji EZD oraz EPUAP.

(akta kontroli tom I str. 394, 413, 416)

Do czasu kontroli NIK (tj. do dnia 17 października 2025 r.) Wojewoda nie przekazał do Starostwa informacji o zatwierdzeniu ww. Planu bądź o zgłoszeniu kolejnych uwag do jego zawartości.

Starosta wyjaśnił, że nie posiada wiedzy, jakie są przyczyny tej sytuacji oraz, że pismem z dnia 14 października 2025 r. zwrócił się do Wojewody o informację w tej sprawie.

(akta kontroli tom II str. 232, 237)

Plan na lata 2025-2027, w wersji przekazanej do Wojewody w dniu 17 czerwca 2025 r., sporządzony został w ujęciu tabelarycznym, w układzie wskazanym przez Wojewodę Mazowieckiego w piśmie z dnia 22 stycznia 2025 r.,

⁴⁶ Pismem nr G.680.9.2025/2.

tj. w podziale na dwie odrębne tabele dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Zawierały one informacje o poszczególnych nieruchomościach pochodzące z ewidencji zasobu, poszerzone m.in. o informacje dotyczące programu i prognozy ich zagospodarowania w okresie objętym Planem. W Planie tym zostały ujęte te same nieruchomości, które były wcześniej ujęte w Planie na lata 2022-2024, ze wskazaniem w części zawierającej program i prognozę, w których przypadkach zostały zrealizowane bądź niezrealizowane zaplanowane wcześniej działania na rzecz rozdysponowania poszczególnych nieruchomości, np. poprzez ich dzierżawę, sprzedaż, bądź oddanie w trwały zarząd, a także w których przypadkach miało miejsce zasiedzenie nieruchomości. Informacje w sprawie przyczyn niezrealizowania zaplanowanych na lata 2022-2024 działań na rzecz rozdysponowanych nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, zamieszczone zostały w odrębnym dokumencie, wchodzącym w skład Planu na lata 2025-2027, zawierającym część opisowo-statystyczną tego Planu. W dokumencie tym określono również wielkość planowanych do poniesienia przez Starostwo wydatków z tytułu gospodarowania nieruchomościami (w wysokości 500 zł rocznie w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości) oraz wysokość planowanych do uzyskania przychodów z tytułu rocznej opłaty w stosunku do nieruchomości oddanych w trwały zarząd lub użytkowanie wieczyste. W dokumencie tym, podobnie jak to miało miejsce w przypadku Planu na lata 2022-2024, nie określono wysokości planowanych przychodów z tytułu zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, w drodze ich sprzedaży, najmu lub dzierżawy.

(akta kontroli tom I str. 444-445; tom II str. 28-29)

Podane w obu ww. Planach, dane dotyczące nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa były zgodne z danymi wynikającymi z prowadzonej w Starostwie ewidencji zasobu tych nieruchomości. Ze względu na nieujęcie w ewidencji zasobu części nieruchomości, których właścicielem lub posiadaczem samoistnym był Skarb Państwa, o czym była mowa wyżej w pkt. 1.2 niniejszego wystąpienia pokontrolnego, ww. Plany nie zawierały pełnego wykazu takich nieruchomości.

(akta kontroli tom II str. 28-29)

2.3. Starosta w niewielkim stopniu zrealizował wskazane w Planie na lata 2022-2024 działania na rzecz zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z ww. Planem przekazał w trwały zarząd cztery działki, w tym dwie na rzecz GDDKiA (o powierzchni 0,9013 ha) oraz kolejne dwie na rzecz Państwowego Instytutu Weterynarii (o powierzchni 0,3374 ha). Dokonał również sprzedaży czterech działek (o powierzchni 0,6075 ha).

Ustalone w ww. Planie działania na rzecz zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości nie zostały zrealizowane w stosunku do 97 działek, o łącznej powierzchni 10,5482 ha, oraz 102 budynków.

(akta kontroli tom II str. 25-27)

W Planie na lata 2025-2027., przesłanym do Wojewody Mazowieckiego w dniu 17 czerwca 2025 r., jako główną przyczynę niezrealizowania planowanych

do złożenia takich wniosków, tj. postanowieniem Sądu Nr 339/98 z 12 marca 1999 r. dotyczącym ich zasiedzenia przez Skarb Państwa. W odniesieniu do ww. sytuacji NIK zauważa, że zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego⁵³, starostowie byli zobowiązani do złożenia we właściwych sądach rejonowych wniosków o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu państwa, wraz z dokumentami potwierdzającymi podstawę wpisów tego prawa, w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie tej ustawy.

Brak podjęcia działań na rzecz założenia dla nich ksiąg wieczystych dla pozostałych ośmiu nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w ewidencji zasobu, o powierzchni ogółem 0,4943 ha, Starosta tłumaczył nieposiadaniem niezbędnej dokumentacji potwierdzających nabycie przez Skarb Państwa praw do tych nieruchomości. Stwierdzono jednak, że Starostwo nie podejmowało do czasu kontroli NIK działań na rzecz pozyskania takiej dokumentacji.

Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 388-389, 392-393, 403-406, 414, 418; tom II str. 34)

W wyniku badania próby 26 wybranych losowo spraw dotyczących postępowania Starosty z otrzymanymi w latach 2022-2025 dokumentami⁵⁴, o których mowa w art. 23 ust. 1-3 ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, stwierdzono, że informacje pochodzące z tych dokumentów, dotyczące poszczególnych nieruchomości Skarbu Państwa, ujęte zostały w EGiB z zachowaniem terminu wskazanego w art. 23 ust. 7 tej ustawy, tj. nie później niż 30 dni od dnia otrzymania dokumentu. Liczba dni od daty wpływu dokumentu do Starostwa do daty wprowadzenia do EGiB danych z niego pochodzących w 21 przypadkach wynosiła do 20 dni, a w pozostałych pięciu - od 24 do 29 dni.

(akta kontroli tom II str. 158-161)

2.9. W badanym okresie (wg stanu na dzień 15 maja 2025 r.) nie wpłynęły do Starostwa zgłoszenia od mieszkańców, służb, inspekcji i straży, których przedmiotem były zdarzenia zaistniałe na nierozdysponowanych nieruchomościach Skarbu Państwa, dotyczące m.in.: uszkodzenia naniesień, kradzieży, nielegalnej wycinki, pożaru, usytuowania na nich nielegalnego wysypiska śmieci.

(akta kontroli tom I str. 131, 136; tom II str. 10)

Starostwo w jednym przypadku, z własnej inicjatywy, podjęło w okresie objętym kontrolą NIK działania na rzecz zabezpieczania nierozdysponowanej nieruchomości Skarbu Państwa. Dotyczyły one zamknięcia bramy wjazdowej na teren nieruchomości położonej w Sokołowie Podlaskim, w celu jej zabezpieczenia przez wjazdem samochodów oraz wejściem osób nieuprawnionych.

(akta kontroli tom I str. 423, 427)

⁵³ Dz. U. z 2012 r. poz. 1460,

⁵⁴ Badaniem objęto postępowanie w Starostwie w stosunku do siedmiu dokumentów złożonych w 2022 r., 2023 r. oraz 2025 r. a także pięciu dokumentów złożonych w 2024 r.

2.10. W Starostwie nie prowadzono ksiąg obiektów budowlanych dla obiektów budowlanych zlokalizowanych na terenie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli tom I str. 131, 136)

Starosta wyjaśnił, że w badanym okresie nie prowadzono ksiąg obiektów budowlanych dla nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, ponieważ nie było takiego obowiązku, zgodnie z art. 60b ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁵⁵.

(akta kontroli tom I str. 131, 136)

W wyniku oględzin przeprowadzonych przez NIK w dniu 25 czerwca 2025 r. stwierdzono, że na jednej z nierozdysponowanych działek stanowiących własność Skarbu Państwa, zlokalizowanej w gminie Jabłonna Lacka, znajdowały się dwa nieużytkowane budynki, które w okresie do 2015 r. wykorzystywane były na potrzeby Policji (mieściła się w nich siedziba komisariatu Policji). W Starostwie nie prowadzono ksiąg obiektu budowlanego dla ww. budynków, pomimo iż tego rodzaju obiektów budowlanych nie dotyczyły wyłączenia z obowiązku prowadzenia ksiąg obiektów, wskazane w przywołanych wyżej postanowieniach art. 60b ust. 2 ustawy Prawo budowlane.

Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 362-365, 376, 382, 407-408, 411-412)

2.11. Poniesione przez Starostwo koszty w latach 2022-2025 (do dnia 30 kwietnia) w związku z administrowaniem i gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa wyniosły ogółem 15,3 tys. zł brutto⁵⁶. Wchodziły w ich skład koszty poniesione z tytułu zapłaty podatku od nieruchomości w kwocie ogółem 12,8 tys. zł⁵⁷ oraz koszty poniesione na sporządzenie operatów szacunkowych z wyceny wartości nieruchomości w kwocie ogółem 2,5 tys. zł⁵⁸.

Starostwo w odniesieniu do ww. nieruchomości nie ponosiło w tym okresie innych kosztów, w tym z tytułu: ubezpieczenia, dostaw energii elektrycznej i innych mediów; przeprowadzonych remontów, modernizacji bądź prac porządkowych.

(akta kontroli tom I str. 264-267, 399, 419)

2.12. Zgodnie z art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości⁵⁹, Starostwo zobowiązane było do przeprowadzenia inwentaryzacji gruntów Skarbu Państwa na ostatni dzień każdego roku, drogą

⁵⁵ Dz. U. z 2025 r. poz. 418.

⁵⁶ W tym: w 2022 r. – 4,0 tys. zł; w 2023 r. – 3,6 tys. zł; w 2024 r. – 4,2 tys. zł; w 2025 r. (30 kwietnia) – 3,5 tys. zł.

⁵⁷ W tym: w 2022 r. – 2,8 tys. zł; w 2023 r. – 3,1 tys. zł; w 2024 r. – 3,4 tys. zł; w 2025 r. (30 kwietnia) – 3,5 tys. zł.

⁵⁸ W tym: w 2022 r. – 1,2 tys. zł; w 2023 r. – 0,5 tys. zł; w 2024 r. – 0,8 tys. zł; w 2025 r. (30 kwietnia) – 3,5 tys. zł.

⁵⁹ Dz.U. z 2023 r. poz.120 ze zm.

działań na rzecz zagospodarowania ww. nieruchomości, Starosta wskazał na brak wpływu wniosków od osób fizycznych lub prawnych dotyczących sprzedaży, nieodpłatnego zwrotu, dzierżawy oraz najmu nieruchomości Skarbu Państwa. Podał również, że w stosunku do części z tych nieruchomości zostały wydane przez Sąd prawomocne postanowienia o ich zasiedzeniu. Wskazał ponadto, że procedura sprzedaży lub dzierżawy nieruchomości zostanie wszczęta z chwilą wpływu wniosku o daną czynność.

(akta kontroli I str. 445)

W wyniku badania postępowania na rzecz rozdysponowania 10 działek gruntu należących do Skarbu Państwa⁴⁷, o łącznej powierzchni 0,4985 ha⁴⁸, które zgodnie z prognozą zamieszczoną w Planie na lata 2022-2024 zagospodarowane miały być poprzez ich sprzedaż lub dzierżawę stwierdzono, że w okresie objętym tym Planem nie były przez Starostę podejmowane jakiegokolwiek działania w tej sprawie.

Należy dodać, że w prognozie zamieszczonej w Planie na lata 2025-2027, przekazanych do Wojewody w dniu 17 czerwca 2025 r., przewidziano identyczny sposób zagospodarowania tych działek. W ww. Planie, jako przyczynę niezagospodarowania tych nieruchomości, w ramach realizacji wcześniej obowiązującego Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, wskazano na brak wniosków.

Opisano to szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 375, 380-381; tom II str. 30-31)

2.4. W okresie objętym kontrolą, tj. w latach 2022-2025 (I półrocze) Starosta nie stwierdził przypadków gospodarowania nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa przez podmioty nieuprawnione, jak i przypadków samowoli budowlanych na terenie takich nieruchomości.

Ustalono jednak że w ww. okresie pracownicy Starostwa nie przeprowadzali kontroli i audytów, których przedmiotem było sprawdzenie stanu oraz weryfikacja faktycznego sposobu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w dyspozycji Starosty, w tym nieruchomości nierozdysponowanych.

Starosta wyjaśnił, że nie przeprowadzano kontroli i audytów w tym zakresie z uwagi na brak stwierdzonych przypadków gospodarowania ww. nieruchomościami przez podmioty nieuprawnione.

Szerzej o tej sprawie, w powiązaniu z wynikami przeprowadzonych przez NIK oględzin nierozdysponowanych nieruchomości (omówionymi w pkt 2.7. niniejszego wystąpienia pokontrolnego), w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 74-75, 131, 136)

2.5. W okresie objętym kontrolą NIK, w przypadku jednej z nieruchomości Skarbu Państwa znajdującej się w dyspozycji Starosty obowiązywały kolejne dwie

⁴⁷ Próbę do badania wytypowano celowo.

⁴⁸ Oznaczonych numerami identyfikacyjnymi: 142901_1.0001.1447/2, 142907_2.0022.1416, 142907_2.0022.1417, 142907_2.0022.1418, 142907_2.0022.1419, 142907_2.0022.1421, 142907_2.0022.1424, 142907_2.0022.1425, 142907_2.0022.1426, 142907_2.0022.1434.

umowy dotyczące jej udostępnienia temu samemu podmiotowi, najpierw na zasadach dzierżawy, a następnie poprzez dokonanie jej sprzedaży. Dotyczyło to działki gruntu o powierzchni 0,0075 ha ⁴⁹, przyległej do drogi krajowej nr 62, w przypadku której zawarta 1 września 2020 r. umowa jej dzierżawy na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej obowiązywała do 31 sierpnia 2023 r., a następnie w dniu 28 sierpnia 2024 r. (tj. po upływie prawie roku, po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy), zawarta została umowa jej sprzedaży na rzecz podmiotu (osoba fizyczna), który wcześniej ją dzierżawił. Podmiot ten zwrócił się do Starostwa z wnioskiem w sprawie zakupu tej działki w dniu 14 listopada 2023 r. W okresie pomiędzy złożeniem ww. wniosku a podpisaniem umowy sprzedaży tej nieruchomości, tj. przez 288 dni, prowadzone były w Starostwie działania obejmujące m.in. dokonanie wyceny wartości rynkowej tej nieruchomości, uzyskanie zgody Wojewody Mazowieckiego na zbycie nieruchomości oraz przeprowadzenie postępowania przetargowego na zbycie nieruchomości w trybie przetargu nieograniczonego.

(akta kontroli tom I str. 112; tom II str. 97-155)

Starosta wyjaśnił, że w okresie po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy dotyczącej ww. działki nie były pobierane przez Starostwo opłaty z tytułu korzystania z tej nieruchomości, ponieważ działka w tym okresie nie była użytkowana przez byłego dzierżawcę. Wskazał, że pracownik Wydziału Geodezji i Gospodarki podczas przeprowadzonej po zakończeniu tej umowy wizji potwierdził, że nie była ona dalej użytkowana przez byłego dzierżawcę. Podał również, że po zakończeniu umowy dzierżawy Starostwo podjęło starania, aby uregulować stan prawny nieruchomości i sprzedać powyższą działkę. Podkreślił, że działka ta nie mogła być wykorzystana jako odrębna nieruchomość, ze względu na swoją wielkość. Mogła być potrzebna jedynie byłemu dzierżawcy, który prowadził działalność gospodarczą na sąsiedniej działce.

(akta kontroli tom I str. 377-378, 385-386, 464-466; tom II str. 156-157)

Wizja, o której mowa w ww. wyjaśnieniach Starosty przeprowadzona została przez pracownika Starostwa w dniu 1 września 2023 r., tj. pierwszego dnia po zakończeniu obowiązywania umowy dzierżawy. W jej wyniku, jak wynika z treści notatki sporządzonej przez pracownika Starostwa, nie stwierdzono użytkowania działki przez jej byłego dzierżawcę. Wskazano, że nieruchomość została uprzętnięta oraz, że nie występują na niej żadne naniesienia.

(akta kontroli II str. 156-157)

W okresie objętym kontrolą NIK, nie wystąpiły inne przypadki zakończenia obowiązywania umowy dotyczącej okresowego udostępnienia przez Starostę nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli tom I str. 112)

2.6. W latach 2022-2025 do czasu kontroli NIK (tj. do 14 maja 2025 r.) toczyło się łącznie 21 postępowań sądowych o zasiedzenie nieruchomości gruntowych z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w dyspozycji Starosty (wszystkie na wniosek osób fizycznych). Dotyczyły one ogółem 24 działek ewidencyjnych, o łącznej powierzchni 3,4525 ha. Spośród ww. postępowań

⁴⁹ Oznaczonej numerem identyfikacyjnym: 142901_1.1.4117.

cztery wszczęto w 2021 r., pięć w 2022 r., dziewięć w 2023 r., jedno w 2024 r. oraz dwa w 2025 r. Starosta nie posiadał wiedzy na temat wartości nieruchomości, których dotyczyły te postępowania.

W 19 przypadkach, dotyczących 22 działek ewidencyjnych o łącznej powierzchni 2,4025 ha, ww. postępowania zakończyły się w tym okresie postanowieniami sądu, stwierdzającymi zasiedzenie nieruchomości na rzecz wnioskodawców. We wszystkich tych przypadkach dotyczyło to postępowań wszczętych przed 2025 r. Pozostałe dwa postępowania, wszczęte w 2025 r., dotyczące dwóch nieruchomości o łącznej powierzchni 1,05 ha, wg stanu na 14 maja 2025 r. były w toku.

(akta kontroli tom I str. 127-130)

W wyniku badania znajdującej się w Starostwie dokumentacji dotyczącej dziewięciu z ww. postępowań, których przedmiotem było zasiedzenie ogółem 11 działek Skarbu Państwa⁵⁰, stwierdzono m.in., że w 10 przypadkach dotyczyło to działek, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych oraz członków rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym⁵¹. Wnioskodawcami w sprawie wszczęcia tych postępowań były osoby fizyczne, w których dyspozycji znajdowały się działki gruntu przekazane przez rolników na rzecz Skarbu Państwa w zamian za dożywotnią rentę. Budynki, które były na nich posadowione pozostawały ich własnością. W jednym przypadku dotyczyło to działki, która została przejęta przez Skarb Państwa w celu wybudowania na niej drogi. Z uwagi na niewybudowanie tej drogi osoby, które zamieszkiwały w budynku zlokalizowanym na działce sąsiedniej wystąpiły z wnioskiem o jej zasiedzenie. We wszystkich tych przypadkach Sąd stwierdził zasiedzenie poszczególnych nieruchomości, w okresie od 9 czerwca 2011 r. do 1 stycznia 2022 r.

(akta kontroli tom I str. 459, 461; tom II str. 32-33)

2.7. W wyniku przeprowadzonych przez NIK oględzin w dniach 18, 25 czerwca oraz 7 lipca 2025 r. dotyczących 31 nierozdysponowanych działek ewidencyjnych Skarbu Państwa (o łącznej powierzchni 2,8112 ha) stwierdzono m.in., że w przypadku dziewięciu z nich (o łącznej powierzchni 1,6984 ha) bez zgody i wiedzy Starosty, korzystały podmioty, które nie posiadały do tego tytułu prawnego. I tak:

- na działce o numerze identyfikacyjnym 142901_1.0001.544/6, o powierzchni 0,0049 ha, umieszczona została reklama firmy zajmującej się sprzedażą mebli;
- na działce⁵², o numerze identyfikacyjnym 142901_1.0001.290, o powierzchni 0,1294 ha, (na której znajdował się stary nieużytkowany młyn), postawiono drewnianą wiatę oraz parkowano samochód;

⁵⁰ Próba do badania została dobrana w sposób losowy.

⁵¹ Dz. U. Nr 10, poz. 53.

⁵² Oznaczonej numerem identyfikacyjnym ID 142901_1.0001.290.

- na trzech działkach o numerach identyfikacyjnych 142901_1.0001.3575/4, 142901_1.0001.3511/1 oraz 142901_1.0001.3528/1, o łącznej powierzchni 1,2355 ha, uprawiane były zboża (pszenica lub kukurydza);
- dwie działki o numerach identyfikacyjnych 142901_1.0001.3840 oraz 142901_1.0001.3841, o łącznej powierzchni 0,0803 ha) wykorzystywane były jako ogródki działkowe;
- na działce o numerze identyfikacyjnym 142901_1.0001.4112, o powierzchni 0,0183 ha, usytuowana została część budynku zlokalizowanego w większości na sąsiedniej działce, będącego własnością samorządu Miasta Sokołów Podlaski;
- na działce o numerze identyfikacyjnym 142907_2.0004.488/1, o powierzchni 0,2300 ha, znajdowały się materiały budowlane przeznaczone do prowadzenia prac budowlanych na sąsiedniej działce, a ponadto działka ta została odgradzona od drogi publicznej przez właściciela sąsiedniej działki.

Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 314-373, 375-377, 381-385)

W Starostwie nie było regulacji określających wysokość stawek opłat z tytułu czynszu za dzierżawę nieruchomości Skarbu Państwa, bądź zasady ustalania tych stawek, w związku z tym nie można oszacować kwoty, jaką w badanym okresie pozyskałby Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę w sytuacji udostępnienia ww. nieruchomości na podstawie umów dzierżawy.

Starosta wyjaśnił, że stawka czynszu określana była po wpłynięciu wniosku złożonego przez zainteresowaną stronę na podstawie informacji otrzymanych od rzeczoznawców majątkowych posiadających potrzebne dane w tym zakresie.

(akta kontroli tom II str. 232, 237-238)

2.8. Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn, do zadań Starosty należało składanie wniosków o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości Skarbu Państwa oraz o wpis w księdze wieczystej.

Zgodnie z informacjami zamieszczonymi w prowadzonej w Starostwie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wg stanu na dzień 6 marca 2025 r. (jak również wg stanu na koniec poszczególnych lat z okresu 2022-2024) 26 nierozdysponowanych działek ewidencyjnych (o łącznej powierzchni 3,1564 ha) ujętych w tej ewidencji, nie posiadało założonej księgi wieczystej. Ustalono jednak, że dla dziewięciu z tych nieruchomości (o łącznej powierzchni 2,2662 ha), założona została księga wieczysta, w której wykazane zostało prawo własności Skarbu Państwa do tych nieruchomości, co jednak nie zostało ujęte w ewidencji zasobu (o sprawie tej była mowa w pkt 1.3. niniejszego wystąpienia pokontrolnego).

Faktycznie założonej księgi wieczystej potwierdzającej prawo własności Skarbu Państwa, zgodnie z danym podanymi w EGiB nie posiadało 17 nierozdysponowanych działek ewidencyjnych ujętych w ewidencji zasobu, o łącznej powierzchni 0,8902 ha. Stwierdzono, że w odniesieniu do wszystkich z ww. 17 nieruchomości Starosta nie podejmował w badanym okresie działań na rzecz założenia księgi wieczystej.

Ustalono, że w przypadku dziewięciu z tych nieruchomości, o łącznej powierzchni 0,3959 ha, Starosta dysponował niezbędną dokumentacją

porównania danych z ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości tych składników.

Zasady przeprowadzania inwentaryzacji w Starostwie określone zostały w Instrukcji inwentaryzacyjnej⁶⁰, która w ogólny sposób regulowała terminowość oraz sposób przeprowadzania inwentaryzacji poszczególnych składników aktywów i pasywów, nie wyodrębniając z tej grupy nieruchomości Skarbu Państwa. Wskazano w niej m.in., że poszczególnym aktywom i pasywom przypisana jest ściśle określona metoda inwentaryzacji. Inwentaryzacji drogą weryfikacji sald polegają wskazane w księgach rachunkowych wg stanu na dzień bilansowy aktywa i pasywa niepodlegające spisowi z natury albo w drodze uzgodnienia sald. Wyniki inwentaryzacji w drodze weryfikacji sald ujmuje się w protokole z przeprowadzenia inwentaryzacji aktywów i pasywów metodą ich uzgodnienia (weryfikacji) z dokumentacją źródłową. Protokół podpisują pracownicy Wydziału Finansowego, którzy dokonali weryfikacji.

(akta kontroli tom I str. 148-166)

Stwierdzono, że nieruchomości Skarbu Państwa znajdujące się w dyspozycji Starosty (zarówno rozdysponowane jak i nierozdysponowane) objęte zostały inwentaryzacją przeprowadzoną w tej jednostce wg stanu na koniec 2024 r. W ramach tej inwentaryzacji nie określono wartości nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, jak i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w najem, podając, że wynosi ona 0 zł.

Nieruchomości Skarbu Państwa zarządzane przez Starostę (zarówno rozdysponowane, jak i nierozdysponowane) nie zostały objęte inwentaryzacją wg stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. Szerzej o tej sprawie w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 132, 137, 167-169)

2.13. Z informacji zamieszczonych w prowadzonym w Starostwie Rejestrze Skarg i Wniosków wynika, że w badanym okresie (tj. od 1 stycznia 2022 r. do 15 maja 2025 r.⁶¹) nie wpłynęły do tej jednostki skargi oraz wnioski w sprawie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, w tym m.in. dotyczące gospodarowania tymi nieruchomościami przez podmioty nieuprawnione.

(akta kontroli tom II str. 10)

2.14. W latach 2022-2025 (do dnia 14 maja 2025 r.), w Starostwie nie były przeprowadzane przez Wojewodę Mazowieckiego kontrole dotyczące gospodarowania przez Starostę nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli tom I str. 132, 137)

2.15. Zastępca Kierownika WSPIN MUW⁶² poinformowała kontrolera NIK⁶³, że weryfikacja przez wojewodę mazowieckiego prawidłowości i sposobu realizacji przez Starostę zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, następowała:

⁶⁰ Wprowadzonej zarządzeniem Starosty Nr 46/2014 z dnia 27 listopada 2014 r., ze zmianami na podstawie zarządzenia Nr 54/2017 z dnia 6 listopada 2017 r.

⁶¹ Data badania rejestru skarg i wniosków Starostwa.

⁶² Działając w ramach upoważnienia Wojewody Mazowieckiego.

⁶³ W piśmie z dnia 12 czerwca 2025 r.

- w ramach analizy danych zawartych w planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, sprawozdaniach Starosty z gospodarowania tymi nieruchomościami;
- przy rozpatrywaniu indywidualnych wniosków Starosty z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- na podstawie informacji uzyskanych od podmiotów zewnętrznych;
- na podstawie dokumentacji ewidencyjnej, geodezyjnej, decyzji administracyjnych dotyczących nieruchomości Skarbu Państwa, dokumentacji dotyczącej okresowego udostępniania tych nieruchomości, w tym m.in. na podstawie umów najmu, dzierżawy, użytkowania, użytkowania wieczystego.

W przekazywanych przez Starostę planach i sprawozdaniach rocznych sprawdzano m.in., czy poszczególne nieruchomości mają założone księgi wieczyste. W przypadku skierowania przez Starostę do wojewody mazowieckiego wniosku o rozdysponowanie nieruchomości z zasobu ustalano, czy nieruchomość ma uregulowany stan prawny oraz weryfikowano podstawy prawne nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa.

Zastępca Kierownika WSPiN MUW wskazała ponadto, że latach 2022-2025 Starosta nie zgłaszał zapotrzebowania na dodatkowe środki w związku z koniecznością zabezpieczenia nieruchomości Skarbu Państwa przed zniszczeniem lub uszkodzeniem.

(akta kontroli tom I str. 226-228, 232-236)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027 Starosta przekazał Wojewodzie Mazowieckiemu, dopiero w dniu 7 lutego 2025 r., tj. ponad trzy miesiące po terminie określonym w art. 23 ust. 1da ugn.

(akta kontroli tom I str. 470, 478; tom II str. 28-29)

Starosta wyjaśnił, że ww. plan został przesłany po terminie ze względu na przeoczenie oraz obciążenie pracowników prowadzeniem różnych spraw w zakresie gospodarki nieruchomościami.

(akta kontroli tom I str. 413, 416)

2. W latach 2022-2024 Starosta nie podejmował z własnej inicjatywy aktywnych działań na rzecz realizacji Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024 w zakresie zamieszczonej w nim prognozy dotyczącej zagospodarowania 105 nierozdysponowanych działek gruntu oraz 102 budynków, wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Działania Starosty w tej sprawie ograniczały się głównie do biernego oczekiwania na wpływ wniosków ze strony zainteresowanych osób lub podmiotów. Nie podejmowano natomiast działań na rzecz pozyskania takich wniosków, poprzez np. upublicznianie informacji o nieruchomościach przeznaczonych do dzierżawy lub sprzedaży. W ocenie NIK, zaniechanie podejmowania takich działań skutkowało, tym, że ww. Plan został wykonany w tym zakresie jedynie w niewielkim stopniu. Ponadto było to działaniem nierzetelnym

i niegospodarnym, niezgodnym z zasadami gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa określonymi w art. 12 ugn.

(akta kontroli tom I str. 375, 380-381, 445; tom II str. 30-31, 232, 238)

Starosta wyjaśnił m.in., że w ramach zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa działania były podejmowane w sytuacji złożenia wniosku przez osobę fizyczną lub prawną. Podał, że dokonanie wyceny nieruchomości przed złożeniem takiego wniosku wiązałoby się poniesionymi kosztami przy jednoczesnym braku zainteresowania stron. Wskazał również, że nie zamieszczano informacji w tej sprawie w prasie i na stronie Internetowej Powiatu, gdyż w jego ocenie informacje takie były powszechnie dostępne na stronie Geoportalu Powiatu Sokołowskiego.

W odniesieniu do ww. wyjaśnień NIK zauważa, że ww. Geoportal nie zawierał informacji o zaplanowanych działaniach na rzecz zagospodarowania poszczególnych nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa w ramach realizacji w latach 2022-2024 opracowanego przez Starostę Planu dotyczącego wykorzystania tego zasobu.

(akta kontroli 375, 380-38; tom II str. 232, 238)

3. Starosta w sposób nierzetelny nadzorował nierozdysponowane nieruchomości Skarbu Państwa dopuszczając w części przypadków do ich użytkowania przez podmioty nieuprawnione.

W wyniku oględzin przeprowadzonych w dniach 18, 25 czerwca oraz 7 lipca 2025 r., w odniesieniu do dziewięciu nierozdysponowanych nieruchomości (działek ewidencyjnych) Skarbu Państwa, na 31 takich nieruchomości objętych oględzinami, stwierdzono, że były one, bez wiedzy Starosty, w części lub w całości użytkowane przez osoby lub podmioty nieuprawnione, tj. nieposiadające tytułu prawnego lub umowy zawartej ze Starostą uprawniających do korzystania z tych nieruchomości.

(akta kontroli tom I str. 314-373, 375-377, 381-385, 485-487)

Starosta wyjaśniał, że Starostwo nie posiadało wiedzy o takim ich wykorzystywaniu i nie wyrażało na to zgody. Wskazał ponadto, że podjęcie działania w celu wyeliminowania tych nieprawidłowości, obejmujące m.in. zwrócenie się do osób lub podmiotów bezprawnie użytkujących nieruchomości Skarbu Państwa o zaniechanie takiej działalności bądź o uregulowanie zasad prowadzenia takiej działalności - w odniesieniu do dwóch z tych działek użytkowanych bezumownie przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa oraz do jednej działki, na której częściowo posadowiony został budynek przypisany do sąsiedniej działki należącej do Miasta Sokołów Podlaski.

(akta kontroli tom I str. 375-377, 381-385; tom II str. 232-233, 238-239)

Odnosząc się do ww. wyjaśnień NIK zauważa, że podstawową przyczyną braku posiadania przez Starosty wiedzy o występowaniu tego rodzaju nieprawidłowości w zakresie bezprawnego, w tym bezumownego korzystania z nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa przez różnego rodzaju podmioty, było nieprzeprowadzanie przez Starostwo kontroli dotyczących stanu tych nieruchomości oraz sposobu ich wykorzystywania.

(akta kontroli tom I str. 131, 136)

4. W odniesieniu do 17 nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa (tj. działek ewidencyjnych) ujętych w ewidencji zasobu, stwierdzono że Starosta

nie podejmował w okresie objętym kontrolą NIK działań na rzecz założenia dla nich ksiąg wieczystych bądź pozyskania brakującej dokumentacji umożliwiającej ich założenie, co w ocenie NIK było działaniem nierzetelnym, biorąc pod uwagę zadania starostów w tej sprawie określone w art. 23 ust. 1 pkt 9 ugn.

W przypadku dziewięciu z takich nieruchomości, o łącznej powierzchni 0,3959 ha, nie podjęto działań na rzecz założenia dla nich księgi wieczystej, mimo iż Starostwo dysponowało niezbędną dokumentacją do złożenia wniosków w tym zakresie, tj. postanowieniem Sądu nr 339/98 z 12 marca 1999 r. dotyczącym ich zasiedzenia przez Skarb Państwa. W przypadku kolejnych ośmiu nieruchomości, o powierzchni ogółem 0,4943 ha, Starosta nie podejmował w ww. okresie działań na rzecz pozyskania dokumentacji potwierdzającej prawa Skarbu Państwa do tych nieruchomości, niezbędnej do złożenia wniosków o założenie księgi wieczystej.

(akta kontroli tom I str. 388-389, 392-393, 403-406, 414, 418; tom II str. 34)

Starosta wyjaśnił, że brak podjęcia działań na rzecz założenia ksiąg wieczystych w sprawach, o których mowa wyżej, wynikał z dużej liczby prowadzonych równolegle spraw, w powiązaniu z ograniczonymi możliwościami kadrowymi.

(akta kontroli tom I str. 392-393, 418)

5. Starosta, wbrew postanowieniom art. 60b ust. 1 ustawy Prawo budowlane, nie dysponował książkami obiektów budowlanych dla dwóch budynków posadowionych na działce zlokalizowanej w miejscowości Jabłonna Lacka, oznaczonej numerem identyfikacyjnym 142904_2.0009.346/1, które to budynki w okresie do 2015 r. wykorzystywane były na siedzibę komisariatu Policji.

(akta kontroli tom I str. 362-365, 376, 381-382, 407-408, 411-412)

Starosta wyjaśnił, że w związku tym, że budynki te nie były użytkowane po 2015 r. nie prowadzono dla nich ksiąg obiektów budowlanych.

(akta kontroli tom I str. 376, 381-383, 407-408, 411-412)

W odniesieniu do ww. wyjaśnień NIK zwraca uwagę, że wyłączenie tych budynków z użytkowania, nie zwalniało Starosty z obowiązku pozyskania prowadzonych dla nich ksiąg obiektu budowlanych, stosownie do postanowień art. 60i ustawy Prawo budowlane, w powiązaniu z treścią art. 60b ust. 1 tej ustawy.

6. W Starostwie nie przeprowadzono inwentaryzacji nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w dyspozycji Starosty wg stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. co stanowiło naruszenie art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy o rachunkowości.

(akta kontroli tom I str. 132, 137, 167-169)

Była Starosta, która pełniła tę funkcję w okresie od 23 listopada 2018 r. do 6 maja 2024 r. oraz poprzednia Skarbnik Powiatu Sokołowskiego, pełniąca tę funkcję w okresie od 20 grudnia 2019 r. do 18 grudnia 2024 r. wyjaśniły, że według ich wiedzy takie inwentaryzacje zostały przeprowadzone.

(akta kontroli tom I str. 305-310)

W Starostwie nie było jednak dowodów potwierdzających treść tych wyjaśnień. Przedstawione przez Starostwo do kontroli protokoły z inwentaryzacji aktywów przeprowadzonych drogą weryfikacji sald wg stanu na koniec 2022 r. i 2023 r. dotyczyły innych składników majątkowych.

(akta kontroli tom I str. 132, 137, 239-242, 268-304)

7. Stwierdzono, że w okresie od 1 lipca 2023 r. do 31 października 2024 r. wbrew postanowieniom art. 6a ust. 1 pkt 2 lit. b) ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne, w Starostwie nie było obsadzone stanowisko geodety powiatowego oraz, że osoba której powierzono pełnienie tej funkcji od 1 listopada 2024 r. nie spełniała wymagań do zajmowania tego stanowiska, określonych w § 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie określenia wymagań, jaki powinni odpowiadać wojewódzcy inspektorzy nadzoru geodezyjnego i kartograficznego, geodeci województw, geodeci powiatowi i geodeci gminni. Nie posiadała bowiem wykształcenia wyższego na kierunku geodezyjnym oraz uprawnień zawodowych do wykonywania samodzielnych funkcji w dziedzinie geodezji i kartografii.

(akta kontroli tom I str. 131, 135-136, 379-380; tom II str. 23-24)

Starosta wyjaśnił, że mimo przeprowadzonych wielokrotnie naborów na to stanowisko⁶⁴ nie zostały one rozstrzygnięte z uwagi na brak ofert bądź w jednym przypadku, z uwagi na rezygnację kandydata po przeprowadzeniu z nim rozmowy kwalifikacyjnej. Podał ponadto, że w okresie od 1 lipca 2023 r. nadzór nad ww. Wydziałem sprawowała była Starosta, posiadająca wykształcenie wyższe geodezyjne i uprawnienia zawodowe w dziedzinie geodezji, a następnie w okresie od 6 maja do 31 października 2024 r. nadzór w tym zakresie sprawował on sam. Wskazał również, że osoba, której powierzono od 1 listopada 2024 r., pełnienie obowiązków Geodety Powiatowego i Kierownika ww. Wydziału posiada wiedzę i wieloletnie doświadczenie w geodezji.

(akta kontroli tom I str. 374-375, 379-380, 464, 467)

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli negatywnie ocenia działania Starosty w zakresie gospodarowania nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa. Stwierdzono bowiem, że nie były przez Starostę podejmowane aktywne działania na rzecz realizacji Planu wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022-2024, w części dotyczącej zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, m.in. w formie ich sprzedaży, dzierżawy lub najmu, co skutkowało tym, że Plan ten został w tym zakresie zrealizowany jedynie w niewielkim stopniu. W okresie objętym kontrolą NIK, Starosta nie sprawował również skutecznego nadzoru nad tymi nieruchomościami, gdyż m.in. nie przeprowadzano kontroli dotyczących sposobu ich wykorzystania. Efektem tych zaniechań było dopuszczenie do ich użytkowania przez podmioty nieuprawnione, nieposiadające do tego tytułu prawnego, co stwierdzono w przypadku dziewięciu z 31 nieruchomości objętych oględzinami. Wyniki kontroli wykazały również, że w odniesieniu do dziewięciu nierozdysponowanych nieruchomości ujętych w ewidencji zasobu, Starosta nie podejmował w okresie objętym kontrolą NIK działań na rzecz założenia ksiąg wieczystych, mimo iż Starostwo dysponowało dokumentacją potwierdzającą prawo własności Skarbu Państwa do tych nieruchomości, a w przypadku kolejnych ośmiu takich nieruchomości Starosta nie podejmował działań na rzecz pozyskania dokumentacji, potwierdzającej prawa Skarbu Państwa do nieruchomości, potrzebnej do złożenia wniosków o założenie ksiąg

⁶⁴ Nabory Nr: 3/2023, 6/2023, 8/2023, 3/2024, 5/2024, 8/2024, 11/2024, 13/2024, 5/2025 i 7/2025.

wieczystych. Ustalono również, że Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2025-2027 został przez Starostę przekazany Wojewodzie Mazowieckiemu do zatwierdzenia ponad trzy miesiące po terminie wskazanym w art. 23 ust. 1d ugn. Ponadto nie wywiązano się z obowiązku dotyczącego przeprowadzenia inwentaryzacji nieruchomości Skarbu Państwa, wg stanu na koniec 2022 r. i 2023 r.

OBSZAR

3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

3.1. W okresie objętym kontrolą NIK, Starosta opłacał podatek od nieruchomości w odniesieniu od pięciu nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa łącznej powierzchni 0,3232 ha, w tym dwóch zabudowanych oraz trzech niezabudowanych⁶⁵. Wysokość należnego podatku z tego tytułu została prawidłowo naliczona, na podstawie stosownych uchwał rad gmin, na terenie których znajdowały się te nieruchomości⁶⁶. Łączna kwota zapłaconych przez Starostwo podatków od ww. nieruchomości Skarbu Państwa w latach 2022-2025 (wg stanu na dzień 30 kwietnia 2025 r.) wyniosła 12,8 tys. zł, z czego w: 2022 r. – 2,8 tys. zł; 2023 r. – 3,1 tys. zł; 2024 r. – 3,4 tys. zł; 2025 r. – 3,5 tys. zł.

(akta kontroli tom I str. 147, 264-267)

Starosta terminowo składał deklaracje podatkowe oraz terminowo opłacał podatek od pięciu ww. nierozdysponowanych nieruchomości. Nie stwierdzono w tych przypadkach wystąpienia sytuacji powodujących konieczność dokonania przez Starostę korekty złożonych deklaracji podatkowych, np. wskutek zbycia, wydzierżawienia nieruchomości, których dotyczyły te deklaracje lub innych okoliczności.

(akta kontroli tom I str. 264-267, 399; tom II str. 35)

W ww. okresie Starosta nie ponosił wydatków z tytułu zapłaty podatku leśnego w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w jego dyspozycji.

(akta kontroli tom II str. 35, 162-229)

3.2. Z ustaleń kontroli wynika, że Starosta nie zidentyfikował wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, w przypadku których zobowiązany był do zapłaty podatku od nieruchomości bądź podatku leśnego.

Stwierdzono bowiem, że w okresie objętym kontrolą NIK w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, ujęte były dwie nierozdysponowane nieruchomości (działki ewidencyjne⁶⁷) położone na terenie Miasta Sokółów Podlaski, o powierzchni ogółem 0,1544 ha, zaliczone zgodnie z EGiB do grupy gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, odniesieniu do których Starosta nie uiszczał w latach 2022-2025 podatku od nieruchomości oraz nie sporządzał deklaracji na ten podatek, pomimo braku występowania okoliczności

⁶⁵ Nieruchomości od których płacono ww. podatek zaliczone zostały w dwóch przypadkach jako klasoużytku Br oznaczającego grunty rolne zabudowane, w kolejnych dwóch przypadkach do klasoużytku Bp oznaczającego tereny zurbanizowane, niezabudowane, a jednym przypadkiem do klasoużytku B oznaczającego tereny mieszkaniowe.

⁶⁶ Trzy z nich zlokalizowane były na terenie Miasta Sokółów Podlaski, a dwie - na terenie Gminy Jabłonna Lacka.

⁶⁷ Dotyczyło to działek 14901_1.0001.392/9 oraz 14901_1.0001.2072.

tłumaczących zaniechanie takich działań. Opisano to szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom I str. 387-388, 391-392; tom II str. 242, 245)

Ustalono również, że Starosta, mimo braku okoliczności tłumaczących takie działanie, nie opłacał należnego podatku leśnego oraz nie składał deklaracji podatkowych w tym zakresie w odniesieniu do siedmiu innych nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa (o łącznej powierzchni 1,8268 ha⁶⁸), zaliczonych zgodnie z danymi w EGiB w całości do klasoużytku „Ls” oznaczającego grunty leśne, które w badanym okresie nie zostały ujęte w ewidencji zasobu z przyczyn wskazanych w pkt 1.2. We wszystkich tych przypadkach dotyczyło to działek o powierzchni powyżej 0,1 ha, w przypadku których Starosta nie dysponował dokumentami potwierdzającymi ich przyznanie we władanie Lasom Państwowym w sposób formalny (tj. na podstawie stosownych protokołów zdawczo-odbiorczych), a ponadto w EGiB nie zamieszczono informacji o zarządzaniu nimi przez Lasy Państwowe. Opisano to szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości* niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli tom II str. 242-243, 246, 248-249)

Starosta nie opłacał w badanym okresie podatków lokalnych od nieruchomości Skarbu Państwa podlegających komunalizacji z mocy prawa, w stosunku do których nie wydane zostały jeszcze wymagane decyzje w tej sprawie. Według posiadanych przez Starostwo informacji, wszystkie takie przypadki dotyczyły nieruchomości, na których zlokalizowane były drogi publiczne. Tego rodzaju nieruchomości nie podlegały opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości stosownie do postanowień art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych⁶⁹.

(akta kontroli tom I str. 76-111; tom II str. 233, 239-240)

3.3. W latach 2022-2025 (do 13 czerwca) nie wystąpiły przypadki udzielania ulg, przez właściwy miejscowo organ podatkowy, w stosunku do podatków lokalnych należnych od nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w dyspozycji Starosty, których obowiązek uiszczenia spoczywał na Staroście. W ww. okresie Starosta nie występował z wnioskami o udzielenie takich ulg.

(akta kontroli tom I str. 239, 241)

3.4. Zastępca Kierownika WSPiN MUW⁷⁰ poinformowała kontrolera NIK⁷¹, że Starosta Sokołowski nie wnioskował do Wojewody Mazowieckiego o dodatkowe środki dotacyjne na uregulowanie podatków należnych od nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. W przekazanych sprawozdaniach Starosta Sokołowski informował jedynie o uiszczeniu należności z tytułu podatku od nieruchomości Skarbu Państwa, bez wyróżnienia nieruchomości nierozdysponowanych oraz nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji i objętych postępowaniem komunalizacyjnym.

⁶⁸ Dotyczyło to działek położonych na terenie pięciu gmin, o następujących numerach identyfikacyjnych: 142903_2.0002.1307; 142903_2.0020.391/1; 142904_2.0021.369/1; 142905_5.0025.250; 142907_2.0007.272; 142906_2.0039.26; 142907_2.0024.1205/1.

⁶⁹ Dz. U. z 2025 r. poz. 707,

⁷⁰ Działając w ramach upoważnienia Wojewody Mazowieckiego.

⁷¹ W piśmie z dnia 12 czerwca 2025 r.

(akta kontroli tom I str. 226-229, 232-236)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W latach 2022-2025 Starosta nie opłacał należnego podatku od nieruchomości oraz nie sporządzał deklaracji na ten podatek w odniesieniu do dwóch działek należących do Skarbu Państwa, zlokalizowanych na terenie Miasta Sokołów Podlaski (o łącznej powierzchni 0,1544 ha), które zgodnie z danymi podanymi w EGiB i w ewidencji zasobu zaliczone zostały do klasoużytku B (w przypadku jednej z tych działek), oznaczającego tereny mieszkaniowe bądź do klasoużytku Bp (w przypadku drugiej z tych działek), oznaczającego zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Stanowiło to naruszenie postanowień art. 6 ust. 9 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, w powiązaniu z treścią art. 2 ust. 1 oraz art. 3 tej ustawy.

Biorąc pod uwagę obowiązujące w ww. okresie na terenie Miasta Sokołów Podlaski stawki podatku od nieruchomości gruntowych⁷², szacunkowa łączna wysokość niezapłaconego przez Starotę w ww. okresie podatku od nieruchomości w stosunku do ww. działek wynosiła 3535,76 zł⁷³.

(akta kontroli tom I str. 387-388, 391-392, 482-490)

Starosta wyjaśnił, że ww. działki stanowią pas gruntu z przeznaczeniem na cel publiczny oraz, że znajdują się na nich ciągi komunikacyjne w użytkowaniu Miasta Sokołów Podlaski, przeznaczone do ruchu pieszego, rowerowego lub samochodowego.

(akta kontroli tom II str. 242, 245)

W odniesieniu do ww. wyjaśnień NIK zauważa, że zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zwolnieniu od zapłaty podatku od nieruchomości podlegają grunty zajęte pod pasy drogowe dróg publicznych. Wskazane w tym przepisie zwolnienie nie obejmuje gruntów pod ciągami komunikacyjnymi zlokalizowanymi poza pasami dróg publicznych. Zgodnie bowiem z art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych⁷⁴, w powiązaniu z treścią art. 2 ust. 1 i art. 7 tej ustawy, tego rodzaju ciągi komunikacyjne zaliczają się do tzw. dróg wewnętrznych, które nie mają statusu dróg publicznych. Nie ma więc do nich zastosowania zwolnienie podatkowe, o którym mowa w przywołanym wyżej art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych. Należy dodać, że o obowiązku składania przez Starotę, w imieniu Skarbu Państwa, deklaracji podatkowych na podatek od nieruchomości i dokonywania zapłaty tego podatku decyduje treść wpisu w EGiB określającego właściciela lub posiadacza danej nieruchomości, a w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa również dodatkowo podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu znajdują się te nieruchomości. Zgodnie bowiem z art. 21 ust. 1 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne, dane zawarte

⁷² Zgodnie z uchwałami Rady Miejskiej w Sokołowie Podlaskim stawki z tytułu tego podatku, za jeden m² powierzchni gruntu kształtowały się następująco w poszczególnych latach: 2022 r. - 0,49 zł; 2023 r. - 0,54 zł; 2024 r. - 0,62 zł; 2025 r. - 0,64 zł.

⁷³ Z tego za: 2022 r. - 756,56 zł; 2023 r. - 833,76 zł; 2024 r. - 957,28 zł; 2025 r. - 988,16 zł. Kwoty te zostały oszacowane na podstawie danych o działkach zamieszczonych w EGiB. Ostateczna wysokość należnego podatku powinna być ustalona w postępowaniu podatkowym.

⁷⁴ Dz.U. z 2025 r., poz. 889.

w tej ewidencji stanowią m.in. podstawę gospodarki nieruchomościami oraz wymiaru podatków.

2. W latach 2022-2025, wbrew postanowieniom art. 2 ust. 1, art. 6 ust. 5 pkt 1 i 3 ustawy o podatku leśnym, Starosta nie opłacał należnego podatku leśnego nie sporządzał wymaganych deklaracji podatkowych w tym zakresie stosunku do siedmiu nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni 1,8268 ha, sklasyfikowanych w całości jako grunty leśne, którymi zgodnie z informacjami zamieszczonymi w EGiB zarządzał Starosta w imieniu Skarbu Państwa. Należy dodać, że we wszystkich tych przypadkach Starosta nie dysponował dokumentacją potwierdzającą protokolarne przekazanie tych nieruchomości do władania Lasom Państwowym na zasadach określonych w art. 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw⁷⁵, w wykonaniu postanowień art. 74 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁷⁶. Ponadto w EGiB, nie wskazano Lasów Państwowych jako podmiotu władającego przedmiotowymi nieruchomościami Skarbu Państwa. (akta kontroli tom II str. 243, 246, 248-249)

Biorąc pod uwagę obowiązujące w latach 2022-2025 stawki podatku leśnego, ustalone na zasadach określonych w art. 4 ustawy o podatku leśnym, szacunkowa maksymalna łączna kwota niezapłaconego przez Starotę podatku leśnego od ww. nieruchomości w latach 2022-2025 (wg stanu na dzień 20 października 2025 r.) wynosiła ogółem 458,25 zł⁷⁷.

(akta kontroli tom II str. 250)

Starosta wyjaśnił, że w przypadku jednej z działek prowadzone jest przez Wojewodę postępowanie w sprawie jej przekazania Lasom Państwowym. Natomiast w odniesieniu do pozostałych sześciu działek podatek leśny nie był przez niego opłacany, z uwagi na fakt, że miały one małą powierzchnię, poniżej 1 ha, a ponadto Starostwo było przekonane, iż działki te zarządzane są przez Lasy Państwowe. Wskazał, że podjęcie działania mające na celu uregulowanie ich stanu prawnego poprzez wystąpienie do Nadleśnictwa Sokołów w sprawie protokolarnego przekazania tych działek.

(akta kontroli tom II str. 246)

OCENA CZĄSTKOWA

NIK negatywnie ocenia wywiązywanie się Starosty z obowiązków dotyczących zapłaty podatku od nieruchomości oraz podatku leśnego w stosunku do nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. Stwierdzono bowiem, że w okresie objętym kontrolą NIK, Starosta jedynie w przypadku części nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa prawidłowo wywiązywał się z tego rodzaju obowiązków.

⁷⁵ Dz.U. Nr 54. poz. 349, ze zm.

⁷⁶ Dz.U. z 2025 r., poz. 567.

⁷⁷ Kwota szacunkowa wyliczona na podstawie danych o nieruchomościach zamieszczonych w EGiB. Ostateczna wysokość należnego podatku powinna być ustalona w postępowaniu podatkowym.

IV. Wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, wnosi o:

Wnioski

1. Uwzględnienie w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz w planach i sprawozdaniach dotyczących gospodarowania tym zasobem wszystkich nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu, zgodnie z danymi podanymi w EGiB.
2. Usunięcie z ww. ewidencji zasobu wszystkich nieruchomości będących przedmiotem komunalizacji, których dotyczą postanowienia art. 228 ugn oraz założenie dla takich nieruchomości odrębnej ewidencji.
3. Zapewnienie zgodności ewidencji zasobu z katastrzem nieruchomości (EGiB) w zakresie danych dotyczących identyfikatorów budynków oraz ksiąg wieczystych założonych dla poszczególnych nieruchomości Skarbu Państwa.
4. Podejmowanie skutecznych działań na rzecz założenia ksiąg wieczystych dla wszystkich nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w tym pozyskiwanie niezbędnej do tego celu dokumentacji, potwierdzającej prawa Skarbu Państwa do nieruchomości.
5. Ustalenie wartości nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa i wprowadzenie tych danych do prowadzonej w Starostwie ewidencji pozabilansowej dla nieruchomości Skarbu Państwa.
6. Przeprowadzanie co roku inwentaryzacji dotyczącej nieruchomości gruntowych Skarbu Państwa będących w dyspozycji Starosty.
7. Podejmowanie dalszych działań na rzecz zatrudnienia na stanowisku geodety powiatowego osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje do pełnienia tej funkcji.
8. Terminowe przedkładanie do zatwierdzenia przez wojewodę planów wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
9. Podejmowanie w sposób aktywny działań na rzecz realizacji prognoz zamieszczonych w planach wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, określających działania na rzecz zagospodarowania nierozdysponowanych nieruchomości wchodzących w skład tego zasobu.
10. Ustalenie wszystkich podmiotów korzystających z nieruchomości Skarbu Państwa bez stosownego tytułu prawnego, wyegzekwowanie od nich należnego wynagrodzenia z tego tytułu oraz uregulowanie sposobu korzystania z tych nieruchomości.
11. Identyfikację wszystkich nierozdysponowanych budynków wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, co do których istnieje obowiązek prowadzenia książki obiektu budowlanego, a następnie podjęcie działań na rzecz ich pozyskania od poprzednich właścicieli (zarządców).
12. Ustalenie wszystkich nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w dyspozycji Starosty objętych obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości i podatku leśnego oraz wyliczenie i uregulowanie zaległych podatków, po złożeniu stosownych deklaracji podatkowych.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne sporządzono w postaci elektronicznej z użyciem kwalifikowanych podpisów elektronicznych.

Prawo zgłoszenia
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Warszawie. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

Obowiązek
poinformowania
NIK o sposobie
wykonania
wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Warszawa, 30 października 2025 r.

Kontroler

Rafał Ulewicz

Specjalista kontroli państwowej

/podpisano elektronicznie/

Najwyższa Izba Kontroli

Delegatura w Warszawie

Dyrektor

Paweł Tołwiński

/podpisano elektronicznie/