



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

GN-II.431.7.2023

Łódź, 5 czerwca 2024 r.

**Pan**

**Mirosław Belina**

**Starosta Skierniewicki**

**- wykonujący zadanie z zakresu  
administracji rządowej**

## WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 190) oraz art. 6 ust. 4 pkt 3) w związku z art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Skierniewicach ul. Konstytucji 3 Maja 6, 96 – 100 Skierniewice, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Patrycję Jędrzejczyk – inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki gruntami od dnia 29 grudnia 2023 r. do 30 kwietnia 2024 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Skierniewickiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 2 grudnia 2020 r. do dnia 30 listopada 2023 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Skierniewickiego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie. Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W trakcie czynności kontrolnych, zbadano:

### ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrzytka  
[www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu)

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie [www.lodzkie.eu](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

A) Zasady i sposób ewidencji:

- a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- b) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

B) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

- a) zbycie i nabycie nieruchomości,
- b) oddawanie nieruchomości w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.

C) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu: – trwałego zarządu do nieruchomości, – użytkowania wieczystego do nieruchomości.

D) Realizacja celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu.

E) Planowanie sposobu wykorzystania zasobu;

F) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.

G) Przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

H) Zabezpieczanie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

Czynności kontrolnych dokonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Ustalono, że Starosta Skierniewicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień przeprowadzenia kontroli, prowadzi ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prowadzone są zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1- 7 tego przepisu i umożliwiają uzyskanie kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania tych nieruchomości.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 300,7834 ha, w tym:

oddanych w trwały zarząd odpłatny – 0,19 ha;

oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 0 ha,

oddanych w dzierżawę – 0 ha, oddanych w najem – 0 ha,  
oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 0 ha,  
oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha,  
oddanych w użyczenie – 0 ha.

W okresie objętym kontrolą ustalono, że Starosta Skierniewicki nie dokonywał zbycia nieruchomości Skarbu Państwa. W zakresie dotyczącym sposobu nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w gminie Bolimów, w obrębie Bolimów, działki nr 155 i 156 o łącznej powierzchni 0,1900 ha.

Ustalono, że Starosta Skierniewicki występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie nabycia nieruchomości, a pozostałe czynności przy nabyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą brak jest nieruchomości, które zostałyby oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 0,19 ha, natomiast brak jest nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ich udostępniania i zbywania.

W zakresie dotyczącym sposobu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, w trakcie kontroli zbadano kwestie aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego do nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w okresie kontrolowanym nie dokonywano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu. Natomiast w tym okresie aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 71,6320 ha w 2020 r., 2,3037 ha w 2021 r., 2,6078 ha w 2022 r.

Starosta Skierniewicki przedłożył informację (załączoną do akt kontroli), dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych.

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 542,2441 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 224,0646 ha,
  - powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 318,1795 ha;
- 2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 160, w tym:
- ponoszących opłaty roczne – 155,
  - ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 5.

Starosta Skierniewicki przedłożył także informację (załączoną do akt kontroli), w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata.

<b>OPLĄTY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli</b>	<b>Powierzchnia w ha</b>	<b>Liczba użytkowników wieczystych</b>
1	2023	-	-
2	2022	2,6078	4
3	2021	2,3037	47
4	2020	71,7176	1
5	2019	19,0176	4
6	2018	4,0001	87
7	2017	1,69	3
8	2016	103,8563	3
9	2015	0,93	1
10	2014	13,1715	4
11	2013	4,77	1
<b>Razem</b>		<b>224,0646</b>	<b>155</b>

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie udostępnionych informacji, nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, co do kwestii aktualizacji opłat z wyżej opisanych tytułów.

W zakresie realizacji celów zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa nie stwierdzono nieprawidłowości, na potrzeby niniejszej kontroli informacje w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości przez obdarowanych, zostały przedłożone przez Starostę Skierniewickiego i załączone do akt kontroli. W piśmie z dnia 1 marca 2024 r. znak: GN-II.431.7.2023, Kontrolerzy wystąpili do Starosty Skierniewickiego z zapytaniem w zakresie dotyczącym nieruchomości położonej w gminie Kowiesy, obręb ewidencyjny Wymysłów działki nr 14/6 o pow. 0,18 ha, 15/8 o pow.

0,48 ha, 15/10 o pow. 0,1236 ha, tj. o wskazanie terminu kiedy nastąpi urządzenie parku oraz zajęcie lokali socjalnych przez mieszkańców zgodnie z celem darowizny.

W wyjaśnieniach złożonych na tą okoliczność Starosta Skierniewicki w piśmie z dnia znak: GGN.6811.1.29.2023.AK poinformował, że na działkach nr 14/6 oraz 15/8 cel będzie realizowany po uzyskaniu środków zewnętrznych (darowizna rozpoczęta w 2013 r.), natomiast w zakresie działki nr 15/10 wskazał, że zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Skierniewicach budynek przeznaczony został do rozbiórki. Na ww. działkę był przeniesiony kontener mieszkalny, który mógł być zagospodarowany jako lokal socjalny dla osoby potrzebującej. W chwili obecnej nie ma wniosków do Urzędu Gminy Kowiesy w sprawie przydzielenia lokalu socjalnego. Gmina Kowiesy rozważa możliwość ewentualnej budowy nowego budynku z przeznaczeniem na lokale socjalne. Z uwagi na ograniczone finansowanie w tym zakresie będą poczynione starania o pozyskanie funduszy zewnętrznych na ten cel (darowizna rozpoczęta w 2013 r.).

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 8 lipca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561), starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przedkładają wojewodzie pierwszy plan wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Starosta Skierniewicki przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 26 maja 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Skierniewickiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu skierniewickiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Starosta Skierniewicki przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2020, 2021 i 2022, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Ustalono, że Starosta Skierniewicki przekazał Wojewodzie Łódzkiemu informację o umowie, którego obowiązek wynika z treści art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

W zakresie zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę

układami indemnizacyjnymi ustalono, że pismami z dnia 25.09.2018 r. znak: GGN.6811.1.27.2018.JG i 26.03.2019 znak: GGN.6811.1.9.2019.JG (stanowiącymi odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GNII.7582.194.2018.PJ) Starosta Skierniewicki przekazał informację odnośnie nieruchomości, które zostały objęte ww. układami. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Skierniewicki przedłożył informację, z której wynika, że:

<b>Rok</b>	<b>Ogólna liczba działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych</b>	<b>Ogólna powierzchnia działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych</b>
Od 2 grudnia 2020 r.	-	-
2021	1	0,0768 ha
2022	-	-
2023 r.	-	-

Odnosząc się do kwestii darowizny nieruchomości położonych w gminie Kowiesy, w obrębie Wymysłów, oznaczonych jako działki nr 14/6, 15/8 oraz 15/10, zobowiązuję Starostę Skierniewickiego do bieżącego monitorowania czynności związanych z pozyskaniem przez Gminę Kowiesy funduszy zewnętrznych na realizację celu, na jaki przedmiotowe nieruchomości zostały przeznaczone tj. urządzenie parku wiejskiego oraz lokali socjalnych, a w przypadku braku ich pozyskania, zobowiązuję Starostę Skierniewickiego do podjęcia czynności zmierzających do odwołania darowizny tych nieruchomości lub wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę warunków umowy darowizny, w tym na zmianę celu, na który nieruchomości zostały darowane.

Niezależnie od powyższego zalecam dokonanie aktualizacji opłat po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie w stosunku do:

1) objętych kontrolą nieruchomości będących w trwałym zarządzie w stosunku do których upłynął okres 1 roku od czasu ostatniej aktualizacji. Stosownie do treści art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie;

2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których upłynął 3 - letni okres od czasu ostatniej aktualizacji bądź 5 – letni okres od daty zawarcia umowy

w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej, proszę o udzielenie w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Informuję również, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

***Piotr Klimczak***  
**Dyrektor Wydziału Gospodarki**  
**Nieruchomościami**