



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.8.2021

Łódź, 21 kwietnia 2023 r.

Pani

Hanna Iwaniuk

Starosta Zduńskowolski

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) przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Zduńskiej Woli, ul. Złotnickiego 25, 98-220 Zduńska Wola, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka – kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka – głównego specjalistę w oddziale gospodarki gruntami, w dniach od 8 grudnia 2021 do 31 stycznia 2022 r. w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Starostę Zduńskowolskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 28 czerwca 2018 r. do dnia 8 grudnia 2021 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Zduńskowolskiego 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 czasie dokonanych czynności kontrolnych zbadano:

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,
 - użyczenie

C) Sposób gospodarowania nieruchomościami:

Aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu:

- trwałego zarządu do nieruchomości,
- użytkowania wieczystego do nieruchomości

D) Realizacja celów darowizn 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

I. Zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

Podczas czynności kontrolnych, zbadano prawidłowość przestrzegania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2022 r. poz. 1360 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Zduńskowolski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 8 grudnia 2021 r. prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej. Dodatkowo ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w formie elektronicznej. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera następujące dane: lp., nazwę użytkownika wieczystego, datę i podstawę prawną nabycia prawa użytkownika wieczystego, liczbę lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste, oznaczenie nieruchomości (jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki powierzchni), księgę wieczystą lub dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości,

przeznaczenie w planie miejscowym/studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania, datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, informację o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informację o toczących się postępowaniach administracyjnych lub sądowych.

W wyniku podjętych czynności kontrolnych stwierdzono, że ewidencja nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa prowadzona jest zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu i umożliwia uzyskanie kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania nieruchomości zarówno stanowiących zasób Skarbu Państwa, jak i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

II. Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 137,1174 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0,0281 ha,
- dzierżawę – 0,6000 ha,
- użyczenie – 0,
- trwałe zarząd – 121,0423 ha,
- użytkowanie – 12,1072 ha.

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

Rok	Ogólna liczba działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych	Ogólna powierzchnia działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych
od 28 czerwca 2018 r.	85	25,4455 ha
2019	79	15,1532 ha
2020	113	20,2560 ha
2021	14	1,5700 ha

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli odnośnie:

A. Zbycie i nabycie nieruchomości

W okresie od dnia 28 czerwca 2018 r. do dnia 8 grudnia 2021 r. podjęte zostały działania zmierzające do zbycia nieruchomości Skarbu Państwa:

- położonej w gm. Zduńska Wola, w obrębie Polków, oznaczona jako działka nr 619/3 o pow. 0,4485 ha – w drodze przetargu;
- położonej w Zduńskiej Woli przy ul. Zielonej 11/13, w obrębie 7, działka nr 9/8 o pow. 1,3702 ha – w drodze bezprzetargowej;
- położonej w Zduńskiej Woli przy ul. Łódzkiej 27, w obrębie 9, działki nr: 103/7 i 103/8 o łącznej pow. 2,9742 ha – przedłużenie użytkowania wieczystego na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego;
- położonej w gm. Zduńska Wola, w obrębie Zamłynie, działka nr 290 o pow. 0,3128 ha – w drodze przetargu.

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Zduńskowski wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia wyżej opisanych nieruchomości. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli.

Pozostałe czynności dokonane przez Starostę Zduńskowski przy zbyciu tych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie od dnia 28 czerwca 2018 r. do dnia 8 grudnia 2021 r. nastąpiło nabycie do zasobu Skarbu Państwa nieruchomości położonej w Zduńskiej Woli przy ul. Parkowej 5, oznaczonej jako działki nr 254/6 i 258/2 o łącznej pow. 9529 m². W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

B. Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie

W okresie objętym kontrolą udostępnione zostały następujące nieruchomości Skarbu Państwa położone:

1. w gm. Szadek, w miejscowości Starostwo Szadek 10 C, obręb Wielka Wieś, oznaczona jako działka nr 163/2 – umowa dzierżawy,
2. w Zduńskiej Woli przy ul. Dąbrowskiego 2a, oznaczona jako działka nr 171/5 – umowa najmu na rzecz Ochotniczej Straży Pożarnej w Zduńskiej Woli,
3. w Zduńskiej Woli, w obrębie 26, oznaczona jako działki nr: 259/110, 259/118, 259/206 – użytkowanie na rzecz Stowarzyszenia Ogrodowego Polskiego Związku Działkowców z siedzibą w Warszawie,

4. w Zduńskiej Woli przy ul. Sieradzkiej – użytkowanie na rzecz Zakładu Doskonalenia Zawodowego z siedzibą w Łodzi.

W okresie objętym kontrolą żadna nieruchomość nie została użyczona.

W zakresie sposobu wydzierżawiania, wynajmowania, użyczania oraz oddawania w najem i użytkowanie nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostę Zduńskowolskiego nie stwierdzono nieprawidłowości.

W okresie objętym kontrolą brak jest nieruchomości, które zostałyby obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. 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 4,5767 ha, natomiast nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie – 116,4656 ha.

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

III. Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:

- aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości oddanych w trwały zarząd na rzecz:

1) Centralnej Bazy Rezerw Sanitarno – Przeciwepidemicznych w Porębach (nieruchomość położona w gm. Zduńska Wola, w obrębie Poręby, działki nr 52 i 54/3) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 23 listopada 2018 r.,

2) Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli (nieruchomość położona w Zduńskiej Woli przy ul. Żeromskiego 19, działki nr 108 i 102/1) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 26 października 2017 r.,

3) Izby Administracji Skarbowej w Łodzi (nieruchomość położona w Zduńskiej Woli przy ul. Zielonej 11-13,15 działki nr 9/7 i 9/4) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 8 listopada 2017 r.,

4) Powiatowej Stacji Sanitarno –Epidemiologicznej w Zduńskiej Woli (nieruchomość położona w Zduńskiej Woli przy ul. Dąbrowskiego 2 – działka nr 171/2, ul. Łaskiej 13 – działka 171/4, ul. Łaskiej 13A – działka nr 171/3) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 16 grudnia 2020 r.,

5) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Zduńskiej Woli (nieruchomość oznaczona jako działki nr: 14, 94, 137/1, 137/2, 137/3, 137/4, 141, 461/1, 461/2, 462/1, 462/2,

463/1, 463/2, 464, 465, 466, 467, 531, 532) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 23 listopada 2018 r.,

6) Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi (nieruchomość położona w Zduńskiej Woli przy ul. Spacerowej 27, 29 i ul. Długiej 7, działki nr: 263/2, 270/2, 271/6, 271/9, 272/2, 272/3 i 273/7) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 21 listopada 2018 r.

Starosta Zduńskowolski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa objętych aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ogólnej liczby trwałych zarządców objętych tym procesem.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 28 czerwca 2018 r.	3,9419	3
2019	0,5372	1
2020	0,1631	1
2021	0	0

- aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat	Ogólna liczba użytkowników objętych aktualizacją
od 28 czerwca 2018 r.	39	33
2019	19	5
2020	3	55
2021	2	52

Starosta Zduńskowolski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz

ogólnej liczby użytkowników wieczystych, a także informację w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata.

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 355 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 169 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 186 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 495, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 491,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 4.

W zakresie naliczania opłat za nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste Starosta Zduńskowolski przedłożył informację sporządzoną w formie tabeli (załączoną do akt kontroli), z której wynika, że najwcześniejszym rokiem, w którym została ustalona opłata z ww. tytułu jest rok 2003, natomiast rok 2021 jest okresem najpóźniejszym.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie gospodarowania (aktualizacja opłat) wyżej opisanymi nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Zduńskowolskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej.

IV. Realizacja celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa

W zakresie realizacji celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu w trakcie kontroli przedłożono informację (załączoną do akt kontroli) w sprawie realizowania określonych w umowach celów darowizn nieruchomości Skarbu Państwa. Z przedłożonej informacji wynika, że według stanu na dzień 8 grudnia 2021 r. dokonano 6 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa i wszystkie wykorzystywane są zgodnie z określonymi w umowach celami. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

V. Planowanie sposobu wykorzystania zasobu

W zakresie realizacji planowania sposobu wykorzystania zasobu, Starosta Zduńskowolski w załączeniu pisma z dnia 28 lutego 2022 r. przekazał plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, opracowany na lata 2016 – 2018 (wymóg ustawowy w zakresie sporządzania opisywanych planów obowiązywał do 31 grudnia 2016 r.).

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

VI. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami

Ponadto ustalono, że Starosta Zduńskowolski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 25.04.2019 r., 28.04.2020 r. i 30.04.2021 r. przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2018, 2019 i 2020, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło w terminie określonym w tym przepisie, tj. 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Ustalono, że Starosta Zduńskowolski przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, których obowiązek wynika z treści art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

VIII. Zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi

W zakresie zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi ustalono, że pismami znak: GN.6811.2.25.2018 z dnia 28.09.2018 r., 08.02.2019 r., 12.03.2019 r. i 25.01.2021 (stanowiącymi odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Zduńskowolski przekazał informację odnośnie nieruchomości, które zostały objęte ww. układami. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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, iż 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