



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.2.2021

Łódź, 25 maja 2022 r.

Starosta Łódzki Wschodni

**- wykonujący zadanie
z zakresu administracji rządowej**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., Nr 224) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 135), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Łodzi, ul. Sienkiewicza 3, 90-954 Łódź, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka starszego inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki gruntami, w dniach od 8 czerwca do 31 sierpnia 2021 r. , w trybie zwykłym, kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Łódzkiego Wschodniego, zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 8 grudnia 2018 r. do dnia 8 czerwca 2021 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Łódzkiego Wschodniego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie.

Ocena ta powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W trakcie czynności kontrolnych zbadano:

- 1) zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;
 - 2) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa;
- a) nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie,

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

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 w zakładce ochrona danych osobowych.

- b) nieruchomości zbyte w trybie przetargowym,
 - c) nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym,
 - d) nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa,
- 3) sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:
- a) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
 - b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa,
- 4) realizację celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa;
- 5) planowanie sposobu wykorzystania zasobu;
- 6) roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami;
- 7) przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa;
- 8) zabezpieczenie 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, obowiązujących w okresie objętym kontrolą.

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

Ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 8 czerwca 2021 r. prowadzi w formie elektronicznej:

- 1) ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa,
- 2) ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ewidencja nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa, zgodnie z treścią przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;

- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Natomiast ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste jest prowadzona osobno dla nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, od których pobierana jest opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego, oraz osobno, dla tych które są zwolnione z tych opłat. Wykaz nieruchomości, od których pobierana jest opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego obejmuje:

- podmiot, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego i jego adres,
- oznaczenie nieruchomości, w tym: położenie nieruchomości, numer ewidencyjny działki, powierzchnię, obręb ewidencyjny, numer księgi wieczystej,
- podstawę prawną nabycia prawa użytkowania wieczystego,
- przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego lub w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania,
- informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych,
- datę obowiązywania aktualnej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości.

Zatem opisywane ewidencje 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 informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania nieruchomości zarówno stanowiących zasób Skarbu Państwa, jak i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 91,7954 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny - 4,8681 ha,
- oddanych w dzierżawę – 4,9752 ha,
- oddanych w użytkowanie nieodpłatne - 4,1101 ha.

- pozostałe - 77,8420 ha.
- Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Łódzki Wschodni 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 8 grudnia 2018 r.	-	-
2019	26	7,6508 ha
2020	50	9,2654 ha
2021	6	0,6551 ha

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli:

a) Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.

W tym zakresie dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wskazanych nieruchomości:

- 1) Rzgów, ul. Łódzka, działka 753 (umowa dzierżawy z dnia 12.11.2003, zmieniona aneksem z dnia 04.05.2004 i 23.02.2016),
- 2) Rzgów, ul. Grodziska 60, działka 819 (umowa dzierżawy z dnia 07.11.2000, zmieniona aneksem z dnia 13.01.2003 i 23.02.2016),
- 3) Gm. Tuszyn, wieś Głuchów, działka 468 (umowa dzierżawy z dnia 01.08.2000, zmieniona aneksem z dnia 13.01.2003 i 23.02.2016),
- 4) Koluszki, obr. 5, działka 204 (umowa dzierżawy z dnia 17.04.2001, zmieniona aneksem z dnia 13.01.2003 i 23.02.2016),
- 5) Rzgów, działki: 16 i 895/1 (umowa dzierżawy z dnia 13.02.2001, zmieniona aneksem z dnia 27.04.2001, 13.01.2003, 30.01.2006, 15.05.2006, 18.08.2006 i 23.02.2016),
- 6) Rzgów, ul. Łódzka, działka 753 (umowa dzierżawy z dnia 06.11.2003, zmieniona aneksem z dnia 04.05.2004 i 23.02.2016),
- 7) Rzgów, ul. Łódzka, działka 753 (umowa dzierżawy z dnia 06.11.2003, zmieniona aneksem z dnia 04.05.2004, 24.04.2012 i 23.02.2016),
- 8) Koluszki, obr. 8, działka 125 (umowa dzierżawy z dnia 02.06.2004),
- 9) Rzgów, ul. Łódzka 49, działka 758 (umowa dzierżawy z dnia 20.03.2018),
- 10) Tuszyn, obr. 11, działka 274 (umowa dzierżawy z dnia 18.03.2019).

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do wyżej opisanych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami. Wszystkie czynności w zakresie udostępnienia wyżej opisanych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

b) Nieruchomości zbyte w trybie przetargowym,

c) Nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym,

d) Nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa.

W tym zakresie dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości i położonych w:

- 1) Gm. Koluszki, obr. 7-Gańków Mały, działka 141 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 2) Tuszyn, obr. 16, działka 5/13 wraz z udziałem 1/6 w prawie współwłasności działki 5/16 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 3) gm. Rzgów, obr. Kalinko, działka 307/1 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 4) Andrespol, obr. 0001, działka 529 (**nabycie w drodze darowizny**),
- 5) Gm. Brójce, obr. Bukowiec, działka 236/1 (**zbycie w drodze bezprzetargowej - zamiana**),
- 6) Gm. Brójce, obr. Bukowiec, działka 237/1 (**nabycie w drodze zamiany**),
- 7) Koluszki, obr. 5, działki: 1270, 1271, 1274, 1275, 1276, 1280, 1281, 1282, 1283, 1299 i 1303 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 8) Gm. Tuszyn, obr. Górki Małe, działka 209/16 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 9) Gm. Koluszki, obr. Wierzchy, działka 293/6, (**ustanowienie służebności przesyłu**),
- 10) Tuszyn, obr. 11, działka 199/2 (**ustanowienie służebności gruntowej**).

W odniesieniu do wskazanych nieruchomości ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni 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 wskazanych w punktach od 1 do 10. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Natomiast pozostałe czynności dokonane przez Starostę Łódzkiego Wschodniego przy zbyciu nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:

- a) **aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa**

Starosta Łódzki Wschodni przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwałe zarząd oraz ogólnej liczby trwałych zarządców. Wynika z niej, że grunt o powierzchni 4,8681 ha, znajduje się w trwałym zarządzie 3 podmiotów, od których pobierane są opłaty z tego tytułu.

Ponadto Starosta Łódzki Wschodni 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 aktualizacją.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 8 grudnia 2018r.	-	-
2019	2,9313	2
2020	-	-
2021	-	-

b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa

Starosta Łódzki Wschodni przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ogólnej liczby użytkowników objętych aktualizacją.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba użytkowników wieczystych objętych aktualizacją
od 8 grudnia 2018 r.	-	-
2019	8,4025	20
2020	39,7100	15
2021	-	-

Ponadto przedłożona została informacja (załączona do akt kontroli) dotycząca ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych oraz informacja 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 457,1505 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 182,1342 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 275,0163 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 87, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 86,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych - 1.

OPLATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE			
Lp	Rok naliczenia opłaty obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2021	39,7111	15
2	2020	8,4025	20
3	2019	39,6940	8
4	2018	52,7575	24
5	2017	10,8305	16
6	2016	26,6865	1
7	2008	4,0521	2
RAZEM		179,7154	168

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

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

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 Łódzkiego Wschodniego i załączone do akt kontroli.

5) Planowanie sposobu wykorzystania zasobu.

W piśmie z dnia 17 czerwca 2021 r. Starosta Łódzki Wschodni wskazał, że „(...) ostatni plan wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa, sporządzonym z trybie art. 23 ust. 1 pkt 3) ustawy o gospodarce nieruchomościami, w brzmieniu przed zmianą wprowadzoną art. 19 pkt 6 lit. a) ustawy z dnia 16 grudnia

2016 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym (Dz.U. 2016 poz. 2260), obowiązywał w latach 2014-2016.

Z uwagi na brak opracowania przez Radę Ministrów pierwszej polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na podstawie art. 122 ust. 1 ustawy z dnia 16 grudnia 2016 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o zasadach zarządzania mieniem państwowym, aktualnie brak jest obowiązującego planu realizacji w/w polityki.”.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

6) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.

Ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w dniu 26 kwietnia 2019 r. - e-mail, 8 kwietnia 2020 r.- e-mail (uzupełnienie z dnia 27 kwietnia 2020 r.) i 13 kwietnia 2021 r. - pismo 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 zgodnie z terminem określonym w tym przepisie tj. do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni 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.

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

W zakresie dotyczącym zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi, ustalono co następuje:

W piśmie przesłanym w dniu 18 września 2018 r. znak: BiGN.680.16.2018.MC (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Łódzki Wschodni przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie. Dodatkowo w odpowiedzi na pismo Wojewody Łódzkiego znak: GN-II.7582.194.2018.PJ z dnia 22 grudnia 2020 r.,

Starosta Łódzki Wschodni przesłał pismo z dnia 8 stycznia 2021 r., znak: GN.680.16.2018.MC, w którym zawarł informację o stanie procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli 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