



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.6.2023

Łódź, 30 lipca 2024 r.

Pan
Piotr Łączny
Starosta Piotrkowski
- 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 Piotrkowie Trybunalskim ul. Dąbrowskiego 7, 97-300 Piotrków Trybunalski, 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 Piotrkowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 16 czerwca 2020 r. do dnia 30 listopada 2023 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Piotrkowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami. 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, Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

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 <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> 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 Piotrkowski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień przeprowadzenia kontroli, prowadzi ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, 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 tych nieruchomości.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 25 kwietnia 2024 r. znak: GN-II.431.6.2023 skierowanym do Starosty Piotrkowskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, obejmuje w szczególności wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości

Skarbu Państwa, wystąpili o wskazanie, czy nieruchomości oddane w trwały zarząd ujęte są w prowadzonej przez Starostę Piotrkowskiego ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz przyczyn braku ujęcia informacji odnośnie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 30 kwietnia 2024 r. znak: GBR.3026.20.2023.AO wskazano, że „(...) Nieruchomości oddane w trwały zarząd ujęte są w prowadzonej przez Starostę Piotrkowskiego ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a wykaz zawiera informację odnośnie daty ostatniej aktualizacji (...)” Stosowny wykaz przesłany został w załączeniu ww. pisma.

Ustalono zatem, że Starosta Piotrkowski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień przeprowadzenia kontroli, prowadzi ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa. Ewidencja zasobu nieruchomości 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 tych nieruchomości.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 678,69 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny – 6,2601 ha;
- oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 626,9501 ha,
- oddanych w dzierżawę – 7,4576 ha,
- oddanych w najem – 0 ha,
- oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 0 ha,
- oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha,
- oddanych w użyczenie – 0 ha

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa:

1) w trybie bezprzetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do 2 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku znajdującym się na gruncie Skarbu Państwa, położonym w gm. Wolbórz, w obrębie 0008 Dobra Golesze, oznaczonym jako działka nr 49/12 o pow. 0,2838 ha tj.

- lokalu mieszkalnego nr 1 o powierzchni użytkowej 62,67 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w ww. nieruchomości gruntowej, wynoszącym 9596/35668 części,

- lokalu mieszkalnego nr 2 o powierzchni użytkowej 52,59 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w ww. nieruchomości gruntowej, wynoszącym 8357/35668 części,

2) w trybie przetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do 2 lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku znajdującym się na gruncie Skarbu Państwa, położonym w gm. Wolbórz, w obrębie 0008 Dobra Golesze, oznaczonym jako działka nr 49/12 o pow. 0,2838 ha tj.

- lokalu mieszkalnego nr 3 o powierzchni użytkowej 62,67 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w ww. nieruchomości gruntowej, wynoszącym 9451/35668 części,

- lokalu mieszkalnego nr 4 o powierzchni użytkowej 52,59 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w ww. nieruchomości gruntowej, wynoszącym 8264/35668 części.

Sprzedaje lokali nr 1, 2, 3 i 4 (gmina Wolbórz, obręb Golesze Wielkie, działka nr 49/12) nastąpiły w dniu 26 października 2020 r. przy wykorzystaniu operatów szacunkowych z dnia 30 sierpnia 2019 r.

Zgodnie z przepisem art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu, o którym mowa w ust. 3, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu szacunkowego następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, oraz dołączenie do operatu szacunkowego analizy potwierdzającej, że od daty jego sporządzenia nie wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Po potwierdzeniu aktualności operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, w kolejnych 12 miesiącach, licząc od dnia upływu okresu, o którym mowa w ust. 3, chyba że wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154. Pod rządami znowelizowanego przepisu art. 156 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie okresu 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego w kolejnych 12 miesiącach, łącznie nie dłużej niż 24 miesiące od daty jego sporządzenia.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 25 kwietnia 2024 r. znak: GN-II.431.6.2023, wystąpili do Starosty Piotrkowskiego z zapytaniem, czy potwierdzona została aktualność operatów szacunkowych przez rzeczoznawcę majątkowego, oraz przesłanie uwierzytelnionych kopii dokumentów potwierdzających powyższe, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy oraz ewentualnie wyjaśnienie przyczyn wykorzystania dla celów sprzedaży ww. lokali, operatów szacunkowych po upływie 12 miesięcy od daty ich sporządzenia

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Piotrkowskiego w piśmie z dnia 30 kwietnia 2024 r. znak: GBR.3026.20.2023.AO, przedłożone zostały potwierdzenia aktualności operatów szacunkowych, dokonane w dniu 20 sierpnia 2020 r. przez rzeczoznawcę majątkowego, udostępnione z bazy archiwalnej rzeczoznawcy w dniu 30 kwietnia 2024 r.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami. Ustalono, że Starosta Piotrkowski występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia nieruchomości, a pozostałe czynności przy zbyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ustalono, że w okresie objętym kontrolą Starosta Piotrkowski nie dokonał nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli umów dzierżaw, wskazanych w załączniku Nr 2 do pisma z dnia 14 grudnia 2023 r. znak: GBR.3026.20.2023.AO.

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem ust. 1e, art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58–60, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 25 kwietnia 2024 r. znak: GN-II.431.6.2023, zakresie nieruchomości położonej:

a) w gminie Wola Krzysztoporska, obręb Jeżów, oznaczonej jako działka nr 633/2, objętej umową dzierżawy z dnia 2 sierpnia 2022 r.

b) w gminie Sulejów, obręb Barkowice, oznaczonej jako działki nr 1411/1, 1411/5, 1412/1, 1412/2, 1412/6, 1413/1, 1413/5 objętej umową dzierżawy z dnia 29 października 2021 r. c) w gminie Sulejów, obręb Barkowice, oznaczonej jako działki nr 1407/3, 1408/3, 1409/3, objętej umową dzierżawy z dnia 29 października 2021 r.

wystąpili do Starosty Piotrkowskiego o udzielenie wyjaśnień czy ww. umowy były pierwszymi umowami zawieranymi z nowymi, czy też z dotychczasowymi dzierżawcami. W przypadku zawarcia kolejnej umowy z dotychczasowym dzierżawcą na tą samą nieruchomość, wystąpili o udzielenie wyjaśnień, czy udzielona została zgoda Wojewody Łódzkiego na zawarcie takiej umowy lub wskazanie przyczyn, dla których nie wystąpiono o udzielenie takiej zgody.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Piotrkowskiego w piśmie z dnia 30 kwietnia 2024 r. znak: GBR.3026.20.2023.AO, wyjaśniono, że umowy te były zawierane z nowymi dzierżawcami, a w przypadku zawarcia kolejnych umów, z tym samym dzierżawcą, których przedmiotem będzie ta sama nieruchomość starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wystąpi zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami o zgodę do Wojewody Łódzkiego na zawarcie kolejnych umów dzierżawy.

Zgodnie z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 25 kwietnia 2024 r. znak: GN-II.431.6.2023, wystąpili o udzielenie wyjaśnień:

a) czy wykaz nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ww. ustawy, dotyczący działki nr 99/1 i 99/2 z obrębu Bogdanów, gmina Wola Krzysztoporska, przekazany został wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy;

b) czy wykaz, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczący działki 1414/5 z obrębu Barkowice, gmina Sulejów podany

został do publicznej wiadomości w siedzibie właściwego urzędu, a także czy informacja o zamieszczeniu wykazu podana została do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy;

c) czy informacja o zamieszczeniu wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dotyczący działki 1415/11 z obrębu Barkowice, gmina Sulejów podana została do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Piotrkowskiego w piśmie z dnia 30 kwietnia 2024 r. znak: GBR.3026.20.2023.AO, wyjaśniono, że wykaz o którym mowa w art. 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczący działki 1414/5 o pow. 0,1000 ha z obrębu Barkowice, gmina Sulejów oraz działki 1415/11 o pow. 0,0744 ha z obrębu Barkowice, gmina Sulejów, podany został do publicznej wiadomości w siedzibie właściwego urzędu, a także informacja o zamieszczeniu wykazu podana została do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej. Na potwierdzenie powyższego w załączeniu przesyłano dokumenty potwierdzające powyższe (w tym kopie faktur potwierdzające publikację ww. ogłoszeń w prasie lokalnej).

Dodatkowo poinformowano, że „(...) Wykaz dotyczący nieruchomości położonej w obrębie Bogdanów gmina Wola Krzysztoporska, oznaczonej jako działki nr 99/1 o pow. 0,5355 ha i 99/2 o pow. 0,47939 ha dotyczący tej nieruchomości został sporządzony przed zawarciem pierwszej umowy dzierżawy tj. 25.04.20214 r. i podany do publicznej wiadomości w siedzibie Starostwa w dniach od 06 maja 2014 roku do dnia 27 maja 2014 roku, nie został ponownie sporządzony przed podpisaniem kolejnej umowy dzierżawy. Uznano iż nie ma takiej potrzeby z uwagi na to, iż była to kontynuacja umowy dzierżawy z tym samym dzierżawcą. Kontrola wojewody przeprowadzona w dniach 16 czerwca 2020 r. do dnia 31 lipca 2020 r. wykazała iż jest to działanie nieprawidłowe i w związku z powyższym stosując się do zaleceń pokontrolnych z dnia 15 lutego 2021 wszystkie nowo zawierane umowy dzierżawy po tej dacie, poprzedzane są sporządzeniem wykazów. Przedmiotowy wykaz nie został przekazany wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej na okres 21 dni ponieważ nie wymagał tego przepis art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz, 518 z późn. zm.) obowiązujący na dzień sporządzenia wykazu (...)”

Zatem w odniesieniu do nieruchomości oznaczonej jako działki nr 99/1 i 99/2 z obrębu Bogdanów, gmina Wola Krzysztoporska, objętej umową dzierżawy z dnia 20 sierpnia 2020 r.

stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku sporządzenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i podania go do publicznej wiadomości, w sposób określony w tym przepisie.

W świetle powyższego Starosta Piotrkowski zawierając kolejną umowę dzierżawy opisywanej nieruchomości, nie zastosował przepisu art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego jej zawarcie nastąpiło bez zachowania wymogu sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę. Fakt, iż była to kolejna umowa zawierana z dotychczasowym dzierżawcą, nie zwalniał z realizacji obowiązku, ustanowionego w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Należy jednak podkreślić, że analogiczne nieprawidłowości, jak podkreślił Starosta Piotrkowski zostały wykazane w uprzednio prowadzonej przez Wojewodę Łódzkiego kontroli, opisaney w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 15 lutego 2021 r. znak: GNII.431.2.2020, w którym sformułowano zalecenia w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości i w którym zobowiązano Starostę Piotrkowskiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Należy wskazać, że obowiązek, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem, dzierżawę lub użyczenie na czas oznaczony do 3 miesięcy, jednakże wykaz ten sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (art. 35 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami).

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w zakresie sposobu udostępniania pozostałych nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów dzierżaw nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, czynności bowiem w tym zakresie, przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie dotyczącym obciążania nieruchomości Skarbu Państwa ograniczonymi prawami rzeczowymi dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej:

1) w gminie Grabica, w obrębie Władysławów, oznaczonej jako działka nr 39/2 o pow. 3,25 ha oraz w gminie Rozprza, w obrębie Pieńki, oznaczonej jako działka nr 331/2 o pow. 0,0856 ha (służebność przesyłu);

2) w gminie Wola Krzysztoporska, w obrębie Gąski, oznaczonej jako działka nr 44/3 o pow. 0,1353 ha (służebność gruntowa).

Kontrolerzy w piśmie z dnia 25 kwietnia 2024 r. znak: GN-II.431.6.2023, powołując się na treść wyżej powołanego art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie dotyczącym ustanowienia służebności:

a) przesyłu na nieruchomości położonej w gminie Grabica, w obrębie Władysławów, oznaczonej jako działka nr 39/2 o pow. 3,25 ha, na rzecz PGE Dystrybucja S.A. wystąpili o udzielenie wyjaśnień, czy Spółka PGE Dystrybucja S.A. poniosła koszty związane z ustanowieniem na tej nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego (tj. koszty ogłoszeń prasowych sporządzenia operatów szacunkowych i analiz, umowy o ustanowieniu służebności przesyłu itp.), o czym mowa w § 3 Zarządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 260/2021 z dnia 23 października 2021 r., a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy oraz czy sporządzony został wykaz przedmiotowej nieruchomości, na której ustanowiona została służebność przesyłu oraz czy podany został do publicznej wiadomości w sposób określony w tym przepisie, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy;

b) przesyłu na nieruchomości położonej w gminie Rozprza, w obrębie Pieńki, oznaczonej jako działka nr 331/2 o pow. 0,0856 ha, na rzecz PGE Dystrybucja S.A. wystąpili o udzielenie wyjaśnień, czy Spółka PGE Dystrybucja S.A. poniosła koszty związane z ustanowieniem na tej nieruchomości ograniczonego prawa rzeczowego, o czym mowa w § 3 Zarządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 79/2022 z dnia 12 kwietnia 2022 r., a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy oraz o udzielenie wyjaśnień, czy sporządzony został wykaz przedmiotowej nieruchomości, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz czy podany został do publicznej wiadomości w sposób określony w tym przepisie, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy;

c) gruntowej na nieruchomości położonej w gminie Wola Krzysztoporska, w obrębie Gąski, oznaczonej jako działka nr 44/3 o pow. 0,1353 ha, wystąpili o udzielenie wyjaśnień, czy sporządzony został wykaz przedmiotowej nieruchomości, na której ustanowiona została służebność oraz czy podany on został do publicznej wiadomości w sposób określony w przepisie art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy.

Należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w tym obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Treść art. 23 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy stanowi,

że starostowie wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Natomiast co istotne stosownie do dyspozycji art. 245 § 1 Kodeksu cywilnego do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Piotrkowskiego w piśmie z dnia 30 kwietnia 2024 r. znak: GBR.3026.20.2023.AO, wyjaśniono, że „(...) Starosta prowadząc postępowanie o ustanowienie służebności nie sporządzał wykazu nieruchomości, na której ustanowiona została służebność z uwagi na to, iż art 35 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje kiedy sporządzany i podawany do publicznej wiadomości jest wykaz, przepis tego artykułu nie wymienia służebności, a także żaden inny przepis nie nakłada na Starostę obowiązku sporządzania wykazu, również kontrola wojewody przeprowadzona w dniach 16 czerwca 2020 r. do dnia 31 lipca 2020 r., nie wykazała w tym zakresie nieprawidłowości, jedynym zaleceniem pokontrolnym dotyczącym ustanawiania służebności było uzyskanie zgody wojewody i o takiej zgody występujemy za każdym razem przed ustanowieniem służebności. (...)”

Dodatkowo poinformował, że (...) Spółka PGE Dystrybucja S.A. w związku z ustanowieniem służebności przesyła na nieruchomości położonej w gminie Grabica, w obrębie Władysławów, oznaczonej jako działka 39/2 o pow. 3,25 ha poniosła opłatę za ustanowienie służebności na przedmiotowej nieruchomości (...) oraz koszty wynikające ze sporządzenia ustanowienia służebności przesyła, w tym koszty aktu notarialnego oraz opłaty sądowej (...), Z uwagi na fakt, iż operat szacunkowy określający wartość służebności został wykonany przez wnioskodawcę - Spółkę PGE Dystrybucja S.A. ze środków własnych oraz brak było kosztów dodatkowych tj. kosztów ogłoszeń prasowych, analiz itp. nie było konieczności naliczania dodatkowych opłat. (...) Spółka PGE Dystrybucja S. A. w związku z ustanowieniem służebności przesyła na nieruchomości położonej w gminie Rozprza, w obrębie Pieńki, oznaczonej jako działka 331/2 o pow. 0,0856 ha poniosła opłatę za ustanowienie służebności na przedmiotowej nieruchomości (...) oraz koszty wynikające ze sporządzenia ustanowienia służebności przesyła, w tym koszty aktu notarialnego oraz opłaty sądowej (...).

Z uwagi na fakt, iż operat szacunkowy określający wartość służebności został wykonany przez wnioskodawcę - Spółkę PGE Dystrybucja S.A. ze środków własnych oraz brak było kosztów dodatkowych tj. kosztów ogłoszeń prasowych, analiz itp. nie było konieczności naliczania dodatkowych opłat. Z uwagi na różnice interpretacyjne stosowania

przepisów regulujących powyższą kwestię, w odniesieniu do nieruchomości, na których ustanowione zostało prawo rzeczowe, odstąpiono od stwierdzenia nieprawidłowości, polegających na braku sporządzenia wykazu nieruchomości, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami i podania do publicznej wiadomości w sposób określony w tym przepisie.

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 aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu objęta była powierzchnia:

- 0,23 ha (1 trwały zarządca) w 2021 r.;
- 5,4312 ha (3 trwałych zarządców) w 2022 r.

Natomiast na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w okresie kontrolowanym, aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia:

- 5,1438 ha (16 użytkowników wieczystych) od 16 czerwca 2020 r. do 31 grudnia 2020 r.;
- 59,5406 ha (25 użytkowników wieczystych) w 2021 r.;
- 25,1068 ha (25 użytkowników wieczystych) w 2022 r.;
- 16,9609 ha (24 użytkowników wieczystych) w 2023 r.

Starosta Piotrkowski 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 467,3150 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 182,4480 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 284,8672 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 119, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 118,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1.

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

OPŁATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2019	54,6640 ha	41
2	2020	24,9260 ha	28
3	2021	51,2990 ha	16
4	2022	34,5981 ha	34
5	2023	16,9609 ha	28
Razem		182,4480	147

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 Piotrkowskiego i załączone do akt kontroli.

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 Piotrkowski przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 11 maja 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Piotrkowskiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu piotrkowskiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Starosta Piotrkowski przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2020, 2021 i 2022, których

obowiązek sporządzenia wyniku 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 Piotrkowski przekazywał 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 w piśmie z dnia 20 września 2018 r. znak: GG.6810.140.2018.AŁ (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GNII.7582.194.2018.PJ) Starosta Piotrkowski przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie.

W odpowiedzi na pisma: Ministra Finansów z dnia 4 lutego 2019 r. znak: PR4.6405.1456.2018, PR4.6405.1456.2018.2019.ZDX oraz Wojewody Łódzkiego znak: GNII.7582.194.2018.PJ z dnia 6 marca 2019 r., Starosta Piotrkowski przesłał do Ministra Finansów przy piśmie znak: GG.6810.140.2018.AŁ wypełnioną tabelę, o której mowa w ww. pismach oraz przesłał zapytanie odnośnie możliwości ustalenia czy istnieją inne dane, co do kilku nieruchomości, w zakresie których istnieje brak możliwości identyfikacji oraz stwierdzenia czy znajdują się one na terenie powiatu piotrkowskiego. Uzupełniając należy dodać, że pismem z dnia 7 maja 2024 r. znak: GG.6810.140.2018.AŁ, przesłał do wiadomości Wojewody Łódzkiego pismo kierowane do Ministerstwa Finansów dotyczące przejścia na rzecz Skarbu Państwa prawa własności nieruchomości.

W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości. Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Piotrkowski przedłożył informację, z której wynika,

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 16 czerwca 2020 r.	2	0,2632 ha
2021	4	0,4708 ha
2022	18	9,2838 ha
2023	11	1,3574 ha

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, dotyczących nieruchomości objętej umową dzierżawy z dnia 20 sierpnia 2020 r. polegających na braku sporządzenia wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami i podania go do publicznej wiadomości, w sposób określony w tym przepisie brak jest konieczności kierowania zaleceń pokontrolnych w tym zakresie, gdyż zostały one sformułowane w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 15 lutego 2021 r. znak: GN-II.431.2.2020. Starosta Piotrkowski po otrzymaniu tych zaleceń, przestrzega obowiązku wynikającego z tego przepisu.

Odnosząc się do kwestii sporządzania wykazu i podania go do publicznej wiadomości, w odniesieniu do gruntów Skarbu Państwa, na których ustanawia się ograniczone prawo rzeczowe, pomimo niestwierdzonych nieprawidłowości w tym obszarze z uwagi na rozbieżności interpretacyjne stosowania przepisów, proszę o stosowanie przepisu 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

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
(podpisano elektronicznie)