



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.1.2021

Łódź, 21 kwietnia 2022 r.

Pani
Dorota Pędziwiatr
Starosta Bełchatowski
-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 2022 r., poz. 135) 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 2021 r. poz. 1899), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Bełchatowie, adres: ul. Pabianicka 17/19, 97 - 400 Bełchatów, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Patrycję Jędrzejczyk – starszego specjalistę w oddziale gospodarki gruntami od dnia 8 czerwca 2021 r. do dnia 31 sierpnia 2021 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Bełchatowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 23 czerwca 2018 r. do dnia 8 czerwca 2021 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Bełchatowskiego 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, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrytka
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.

- 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
 - 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Bełchatowski, 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 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.

Niemniej jednak ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nie zawiera wszystkich danych, które zgodnie z treścią art. 23 ust. 1c ww. ustawy, powinny być nią objęte.

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 14 grudnia 2021 r. i 10 lutego 2022 r. znak: GN-II.431.1.2021 skierowanym do Starosty Bełchatowskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa obejmuje w szczególności:

- wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;

- wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;

- przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

zwrócili się o wskazanie przyczyn braku wskazania w prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa:

- dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości, dla których nie jest przypisana księga wieczysta;

- daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;

oraz braku ujęcia w prowadzonej ewidencji informacji o przeznaczeniu nieruchomości, wskazując, że powyższe informacje zamieszczone są jedynie w odniesieniu do części nieruchomości, a nie wszystkich nieruchomości objętych tą ewidencją.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 18 stycznia 2022 r. oraz 28 lutego 2022 r. znak: WS.6811.13.2021 wskazano, że „(...) Zasób nieruchomości Skarbu Państwa prowadzony jest w oparciu o programy geodezyjne Ewopis oraz Geoportal. Zapis o braku księgi wieczystej w zasobie nieruchomości podano na podstawie ww. bazy danych, w której przy konkretnych nieruchomościach nie widnieje informacja o numerze księgi wieczystej. W związku z powyższym nie wskazano jej w prowadzonej ewidencji zasobu. Jednocześnie baza danych geodezyjnych Ewopis oraz Geoportal posiada zapis o własności Skarbu Państwa. Natomiast brak informacji o dokumencie potwierdzającym posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości spowodowany jest bardzo dużą liczbą nieruchomości oraz danych jakie należy uzupełniać. Jednocześnie szczegółowe informacje są sukcesywnie uzupełniane w zasobie. Trwały zarząd nieruchomości Skarbu Państwa ewidencjonowany jest jako zakładka programu użytkowanie wieczyste i tam podana jest data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu (...) Prowadzona ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa została dotychczas uzupełniona o kolejne dane w zakresie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym występujemy również do gmin z prośbą o wskazanie informacji z planów lub studium dla konkretnych nieruchomości. Brak ujęcia powyższych informacji dla wszystkich nieruchomości (jednak częściowo uzupełnionych) spowodowany jest bardzo dużą liczbą nieruchomości oraz danych, jakie należy wprowadzić, a które wpisywane są ręcznie. Jednocześnie szczegółowe informacje są sukcesywnie uzupełniane i aktualizowane w zasobie. (...)”

Zatem w wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ewidencjonowania przez Starostę Bełchatowskiego nieruchomości, stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa, poprzez brak ujęcia w odniesieniu do części nieruchomości dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, (w przypadku braku przypisanej księgi wieczystej) oraz braku ujęcia w prowadzonej ewidencji informacji o przeznaczeniu nieruchomości, który to obowiązek jest wskazany w art. 23 ust. 1c pkt 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 17334,1442 ha, w tym:

- oddanych w trwałą zarząd odpłatny – 5,1081 ha
- oddanych w trwałą zarząd nieodpłatny – 36,3124 ha
- oddanych w dzierżawę – 1950,7289 ha
- oddanych w najem – 0,0947 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 w trybie przetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w gminie Bełchatów, obręb Korczew, działka nr 70/2 oraz w Bełchatowie, obręb 01, działka nr 147/4.

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości tj.:

- gmina Szczerców, obręb Grabek, działki nr 119, 161, 214, 252, 258, 300, 303, 306, 313, 316, 318, 321, 328, 367, 393, 663;
- gmina Szczerców, obręb Grabek, działki nr 861/2, 861/4;
- gmina Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działki nr 672, 814, 1286,
- gmina Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działka nr 690/6;

- gmina Szczerców, obręb Młynki, działki nr 434/4, 434/5;
- gmina Szczerców, obręb Parchliny, działki nr 120, 121, 903, 908, 976;
- gmina Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działki nr 417/2, 423/2;
- gmina Szczerców, obręb Chabielice, działki nr 778/3, 779, 780;
- gmina Szczerców, obręb Młynki, działka nr 182;
- gmina Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działka nr 686/2;
- gmina Bełchatów, obręb Zdieszulice Górne, działka nr 293/5;
- gmina Bełchatów, obręb Oleśnik, działki nr 409/6, 409/7;
- gmina Szczerców, obręb Grabek, działka nr 858/1;
- gmina Szczerców, obręb Osiny, działka nr 715;
- gmina Kleszczów, obręb Dębina, działka nr 12/2.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 10 lutego 2022 r. znak: GN-II.431.1.2021.PJ skierowanym do Starosty Bełchatowskiego, wskazali, że sprzedaż nieruchomości położonej w:

a) gminie Szczerców, obręb 18 Osiny, oznaczonej jako działka nr 715 o powierzchni 0,56 ha nastąpiła w drodze umowy sprzedaży - aktu notarialnego z dnia (...) Rep. A. Nr (...), wycena przedmiotowej nieruchomości nastąpiła na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 14 lutego 2018 r.,

b) w gminie Kleszczów, obręb Dębina, oznaczonej jako działka nr 12/2 o powierzchni 1,49 ha nastąpiła w drodze umowy sprzedaży - aktu notarialnego z dnia (...) Rep. A. Nr (...), wycena przedmiotowej nieruchomości nastąpiła na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 10 marca 2020 r.,

c) w gminie Bełchatów, obręb 15 Korczew, oznaczonej jako działka nr 70/2 o powierzchni 0,19 ha nastąpiła w drodze umowy sprzedaży - aktu notarialnego z dnia (...) Rep. A. Nr (...), wycena przedmiotowej nieruchomości nastąpiła na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego w dniu 29 lipca 2017 r.

W związku z powyższym Kontrolerzy wystąpili o udzielenie wyjaśnień czy potwierdzone zostały aktualności ww. operatów szacunkowych oraz czy w zakresie sprzedaży nieruchomości położonej w gminie Bełchatów, obręb 15 Korczew, działka nr 70/2 sporządzony został kolejny operat szacunkowy na potrzeby zbycia tej nieruchomości.

W wyjaśnieniach złożonych w piśmie z dnia 28 lutego 2022 r. znak: WS.6811.13.2021, Starosta Bełchatowski przedłożył następujące wyjaśnienia: „(...) Operat szacunkowy na potrzeby zbycia działki nr 715 położonej w obrębie Osiny, gmina Szczerców sporządzony został 14.02.2018r. Protokół będący podstawą zawarcia aktu notarialnego został sporządzony i odebrany przez przedstawiciela PGE GiEK S.A. Oddział KWB Bełchatów 09.07.2018r.

Akceptacja przez zarząd PGE GiEK. S.A. warunków sprzedaży zawarta w protokole nastąpiła 29.01.2019r. Operat szacunkowy na potrzeby zbycia działki nr 12/2 położonej w obrębie Dębina, gmina Kleszczów sporządzony został 10.03.2020r. Protokół będący podstawą zawarcia aktu notarialnego został sporządzony i przesłany do PGE GiEK S.A. Oddział KWB Bełchatów pismem z dnia 26.11.2020 (odebrany 30.11.2020 r.). Akceptacja przez zarząd PGE GiEK S.A. warunków sprzedaży zawarta w protokole nastąpiła 08.03.2021r. Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, iż czynności związane z przygotowaniem nieruchomości do sprzedaży zostały przeprowadzone w trakcie ważności operatów szacunkowych. Dokonanie aktualizacji operatów szacunkowych bądź zlecenie nowego operatu szacunkowego przed podpisaniem aktów notarialnych przy ewentualnej zmianie wartości spowodowałoby konieczność rozpoczęcia procedury sprzedaży od nowa co wiązałoby się ze wzrostem kosztów sprzedaży i nie gwarantowałoby zakończenia procedury na podstawie nowego bądź zaktualizowanego operatu szacunkowego, ponieważ oprócz konieczności powtórzenia procedur wynikających z przepisów prawa konieczne byłoby ponowne uzyskanie akceptacji warunków sprzedaży określonych w protokole przez zarząd Spółki co, jak pokazuje doświadczenie, jest trudnym procesem w czasie.

W zakresie sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie Korczew, gmina Bełchatów, działka nr 70/2, nie został sporządzony kolejny operat szacunkowy na potrzeby zbycia tej nieruchomości. Wycena przedmiotowej nieruchomości nastąpiła na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego 29 lipca 2017 r. Na podstawie tej wyceny wszczęta została procedura sprzedaży, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami tj. przygotowany wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, ogłoszenie pierwszego ustnego przetargu nieograniczonego oraz ogłoszenie drugiego ustnego przetargu nieograniczonego podczas którego nieruchomość została sprzedana. Dokonanie aktualizacji operatu szacunkowego bądź zlecenie nowego operatu szacunkowego przed podpisaniem aktu notarialnego przy ewentualnej zmianie wartości spowodowałoby konieczność rozpoczęcia procedury sprzedaży od nowa co wiązałoby się ze wzrostem kosztów sprzedaży i nie gwarantowałoby zakończenia procedury na podstawie nowego bądź zaktualizowanego operatu szacunkowego Należy nadmienić, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości został sporządzony operat szacunkowy 03.02.2016 r. określający wartość działki na 360 zł, natomiast według operatu szacunkowego sporządzonego 29 lipca 2017 r. wartość działki wynosiła 338 zł.”

Zgodnie z 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.

W powyższym zakresie stwierdzić zatem należy nieprawidłowości polegające na dokonaniu sprzedaży trzech nieruchomości (dwóch w trybie bezprzetargowym oraz jednej w trybie przetargowym) z wykorzystaniem operatów szacunkowych, co do których nastąpiła utrata ich aktualności tj. po upływie terminu 12-miesięcznego od daty ich sporządzenia, który przewidziany jest w art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do wyżej opisanych nieruchomości, stwierdzono zatem nieprawidłowości w sposobie gospodarowania opisanymi nieruchomościami.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do pozostałych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami.

Ustalono, że Starosta Bełchatowski występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia w trybie bezprzetargowym, oraz w drodze przetargu, a pozostałe czynności przy zbyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli 34 umów dzierżaw. W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, czynności bowiem w tym zakresie, przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

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 od dnia 23 czerwca 2018 r. do dnia kontroli nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Natomiast na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w okresie kontrolowanym tj. 23 czerwca 2018 r. do dnia kontroli, aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia:

- 5,6620 ha (5 użytkowników wieczystych) w 2020 r.

Starosta Bełchatowski 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 1533,9083 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 1377,9569 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 155,9514 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 511, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 499,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 12.

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

OPLATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującego w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2010	0,4562 ha	12
2	2013	2,5676 ha	48
3	2014	6,3975 ha	52
4	2015	726,7768 ha	226
5	2017	636,0968 ha	156
6	2020	5,6620 ha	5
Razem		1377,9569	499

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 Bełchatowskiego i załączone do akt kontroli.

W zakresie realizacji planowania sposobu wykorzystania zasobu ustalono, że plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat tj. 2015-2017, był przedmiotem kontroli opisanej w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 17 maja 2019 r. znak: GN-II.431.3.2018. Jego analiza wykazała brak nieprawidłowości w sposobie sporządzenia tego planu, gdyż opracowany został w sposób zgodny z art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomości, w zakresie danych określonych w pkt 1-3 tego przepisu.

Uzupełniająco należy dodać, że z dniem 1 stycznia 2017 r. przepis art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dotychczasowym brzmieniu „Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: sporządzają plany wykorzystania zasobu” uległ zmianie i od tej daty przepis ten stanowi, że do zadań starosty należy sporządzanie planu realizacji polityki wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260), która weszła w życie 1 stycznia 2017 r. uchylono również przepis art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami określający dane jakie plan wykorzystania zasobu winien zawierać.

Ustalono, że Starosta Bełchatowski przekazywał 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 tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Ustalono, że Starosta Bełchatowski 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.

W zakresie dotyczącym zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi, ustalono że informacje w tym zakresie złożone zostały przez Starostę Bełchatowskiego w pismach z dnia 27 września 2018 r. znak: WS.6821.1.6.2018 oraz 28 stycznia 2021 r. znak: WS.6821.1.4.2019.

Starosta Bełchatowski przesłał do wiadomości Wojewody Łódzkiego przekazywaną do Ministerstwa Finansów tabelę tj. załącznik nr 1 do pisma z dnia 4 lutego 2019 r. znak: PR4.6405.1456.2018, PR4.6405.1456.2018.2019.ZDX.

Ponadto Starosta Bełchatowski przedłożył informację dotyczącą ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

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 23 czerwca 2018 r.	8	8,5700 ha
2019	43	8,4886 ha
2020	53	0,4824 ha
2021	2	1,6089 ha

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Starostę Bełchatowskiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu:

art. 23 ust. 1c pkt 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez umieszczenie w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa informacji, o których mowa w tym przepisie tj. wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej oraz wskazania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez wykorzystanie operatu szacunkowego do celu, dla którego został sporządzony przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia (o ile nie wystąpią zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154) lub w kolejnych 12 miesiącach, łącznie nie dłużej niż 24 miesiące od daty jego sporządzenia, po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego.

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.

I 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