



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.4.2022

Łódź, 4 lipca 2023 r.

Pan

Daniel Kowalik

Starosta Kutnowski

-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 Kutnie, ul. Tadeusza Kościuszki 16, 99-300 Kutno, 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 30 czerwca 2022 r. do 30 listopada 2022 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Kutnowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 29 marca 2019 r. do dnia 31 maja 2022 r.

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

W trakcie czynności kontrolnych, zbadano:

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/skrzynka

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) realizacji 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 2023 r. poz. 344) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1360).

Ustalono, że Starosta Kutnowski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień przeprowadzenia kontroli, prowadzi ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prowadzone są zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1- 7 tego przepisu i umożliwiają uzyskanie kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania tych nieruchomości.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 842,6965 ha, w tym: oddanych w trwały zarząd odpłatny – 68,0887 ha; oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 687,5304 ha, oddanych w dzierżawę – 46,1814 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 w trybie bezprzetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do:

a) nieruchomości położonej w gminie Żychlin, obręb Dobrzelin, oznaczonej jako działka nr 73/7 o pow. 0,0358 ha;

b) nieruchomości położonej w mieście Żychlin, obręb Żychlin, oznaczonej jako działki nr 961, 962/2, 962/7, 962/11, 962/19, 962/20, 974, 992/2, 1017/4, 1017/13, 1030/3 i 1032/1 o pow. 23,3553 ha;

c) udziału Skarbu Państwa, wynoszącego 1/4 części we współwłasności nieruchomości, położonej w gminie Łanięta, w obrębie 0009, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 67 o pow. 5,14 ha.

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 Kutnowski 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 nieruchomości, a pozostałe czynności przy zbyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą Starosta Kutnowski nie dokonywał zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargowym oraz nie dokonywał nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości przez Starostę Kutnowskiego dokonano kontroli 21 umów dzierżaw, zawartych w trybie przetargowym, w zakresie nieruchomości położonych w gminie Krzyżanów, w obrębach Łęki Górne, Stefanów, Kaszewy Dworne, Krzyżanówek.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w zakresie sposobu udostępniania ww. 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 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 29 marca 2019 r. do dnia 31 maja 2022 r. tj. w 2021 r. dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w odniesieniu do powierzchni 2,0103 ha (4 trwałych zarządców).

Natomiast w tym okresie aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 27,2615 ha (10 użytkowników wieczystych) w 2019 r.; 17,3130 ha (12 użytkowników wieczystych) w 2020 r.; 53,9044 ha (17 użytkowników wieczystych) w 2021 r.; 3,7216 ha (38 użytkowników wieczystych) w 2022 r.

Starosta Kutnowski 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 850,8240 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 337,7256 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 513,0984 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 315, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 310,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 5.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Kutnowski 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 29 marca 2019 r . | 2 | 1,8177 |
| 2020 | - | - |
| 2021 | 1 | 0,20 |
| 2022 | - | - |

Starosta Kutnowski 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 WIECZYSTE | | | |
|---|--|--------------------------|--|
| Lp | Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli | Powierzchnia w ha | Liczba użytkowników wieczystych |
| 1 | 2007 | 0,9354 | 3 |
| 2 | 2008 | 10,9085 | 6 |
| 3 | 2009 | 29,2851 | 53 |
| 4 | 2010 | 76,8323 | 12 |
| 5 | 2011 | 18,9723 | 15 |
| 6 | 2012 | 4,0292 | 15 |
| 7 | 2013 | 7,3182 | 40 |
| 8 | 2015 | 13,3540 | 10 |
| 9 | 2016 | 10,1760 | 14 |
| 10 | 2017 | 24,0285 | 83 |
| 11 | 2018 | 39,6856 | 25 |
| 12 | 2019 | 27,2615 | 10 |
| 13 | 2020 | 17,3130 | 12 |
| 14 | 2021 | 53,9044 | 17 |
| 15 | 2022 | 3,7216 | 38 |
| Razem | | 337,7256 | 353 |

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 Kutnowskiego 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 344), w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Starosta Kutnowski przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 1 lipca 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Kutnowskiego, że zatwierdził przesłany plan

wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu kutnowskiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Starosta Kutnowski przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2018, 2019, 2020 i 2021, 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 Kutnowski 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 co następuje:

W piśmie z dnia 24 października 2018 r. znak: GN.6810.2.37.2018 (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GNII.7582.194.2018.PJ) Starosta Kutnowski przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie. Dodatkowo 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: GN-II.7582.194.2018.PJ z dnia 6 marca 2019 r., Starosta Kutnowski przesłał w załączeniu wypełnioną tabelę, o której mowa w ww. pismach. Ponadto w piśmie z dnia 29 stycznia 2021 r. GN.6810.2.37.2018 Starosta Kutnowski przedłożył dodatkowe informacje w zakresie ustaleń, co do kilku nieruchomości, objętych układami indemnizacyjnymi.

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