



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.5.2022

Łódź, 10 maja 2023 r.

Pan
Janusz Mielczarek
Starosta Łęczycki
-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 Łęczycy, pl. Tadeusza Kościuszki 1, 99-100 Łęczycy, 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 grudnia 2022 r. do dnia 31 maja 2023 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Łęczyckiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 26 czerwca 2019 r. do dnia 30 listopada 2022 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Łęczyckiego 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 40 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.

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 2023 r. poz. 344) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 326).

Ustalono, że Starosta Łęczycki, 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 310,7659 ha, w tym:

oddanych w trwały zarząd odpłatny – 10,4522 + 0,1077 ha - udział 41/1798

oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 236,0838 ha,

oddanych w dzierżawę – 5,8309 ha,

oddanych w najem – 0,2939 ha,

oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 7,0683 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 nieruchomości położonej w Łęczycy, obręb Borki, oznaczonej jako działka nr 99 o pow. 0,7600 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 Łęczycki 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 Łęczycki 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 Łęczyckiego dokonano kontroli 6 umów najmu, 1 umowy nieodpłatnego użytkowania oraz 2 umów dzierżaw.

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 21 marca 2023 r. znak: GN-II.431.5.2022 skierowanym do Starosty Łęczyckiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu, wystąpili o udzielenie wyjaśnień, czy ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości położonej w gminie Piątek,

w obrębie Witów, oznaczonej jako działka nr 168/1 o pow. 1,4293 ha, podane zostało do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

W odpowiedzi na powyższe Starosta Łęczycki w piśmie z dnia 29 marca 2023 r. znak: GKN.6800.34.2022.ED3 poinformował, że ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym na dzierżawę nieruchomości położonej w gminie Piątek, w obrębie Witów, oznaczonej jako działka nr 168/1 o pow. 1,4293 ha, podane zostało do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Na powód powyższego przekazane zostały pisma z adnotacjami, że ww. ogłoszenie wywieszane zostało w budynku Urzędu Miejskiego w Piątku oraz na tablicy ogłoszeń we wsi Witów.

Zatem wszystkie czynności w zakresie udostępnienia nieruchomości Skarbu Państwa 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 26 czerwca 2019 r. do dnia 30 listopada 2022 r. nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, Natomiast w tym okresie aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 21,0336 ha (20 użytkowników wieczystych) w 2019 r.; 16,7876 ha (21 użytkowników wieczystych) w 2020 r.; 2,1583 ha (3 użytkowników wieczystych) w 2021 r.; 9,4794 ha (8 użytkowników wieczystych) w 2022 r.

Starosta Łęczycki 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 433,2044 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 47,5798 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 385,6246 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 66, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 64,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 2.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Łęczycki 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 26 czerwca 2019 r.	-	-
2020	-	-
2021	-	-
2022	51	6,4228

Starosta Łęczycki 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 wypełniania załącznika	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2019	0,9568	1
2	2019	0,2916	1
3	2019	1,2601	1
4	2019	1,0145	1
5	2018	0,4454	1
6	2019	2,9185	1
7	2020	2,8849	1
8	2020	4,2360	1
9	2019	1,6877	1
10	2019	0,5941	1
11	2020	1,4700	1
12	2019	0,0420	1
13	2020	0,0130	1
14	2018	0,2783	1
15	2020	0,3034	1
16	2019	1,2002	1
17	2019	0,1164	1
18	2019	0,3147	1
19	2019	0,6191	1
20	2020	0,0729	1
21	2018	0,1278	1
22	2019	0,2875	1
23	2019	0,1872	1
24	2019	0,4067	1
25	2020	0,0235	1
26	2019	0,6615	1

27	2020	0,7188	1
28	2018	2,1500	1
29	2020	0,1100	1
30	2018	4,2600	1
31	2019	0,2805	1
32	2019	0,7949	1
33	2019	0,0400	1
34	2020	2,6060	1
35	2020	0,2146	1
36	2020	0,5353	1
37	2019	0,9370	1
38	2020	1,0297	1
39	2019	0,7600	1
40	2019	0,0719	1
41	2016	0,0600	1
42	2020	0,0198	4
43	2019	0,4156	1
44	2019	1,8081	1
45	2019	0,9195	1
46	2019	0,2036	1
47	2020	0,2818	1
48	2018	0,3900	1
49	2020	0,6660	1
50	2020	0,2802	1
51	2018	0,6299	1
52	2020	0,4509	1
53	2020	0,1359	1
54	2018	1,1980	1
55	2021	2,0929	1
56	2019	0,3450	1
57	2020	0,1599	1
58	2020	0,3783	1
59	2020	0,0908	1
60	2020	0,1257	1
61	2021	0,0054	1
Razem		47,5798	64

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 Łęczyckiego 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. W piśmie z dnia 2 marca 2022 r. Starosta Łęczycki 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 12 kwietnia 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Łęczyckiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu łęczyckiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Starosta Łęczycki przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 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.

W zakresie dotyczącym przekazywania Wojewodzie Łódzkiemu informacji 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, stwierdzono nieprawidłowości.

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 21 marca 2023 r. znak: GN-II.431.5.2022 skierowanym do Starosty Łęczyckiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie:

1) umowy dzierżawy nieruchomości położonej w gminie Piątek, w obrębie Witów, oznaczonej jako działka nr 168/1 o pow. 1,4293 ha wystąpili z zapytaniem, czy Starosta Łęczycki przesłał informację, o której mowa w tym przepisie lub wskazał przyczyny, dla których informacja ta nie została przekazana do wojewody;

2) umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w Łęczycy, w obrębie Borki, oznaczonej numerem działki 99, wystąpili o wskazanie przyczyn braku ujęcia w informacji z dnia 27 października 2022 r. znak: GKN.6843.28.2021.ED, o której mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, danych dotyczących wartości nieruchomości.

Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;
- 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;
- 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

W wyjaśnieniach przedłożonych w piśmie z dnia 29 marca 2023 r. znak: GKN.6800.34.2022.ED Starosta Łęczycki wskazał, że „(...) informacja, o której mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o zawartej umowie dzierżawy nieruchomości położonej w gminie Piątek, w obrębie Witów oznaczonej jako działka nr 168/1 o pow. 1,4293 ha, omyłkowo nie została przesłana do Wojewody Łódzkiego przez Starostę Łęczyckiego. (...) w informacji z dnia 27 października 2022 r. znak: GKN.6843.28.2021.ED, o której mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, o zawartej umowie sprzedaży nieruchomości położonej w Łęczycy w obrębie Borki, oznaczonej jako działka nr 99 omyłkowo nie wpisano wartości nieruchomości. (...)”

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 Łęczyckiego w piśmie z dnia 27 września 2018 r. znak: GKN.6800.31.2018.AM oraz w piśmie z dnia 29 stycznia 2021 r. znak: GKN.6800.31.2018/21.AM. Starosta Łęczycki przesłał w piśmie z dnia 10 kwietnia 2019 r. znak: GKN.6800.31.2018/19.AM do wiadomości Wojewody Łódzkiego przekazywaną do Ministerstwa Finansów tabelę tj. załącznik do pisma z dnia 4 lutego 2019 r.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Starostę Łęczyckiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez przekazywanie do wojewody informacji o umowach oraz innych

czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, z uwzględnieniem danych, wymienionych w tym przepisie.

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