



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.6.2021

Łódź, 22 grudnia 2022 r.

Pan
Zbigniew Gajęcki
Starosta Pajęczański
-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 Pajęcznie, adres: ul. Kościuszki 76, 98 - 330 Pajęczno, 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 23 listopada 2021 r. do dnia 31 stycznia 2022 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Pajęczańskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 24 marca 2018 r. do dnia 23 listopada 2021 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Pajęczańskiego 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.

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie www.lodzkie.eu w zakładce ochrona danych osobowych.

W trakcie czynności kontrolnych, zbadano:

- 1) zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa,
 - a) nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie
 - 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 2022 r., poz. 1360).

Ustalono, że Starosta Pajęczański, 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 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.

Natomiast ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste 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 września 2022 r. znak: GN-II.431.6.2021 skierowanym do Starosty Pajęczańskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który przewiduje obowiązek ewidencjonowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, wystąpili o wskazanie przyczyn braku ujęcia w przesłanych przez Starostę Pajęczańskiego wykazach, stanowiących ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, wymaganych w tej ustawie wszystkich danych (wskazanych w art. 23 ust. 1c ww. ustawy).

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 29 września 2022 r. znak: GN.6802.50.2021.2022 wskazano, że „(...) program UW – użytkowanie wieczyste wersja 5.09 dla WINDOWS, który służy do ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste posiada oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości, jest w nim wskazana powierzchnia nieruchomości jak również data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. W ww. programie znajduje się rubryka, w której powołany jest dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku księgi wieczystej. Informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych wpisywane są w rubryce Uwagi. (...) Program nie posiada możliwości umieszczenia takich informacji jak przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, w przypadku braku planu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Jednakże takie informacje w każdej chwili mogą zostać wskazane, mimo że nie są drukowane na zestawieniach. (...)”

Zatem w wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ewidencjonowania przez Starostę Pajęczańskiego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, poprzez prowadzenie ewidencji, która nie zawiera wszystkich wymaganych ustawą danych (wskazanych w art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami) tj. informacji o przeznaczeniu nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 46,1334 ha, w tym:

oddanych w trwałe zarząd odpłatny – 2,2120 ha

oddanych w trwałe zarząd nieodpłatny – 0 ha

oddanych w dzierżawę – 0,9940 ha

oddanych w najem – 0 ha

oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 0 ha

oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha

oddanych w użyczenie – 0,4338 ha.

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w:

1) gminie Sulmierzyce, w obrębie Kuźnica, oznaczonej jako działka nr 369 o pow. 0,05 ha, 370 o pow. 0,23 ha, 371 o pow. 0,10 ha oraz jako działka nr 318 o pow. 0,06 ha, 319 o pow. 0,19 ha, 320 o pow. 0,08 ha;

2) gminie Rząśnia, w obrębie Zabrzezie oznaczonej jako działki nr 435/4 o pow. 0,0344 ha, 435/7/2 o pow. 0,0300 ha, 442/3 o pow. 0,0346 ha, 443/3 o pow. 0,0338 ha, 444/3 o pow. 0,0500 ha, 473/3 o pow. 0,0300 ha, 473/4 o pow. 0,1500 i 476/2 o pow. 0,0100 ha;

3) gminie Kielczygłów, w obrębie Brutus, oznaczonej jako działki nr 123 o pow. 0,2800 ha i 144 o pow. 0,3000 ha;

4) gminie Rząśnia, w obrębie Zielęcín, oznaczonej jako działka nr 441/2 o pow. 1,2607 ha, gminie Rząśnia, w obrębie Stróža, oznaczonej jako działka nr 99/2 o pow. 3,5879 ha, gminie Sulmierzyce, w obrębie Kuźnica, oznaczonej jako działki nr 346/2 o pow. 0,1300 ha, 347 o pow. 0,0500 ha i 348 o pow. 0,0800 ha.

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 14 września 2022 r. znak: GN-II.431.6.2021 skierowanym do Starosty Pajęczańskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, powołując się na przepis art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wystąpili o wskazanie przyczyn wykorzystania dla celów sprzedaży, operatów szacunkowych po upływie 24 miesięcy od daty ich sporządzenia. Powyższe dotyczyło sprzedaży nieruchomości położonej w:

1) gminie Kielczygłów, w obrębie Brutus, oznaczonej jako działki nr 123 o pow. 0,2800 ha i 144 o pow. 0,3000 ha, w dniu 29 grudnia 2020 r., natomiast wycena przedmiotowej nieruchomości nastąpiła przy wykorzystaniu operatu szacunkowego z dnia 20 grudnia 2018 r., którego potwierdzenie aktualności nastąpiło w dniu 23 grudnia 2019 r.

2) gminie Rząśnia, w obrębie Zielęcín, oznaczonej jako działka nr 441/2 o pow. 1,2607 ha, gminie Rząśnia, w obrębie Stróža, oznaczonej jako działka nr 99/2 o pow. 3,5879 ha, gminie Sulmierzyce, w obrębie Kuźnica, oznaczonej jako działki nr 346/2 o pow. 0,1300 ha, 347 o pow. 0,0500 ha i 348 o pow. 0,0800 ha, w dniu 26 czerwca 2019 r., natomiast wycena przedmiotowych nieruchomości nastąpiła przy wykorzystaniu operatów szacunkowych z dnia 7 kwietnia 2017 r., których potwierdzenie aktualności nastąpiło w dniu 26 czerwca 2018 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.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 29 września 2022 r. znak: GN.6802.50.2021.2022 Starosta Pajęczański wskazał, że w zakresie nieruchomości położonej w gminie Kielczyglów, w obrębie Brutus, oznaczonej jako działki nr 123 o pow. 0,2800 ha i 144 o pow. 0,3000 ha, uznano, że z uwagi na panującą sytuację pandemiczną w kraju spowodowaną COVID-19 przeprowadzenie nowej procedury sprzedaży znacznie opóźniłoby dokonanie tej czynności i odsunęłoby w czasie osiągnięcie zamierzonych efektów rzeczowych, natomiast w zakresie nieruchomości położonej gminie Rząśnia, w obrębie Zielęcín, oznaczonej jako działka nr 441/2 o pow. 1,2607 ha, gminie Rząśnia, w obrębie Stróža, oznaczonej jako działka nr 99/2 o pow. 3,5879 ha, gminie Sulmierzyce, w obrębie Kuźnica, oznaczonej jako działki nr 346/2 o pow. 0,1300 ha, 347 o pow. 0,0500 ha

i 348 o pow. 0,0800 ha, Starosta Pajęczański poinformował, że omyłkowo przyjęto datę potwierdzenia aktualności operatu za termin upływu kolejnego 12 miesięcznego okresu wykorzystania operatu do celów sprzedaży.

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, poprzez wykorzystanie do celów ich sprzedaży, operatów szacunkowych po upływie 24 miesięcy od daty ich sporządzenia.

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 Pajęczański 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 Pajęczański nie dokonywał zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w trybie przetargowym.

W okresie objętym kontrolą Starosta Pajęczański dokonał nabycia do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości położonych w gminie Sulmierzyce, w obrębie Kuźnica (działki nr: 1248/2, 1427/3, 1714/1, 1668/1, 1669/2, 1474/2, 1544/3, 1102/2, 1687/1, 1688/2, 1288/2, 1729/1, 1730/2, 1776/2, 1779/2, 1748/1, 1749/2, 1531/2, 1532/3) oraz w obrębie Nowa Wieś (252/2, 234/2, 249/2, 236/2, 247/2, 226/2, 244/2, 245/2, 243/2). W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do ww. nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w zakresie dotyczących nabycia ww. nieruchomości przez Starostę Pajęczańskiego, czynności przy nabyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości przez Starostę Pajęczańskiego dokonano kontroli:

- 1) umowy dzierżawy dotyczącej działki nr 2053, Trębaczew, gmina Działoszyn oraz działek nr 76/6 i 92/8, Wydrzynów, gmina Pajęczno;
- 2) umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa dotyczącej działek nr 154/3 i 153/3 Kielczygłów, gmina Kielczygłów;

3) umowy użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa dotyczącej działki nr 83, Grądy, gmina Działoszyn.

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

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 24 marca 2018 r. do dnia kontroli nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu, wykazano, że w roku 2021 r. planuje się dokonać aktualizacji w odniesieniu do 3 trwałych zarządców tj. 5 działek (pow. 0,7298 ha).

Natomiast na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w okresie kontrolowanym tj. 24 marca 2018 r. do dnia kontroli, aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 0,2200 ha (1 użytkownik wieczysty) w 2018 r.; 1,7918 ha – 3 działki (2 użytkowników wieczystych) w 2019 r.; 5,9628 ha – 16 działek (3 użytkowników wieczystych) w 2021 r.

Starosta Pajęczański 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 562,4579 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 337,8683 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 224,5896 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 166, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 162,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 4.

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

OPLĄTY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE

Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującego w dniu wypełnienia załącznika	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1.	2009	263,7724	1
2.	2010	6,2305	22
3.	2011	4,5985	6
4.	2012	18,9228	1
5.	2013	23,9389	11
6.	2014	0,1051	8
7.	2015	1,8985	5
8.	2016	14,8977	7
9.	2017	0,6821	42
10.	2018	0,2200	1
11.	2019	1,7918	2
12.	2020	0	0
	Razem	337,0583	106

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 przedłożone zostały przez Starostę Pajęczańskiego w piśmie z dnia 29 września 2022 r. znak: GN.6802.50.2021.2022 dodatkowe informacje w zakresie nieruchomości położonej w gminie Działoszyn, w obrębie Działoszyn, oznaczonej jako działka nr 145 o pow. 0,1957 ha, zabudowanej budynkiem administracyjnym i garażowym, przekazanej na rzecz Miasta i Gminy Działoszyn (wyjaśnienia załączono do akt kontroli).

W zakresie realizacji planowania sposobu wykorzystania zasobu ustalono, że plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2015-2017, był przedmiotem kontroli opisaney w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 6 października 2016 r. znak: GNII.431.7.2015.AM. 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 Pajęczański 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.

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 14 września 2022 r. znak: GN-II.431.6.2021 skierowanym do Starosty Pajęczańskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie umowy użyczenia zawartej w dniu 30 kwietnia 2019 r. pomiędzy Skarbem Państwa a Miastem i Gminą Działoszyn, dotyczącej działki nr 83, położonej w obrębie 3 Grądy, gmina Działoszyn, wystąpili z zapytaniem czy Starosta Pajęczański przesłał informację o, której mowa w tym przepisie lub wskazał przyczyny, dla których informacja ta nie została przekazana do wojewody.

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 września 2022 r. znak: GN.6802.50.2021.2022 Starosta Pajęczański wskazał, że w zakresie przesłania informacji,

o której mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, „(...) przedmiotowe akta sprawy znajdowały się poza wydziałem merytorycznym. Z uwagi na powyższe informacja nie została przekazana Wojewodzie Łódzkiemu (...)”

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 Pajęczańskiego w pismach z dnia 27 września 2018 r. znak: GN.6802.166.2018 oraz 28 stycznia 2021 r. znak: GN.6802.2.2021. Starosta Pajęczański przesłał w piśmie z dnia 11 marca 2019 r. znak: GN.6802.6.2019 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 Pajęczański 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 24 marca 2018 r.	6	0,3104 ha
2019	3	0,69 ha
2020	23	6,6824 ha
2021	36	54,3463 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 Pajęczańskiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu:

- art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez umieszczanie w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste informacji, o których mowa w tym przepisie tj. 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;

- 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.

Odnosząc się do kwestii darowizny nieruchomości położonej w gminie Działoszyn, w obrębie Działoszyn, oznaczonej jako działka nr 145 o pow. 0,1957 ha, zabudowanej budynkiem administracyjnym i garażowym, przekazanej na rzecz Miasta i Gminy Działoszyn, zobowiązuję Starostę Pajęczańskiego do podjęcia czynności zmierzających do odwołania darowizny tej nieruchomości lub wystąpienia z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę warunków umowy darowizny, w tym na zmianę celu, na który nieruchomość została darowana.

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**