



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

GN-II.431.7.2021

Łódź, 6 maja 2022 r.

**Pan**

**Marcin Baranowski**

**Starosta Opoczyński**

**wykonujący zadanie z zakresu  
administracji rządowej**

## **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 135) przeprowadzona została przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka – kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka – starszego inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki gruntami, od dnia 7 grudnia 2021 r. do dnia 31 stycznia 2022 r., w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Starostę Opoczyńskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.) w okresie od dnia 27 września 2018 r. do dnia 7 grudnia 2021 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Opoczyńskiego 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.

**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](http://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](http://www.lodzkie.eu) w zakładce ochrona danych osobowych.

W czasie czynności kontrolnych, których dokonano w okresie od dnia 7 grudnia 2021 r. do dnia 31 stycznia 2022 r. zbadano:

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,
- użyczenie.

C) Sposób gospodarowania nieruchomościami:

Aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu:

- trwałego zarządu do nieruchomości,
- użytkowania wieczystego do nieruchomości.

D) Realizacja celów darowizn 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.

## **I. Zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste**

Podczas czynności kontrolnych zbadano prawidłowość przestrzegania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Opoczyński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 7 grudnia 2021 r. prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej oraz w formie papierowej. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w również w systemie elektronicznym oraz w formie papierowej. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera następujące dane: lp., położenie nieruchomości, oznaczenie nieruchomości (nr działki, powierzchnię, nr obrębu), nr księgi wieczystej, podmiot, któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, podstawa prawna udostępniania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wysokość opłaty rocznej w zł., data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, informację o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, stawka procentowa.

W wyniku podjętych czynności kontrolnych stwierdzono, że ewidencja nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste oraz nieruchomości stanowiących zasób 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 nieruchomości zarówno stanowiących zasób Skarbu Państwa, jak i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

## **II. Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa**

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 842,7695 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0
- dzierżawę – 0
- użyczenie – 0,0872 ha
- trwałe zarząd – 223,4444 ha,
- użytkowanie – 0.

Natomiast ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 870 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 239,7198 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 630,2802 ha,

Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 1027, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 1026,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Opoczyński przedłożył informację, z której wynika, że:

<b>Rok</b>	<b>Ogólna liczba działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych</b>	<b>Ogólna powierzchnia działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych</b>
od 27 września 2018 r.	9	2,0076 ha
2019	44	0,7528 ha
2020	7	0,0409 ha
2021	41	10,1465 ha

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości:

#### **A. Zbycie i nabycie nieruchomości położonych w powiecie opoczyńskim.**

W okresie od dnia 27 września 2018 r. do dnia 7 grudnia 2021 r. procedurą, dotyczącą zbycia objęto nieruchomości Skarbu Państwa położone w:

- 1) gm. Poświętne, w obrębie Stefanów, oznaczona jako działka nr 482 o pow. 0,0400 ha – zbycie w drodze bezprzetargowej,
- 2) gm. Białaczów, w obrębie Żelazowice, oznaczona jako działka nr 1064 o pow. 0,14 ha – zbycie w drodze przetargu,
- 3) Opocznie, w obrębie 11, oznaczona jako działki nr 604/3 o pow. 0,0411 ha i 605/3 o pow. 0,0212 ha - zbycie w drodze przetargu,
- 4) Opocznie, w obrębie 13, oznaczona jako działka nr 78/16 o pow. 0,0872 ha – darowizna na rzecz Gminy Opoczno.

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Opoczyński wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia wyżej opisanych nieruchomości. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego: Nr 199/2021 z dnia 17 sierpnia 2021 r., Nr 216/2021 z dnia 8 września 2021 r., Nr 230/2021 z dnia

23 września 2021 r., Nr 286/2021 z dnia 29 listopada 2021 r., które znajdują się w aktach kontroli.

Pozostałe czynności dokonane przez Starostę Opoczyńskiego przy zbyciu tych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie od dnia 27 września 2018 r. do dnia 7 grudnia 2021 r. nie nastąpiło nabycie do zasobu Skarbu Państwa nieruchomości.

W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

### **B. Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.**

Wskazać należy, że w okresie od dnia 27 września 2018 r. do dnia 7 grudnia 2021 r. Starosta Opoczyński zawarł z Gminą Opoczno umowę użyczenia nieruchomości Skarbu Państwa położonej w Opocznie, w obrębie 13, oznaczonej jako działka nr 78/16 o pow. 0,0872 ha. Pozostałych umów, tj. dzierżawy, najmu, użytkowania Starosta Opoczyński nie zawierał.

W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia oraz oddawania w najem nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostę Opoczyńskiego.

W okresie objętym kontrolą brak jest nieruchomości, które zostałyby obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 3,1414 ha, natomiast nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie – 220,3030 ha.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do pozostałych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ich udostępniania i zbywania.

### **III. Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:**

- aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa

Na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości oddanych w trwałe zarząd na rzecz:

- 1) Powiatowy Inspektorat Weterynarii w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie przy ul. Staromiejskiej, w obrębie 14, oznaczona jako działka nr 210 ) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 1 sierpnia 2012 r. znak: GNIII.6844.2.4.2012,
- 2) Komenda Wojewódzka Policji w Łodzi (nieruchomość położona w Paradyżu, oznaczona jako działki nr: 300/1 i 303/2) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 28 lutego 2018 r. znak: GNIII.6844.1.14.2017,
- 3) Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim oraz Prokuratura Okręgowa w Piotrkowie Trybunalskim (nieruchomość położona w Opocznie przy ul. Biernackiego 20 , oznaczona jako działka nr 108) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 13 sierpnia 2018 r. znak: GNIII.6844.2.1.2018,
- 4) Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie przy ul. Rolnej, oznaczona jako działka nr 115/2) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 21 czerwca 2012 r. znak: GNIII.6844.2.2a.2012,
- 5) Komenda Wojewódzkiej Policji w Łodzi (nieruchomość położona w Opocznie, oznaczona jako działki nr: 207/4, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 216/9, 210/2, 216/11, 213/2) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 16 października 2014 r. znak: GNIII.6844.1.4.2014,
- 6) Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 13, oznaczona jako działka nr 541) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 9 września 2014 r. znak: GNIII.6844.2.1.2014,
- 7) Urząd Skarbowy w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie przy ul. Piotrkowskiej 14, oznaczona jako działka nr 164/1) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 22 września 2014 r. znak: GNIII.680.2.182.2014,
- 8) Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie przy ul. Rolnej, oznaczona jako działka nr 114) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 21 czerwca 2012 r. znak: GNIII.6844.2.2.2012.

Starosta Opoczyński przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa objętych aktualizacją opłat z tytułu trwałego zarządu oraz ogólnej liczby trwałych zarządców objętych tym procesem.

<b>Rok</b>	<b>Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat</b>	<b>Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją</b>
od 27 września 2018 r.	0,3356 ha	2
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-

- aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa.

Starosta Opoczyński przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych, a także informację w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata (załączona do akt kontroli).

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 239,7198 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 239,7198 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 630,2802 ha,

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 1027, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 1026,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1.

<b>OPLATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu wypełniania załącznika</b>	<b>Powierzchnia w ha</b>	<b>Liczba użytkowników wieczystych</b>
1	W latach wcześniejszych	224,5967	982
2	2019	14,9214	21
3	2020	0,2017	23
4	2021	-	-
<b>Razem</b>		<b>239,7198</b>	<b>1026</b>

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste odbywa się systematycznie, co obrazuje poniższa tabela:

<b>Rok</b>	<b>Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)</b>	<b>Ogólna liczba użytkowników objętych aktualizacją</b>
od 27 września 2018 r.	3,7410	83
2019	14,9214	21
2020	0,2017	23
2021	-	-

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie gospodarowania (aktualizacja opłat) wyżej opisanymi nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Opoczyńskiego.

#### **IV. Realizacja celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa**

W zakresie realizacji celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu w trakcie kontroli przedłożono informację (załączoną do akt kontroli) w sprawie realizowania określonych w umowach celów darowizn nieruchomości Skarbu Państwa. Z przedłożonej informacji wynika, że według stanu na dzień 7 grudnia 2021 r. dokonano 6 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa, które są wykorzystywane zgodnie z określonym w umowie celem.

#### **V. Planowanie sposobu wykorzystania zasobu.**

W zakresie planowania sposobu wykorzystania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Opoczyński przedłożył plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa na okres 3 lat (2017-2019) opracowany w sposób zgodny z art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Plan realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zostanie opracowany w oparciu o politykę gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa przyjętą przez Radę Ministrów i obwieszczoną przez właściwego Ministra.

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### **VI. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.**

Ponadto ustalono, że Starosta Opoczyński, wykonujący zadanie z zakresu administracji



rządowej, pismami z dnia 05.04.2019 r., 20.04.2020 r. i 13.04.2021 r. przekazał 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. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło w terminie określonym w tym przepisie tj. 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

#### **VII. Przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.**

Ustalono, że Starosta Opoczyński 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.

#### **VIII. Zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.**

W zakresie zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi ustalono, że pismami z dnia 26.09.2018 r., 13.03.2019 r. i 28.12.2020 r. (stanowiącymi odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Opoczyński przekazał informację odnośnie nieruchomości, które zostały objęte ww. układami.

W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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**