



WOJEWODA ŁÓDZKI

Łódź, 6 lipca 2021 r.

GN-II.431.8.2020

Pan
Mirosław Belina
Starosta Skierniewicki
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 (Dz. U. 2019 poz. 1464 ze zm.) przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Skierniewicach, ul. Konstytucji 3 Maja 6, 96-100 Skierniewice 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, w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Starostę Skierniewickiego 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 2020 r. poz. 1990 ze zm.) w okresie od dnia 20 czerwca 2017 r. do dnia 02 grudnia 2020 r.

Z uwagi na obowiązujący na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej stan epidemii kontrola prowadzona była za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

Sposób wykonywania przez Starostę Skierniewickiego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie.

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.

Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W czasie dokonanych czynności kontrolnych 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 2020 r. poz. 1990 ze zm.), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2020 r. poz. 1740 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Skierniewicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 02 grudnia 2020 r. prowadzi ewidencję zasobu

nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej. Dodatkowo ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest formie elektronicznej. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera następujące dane: lp., nazwa użytkownika wieczystego, data i podstawa prawna nabycia prawa użytkowania wieczystego, liczba lat, na które ustanowiono użytkowanie wieczyste, oznaczenie nieruchomości (jednostka ewidencyjna, obręb, nr działki, powierzchnia), księga wieczysta lub dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym/studium uwarunkowań i kierunków przestrzennego zagospodarowania, stawka procentowa opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, data ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, kwotowy wzrost opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, wartość gruntu, informacje o zgłoszonych roszczeniach, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych lub sądowych.

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 303,8042 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0,
- dzierżawę – 0,
- użyczenie – 0,
- trwałe zarząd – 0,15 ha,
- użytkowanie – 0.

Ponadto ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 539,5497 ha, w tym:

- za które są naliczane opłaty roczne wynosi – 221,1782 ha,

- za które nie są naliczane opłaty roczne wynosi – 318,3715 ha.

Ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi – 161.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Skierniewicki 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 20 czerwca 2017 r.	-	-
2018	8	5,9224 ha
2019	-	-
2020	-	-

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli odnośnie:

A. Zbycia i nabycia nieruchomości położonych w powiecie skierniewickim

W okresie od dnia 20 czerwca 2017 r. do dnia 02 grudnia 2020 r. nastąpiło zbycie nieruchomości Skarbu Państwa położonej w:

- gm. Bolimów, obręb 16 Wólka Łasiecka, działki nr 132/2 o pow. 0,2364 ha, 57/2 o pow. 1,3411 ha, 80/2 o pow. 0,0519 ha, 81/46 o pow. 0,0407 ha, 82 o pow. 0,1900 ha, 105/2 o pow. 0,0394 ha, 134 o pow. 0,1200 ha – w drodze przetargu;
- gm. Nowy Kawęczyn, w obrębie 24 Raducz, działka nr 243/1 o pow. 0,1514 ha – w drodze przetargu;
- gm. Nowy Kawęczyn, w obrębie 24 Raducz, działka nr 293 o pow. 0,3000 ha – w drodze przetargu.

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Skierniewicki 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, które znajdują się w aktach kontroli.

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

W okresie od dnia 20 czerwca 2017 r. do dnia 02 grudnia 2020 r. nie nastąpiło nabycie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

W okresie objętym kontrolą brak jest nieruchomości, które zostałyby oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie. 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 0,15 ha, natomiast brak jest nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie.

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 trwały zarząd na rzecz:

1) Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi (nieruchomość położona w gm. Bolimów, w obrębie Bolimów) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 23 listopada 2015 r.,

Starosta Skierniewicki 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.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 20 czerwca 2017 r.	-	-
2018	-	-
2019	-	-
2020	-	-

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

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 20 czerwca 2017 r.	1,7917 ha	7
2018	4,0075 ha	89
2019	0,6685 ha	2
2020	71,6320 ha	1

Starosta Skierniewicki 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.

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 539,5497 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 221,1782 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 318,3715 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 161, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 156,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 5.

OPŁATY 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	2020	71,6320	1
2	2019	0,6685	2
3	2018	4,0075	89
4	2017	1,7917	7
5	2016	99,7738	4
6	2015	0,19	1
7	2014	14,9843	5
8	2013	5,8157	3
9	2012	0,3882	7
10	2011	18,3920	2
11	2010	3,5345	35
Razem		221,1782	156

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 Skierniewickiego.

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 02 grudnia 2020 r. dokonano 7 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa, z czego 4 z nich wykorzystywane są zgodnie z określonymi w umowach celami, 2 są w trakcie realizacji, a w przypadku nieruchomości położonej w gminie Lipce Reymontowskie, w obrębie Wola Drzewiecka, (oddana w drodze darowizny

pod budowę zbiornika retencyjnego), cel będzie zrealizowany po uzyskaniu dofinansowania ze środków Unii Europejskiej lub innego źródła.

V. Planowanie sposobu wykorzystania zasobu.

W zakresie planowania sposobu wykorzystania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Skierniewicki przedłożył program zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa na lata (2020-2022) opracowany na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. 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. 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 Skierniewicki, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 27.04.2018 r., 30.04.2019 r., 30.04.2020 r. przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2017, 2018 i 2019, 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 Skierniewicki 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 25.09.2018 r. znak: GGN.6811.1.27.2018.JG i 26.03.2019 znak: GGN.6811.1.9.2019.JG (stanowiącymi odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Skierniewicki 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, iż 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