



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.2.2024

Łódź, 10 października 2024 r.

Pan
Krzysztof Jażdżyk
Prezydent Miasta Skierniewice
- 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 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przeprowadzona została w Urzędzie Miasta Skierniewice, ul. Rynek 1, 96-100 Skierniewice, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Patrycję Jędrzejczyk – inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki gruntami od dnia 28 czerwca 2024 r. do 31 października 2024 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Prezydenta Miasta Skierniewice zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 1 września 2021 r. do dnia 12 czerwca 2024 r.

Sposób wykonywania przez Prezydenta Miasta Skierniewice 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:

A) Zasady i sposób ewidencji:

a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, 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.

b) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

B) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

a) zbycie i nabycie nieruchomości,

b) oddawanie nieruchomości w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.

C) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu: - trwałego zarządu do nieruchomości, - użytkowania wieczystego do nieruchomości.

D) Realizacja celów 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.

Czynności kontrolnych dokonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Ustalono, że Prezydent Miasta Skierniewice, 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 nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste 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.

Niemniej jednak ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa 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 12 września 2024 r. znak: GN-II.431.2.2024 skierowanym do Prezydenta Miasta Skierniewice, wykonującego strona 3 projektu wystąpienia pokontrolnego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 23 ust. 1 c pkt 4 ustawy o gospodarce

nieruchomościami zgodnie z którym ewidencjonowanie zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste obejmuje m.in. przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy, zwrócili się o wskazanie przyczyn braku ujęcia w prowadzonej ewidencji informacji o przeznaczeniu nieruchomości, stosownie do art. 23 ust. 1 c pkt 4 ww. ustawy.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 16 września 2024 r. znak: GNR.680.67.2024 wskazano, że „(...) w toku prowadzonej kontroli uzupełniono prowadzoną ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o przeznaczenie tych nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu o studium ukierunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice – II Edycja.(...)” W załączeniu przesłano uzupełnione wykazy.

Zatem w wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ewidencjonowania przez Prezydenta Miasta Skierniewice nieruchomości, stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa, poprzez brak ujęcia w ewidencji informacji o przeznaczeniu nieruchomości, który to obowiązek jest wskazany w art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 52,7264 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny – 8,2305 ha;
- oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 0,4449 ha,
- oddanych w dzierżawę – 5,8337 ha (2,4537 ha pow. dzierżawiona)
- 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, dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w Skierniewicach, przy ul. Nowomiejskiej, obręb nr 8, oznaczonej jako działka nr 271/2 o pow. 2,5642 ha (zbycia dokonano w trybie przetargu ustnego ograniczonego).

Ustalono, że Prezydent Miasta Skierniewice występował do wojewody o zgodę, strona 4 projektu wystąpienia pokontrolnego o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy

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

W okresie objętym kontrolą Prezydent Miasta Skierniewice nie dokonywał zbycia nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym oraz nie dokonywał nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą brak jest nieruchomości, które zostałyby oddane w najem, użytkowanie i użyczenie.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości przez Prezydenta Miasta Skierniewice dokonano kontroli:

- 17 umów dzierżaw, których przedmiotem jest część działki nr 109, obręb 18, położonej w Skierniewicach;

- 2 umów dzierżaw, których przedmiotem jest część działki nr 520, obręb 3, położonej w Skierniewicach;

- 1 umowy dzierżawy, której przedmiotem jest część działki nr 77/1, obręb 16, położonej w Skierniewicach.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ich udostępniania, czynności w tym zakresie przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 8,2305 ha – 11 trwałych zarządców oraz nieodpłatnie w trwały zarząd 0,4449 ha – 1 trwały zarządca.

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 dokonywano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w odniesieniu do powierzchni 5,8302 ha (8 trwałych zarządców) tj. od 1 września 2021 r. do 31 grudnia 2021 r.

Natomiast w tym okresie aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 11,5715 w 2021 r. (5 użytkowników wieczystych), 14,3155 ha w 2022 r. (31 użytkowników wieczystych), 0,7834 ha w 2023 r. (1 użytkownik wieczysty).

Prezydent Miasta Skierniewice 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 247,7963 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 80,3682 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 167,4281 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 543, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 533,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 10.

Prezydent Miasta Skierniewice 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 WIECZYZSTE			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu wypełniania załącznika	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2009	8,3851	4
2	2010	0,0540	3
3	2012	2,8728	118
4	2013	0,5704	3
5	2014	4,4692	13
6	2015	3,1756	3
7	2016	2,0827	6
8	2017	8,5316	6
9	2018	2,1376	2
10	2019	0,6562	332
11	2020	15,6912	16
12	2021	0,0536	1
13	2022	18,4954	12

14	2023	12,4094	34
15	2024	0,7834	1
	Razem	80,3682	554

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 Prezydenta Miasta Skierniewice 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, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Prezydent Miasta Skierniewice przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 31 maja 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Prezydenta Miasta Skierniewice, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 - 2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Prezydent Miasta Skierniewice przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2021, 2022 i 2023, 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 Prezydent Miasta Skierniewice przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu informację o umowach, której obowiązek wynika z treści art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

W okresie kontrolowanym Prezydent Miasta Skierniewice nie dokonywał ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, co wynika z przedłożonej informacji.

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 przesłanym w dniu 25 września 2018 r. znak: GNR.6821.14.2018 (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Prezydent Miasta Skierniewice przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie. Dodatkowo w odpowiedzi na pismo Wojewody Łódzkiego znak: GN-II.7582.194.2018.PJ z dnia 22 grudnia 2020 r., Prezydent Miasta Skierniewice przesłał pismo z dnia 7 stycznia 2021 r., znak: GNR.6821.4.2020, w którym zawarł informację o stanie procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Mając zatem na uwadze ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, polegających na braku ujęcia w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa informacji o przeznaczeniu nieruchomości, który to obowiązek jest wskazany w art. 23 ust. 1c pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami brak jest konieczności kierowania zaleceń pokontrolnych w tym zakresie, gdyż Prezydent Miasta Skierniewice uzupełnił prowadzoną ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Przyjąć należy, że Prezydent Miasta Skierniewice wypełnił obowiązek wynikający z przepisu art. 23 ust. 1c pkt 4 omawianej ustawy.

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona jest zatem 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.

W zakresie zawieranych umów dzierżaw, (najmu) zalecam dokonywanie corocznej waloryzacji należności Skarbu Państwa, z uwagi na konieczność utrzymania wartości ekonomicznej świadczenia pieniężnego na niezmiennym poziomie, co zgodne będzie z obowiązkiem gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, o którym mowa w art. 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

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.

I 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
(podpisano elektronicznie)