



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

GN-II.431.6.2022

Łódź, 15 listopada 2023 r.

**Pan**

**Józef Matysiak**

**Starosta Rawski**

**wykonujący zadanie z zakresu  
administracji rządowej**

### **WYSTĄPIENIE POKONTROLNE**

Na podstawie 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 2023 r., poz. 190) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344) przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Rawie Mazowieckiej, Pl. Wolności 1, 96-200 Rawa Mazowiecka, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka – kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka – głównego specjalistę w oddziale gospodarki gruntami, w dniach od 30 grudnia 2022 r. do 31 maja 2023 r. w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Starostę Rawskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 20 września 2019 r. do dnia 30 listopada 2022 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Rawskiego 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](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.

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

W czasie dokonanych czynności kontrolnych zbadano:

1) Zasady i sposób ewidencji:

- a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- b) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

- a) zbycie i nabycie nieruchomości,
- b) oddawanie nieruchomości w:
  - dzierżawę,
  - najem,
  - użytkowanie,
  - użyczenie

3) Sposób gospodarowania nieruchomościami:

Aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu:

- trwałego zarządu do nieruchomości,
- użytkowania wieczystego do nieruchomości

4) Realizacja celów darowizn przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu

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) 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 2023 r. poz. 344 ze zm.), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. ( Dz. U. 2023 r. poz. 1610 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Rawski, wykonujący zadanie z zakresu administracji prowadzi w formie elektronicznej:

- 1) ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa,
  - 2) ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.
- Ewidencja nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa, zgodnie z treścią przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, obejmuje w szczególności:
- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
  - 2) powierzchnie nieruchomości;
  - 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
  - 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;
  - 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
  - 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Zatem opisywane ewidencje 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 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 225,2460 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0,
- dzierżawę – 0,
- użyczenie – 0 ha,
- trwały zarząd – 162,793 ha,
- użytkowanie – 0 ha.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Rawski 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 20 wrzesień 2019 r.	-	-
2020	-	-
2021	4	1,3541 ha
2022	4	0,3895 ha

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli odnośnie:

### **A. Zbycie i nabycie nieruchomości**

W okresie od dnia 20 września 2019 r. do dnia 30 listopada 2022 r. dokonano zbycia nieruchomości Skarbu Państwa położonych w:

- Białej Rawskiej przy Pl. Wolności, w obrębie 3, oznaczonej jako działka nr 2/1 o pow. 0,0425 ha – w drodze bezprzetargowej,
- gm. Rawa Mazowiecka, w obrębie Ścieki, oznaczonej jako działka nr 306/2 o pow. 0,0471 ha – przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa w związku z odwołaniem darowizny,
- Rawie Mazowieckiej, w obrębie nr 2, oznaczonej jako działki nr: 252/6, 253/1 i 254/4 o łącznej pow. 0,0520 ha – przeniesienie własności nieruchomości Skarbu Państwa w związku z odwołaniem darowizny,
- gm. Cielądz, w obrębie Cielądz, oznaczonej jako działka nr 943/8 o pow. 1,76 ha - w drodze bezprzetargowej,
- gm. Biała Rawska, w obrębie Babsk, oznaczonej jako działki nr 373 o pow. 0,02 ha i 545 o pow. 0,02 ha – darowizna na rzecz Powiatu Rawskiego.

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Rawski 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 Rawskiego przy zbyciu tych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą 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 20 września 2019 r. do dnia 30 listopada 2022 r. nie oddano nieruchomości Skarbu Państwa w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wydzierżawiania, wynajmowania, użyczania oraz oddawania w najem nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostę Rawskiego.

W okresie objętym kontrolą ograniczonymi prawami rzeczowymi zostały obciążone nieruchomości położone w:

- gm. Biała Rawska, obręb Babsk, oznaczona jako działki nr: 373 o pow. 0,0200 ha i 545 o pow. 0,0200 ha – służebność przesyłu,
- Rawie Mazowieckiej, obręb 2, oznaczona jako działka nr 124 o pow. 0,5483 ha – służebność przesyłu.

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Rawski wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego wyżej opisanych nieruchomości. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 4,7850 ha, natomiast nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie – 158,0080 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 trwały zarząd na rzecz:

- 1) Sądu Okręgowego w Łodzi (nieruchomość położona w Rawie Mazowieckiej, w obrębie 4, ul. Kościuszki 17, działka nr 382) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 3 listopada 2022 r.,

- 2) Izby Administracji Skarbowej w Łodzi (nieruchomość położona w Rawie Mazowieckiej, w obrębie 4, ul. Słowackiego 4, działki nr 118/2 i 118/4) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 3 listopada 2022 r.,
- 3) Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej (nieruchomość położona w Rawie Mazowieckiej, w obrębie 4, ul. Łowicka 15, działka nr 9/1) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 3 listopada 2022 r.,
- 4) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej (nieruchomość położona w Rawie Mazowieckiej, w obrębie 4, ul. Przemysłowa 2A, działki nr 543/1 i 543/2) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 3 listopada 2022 r.,
- 5) Komendy Wojewódzkiej Policji w Łodzi (nieruchomości położone w Rawie Mazowieckiej, w obrębie 3 ul. Jana Pawła II nr 36 - działka nr 587/4, w obrębie 4 ul. T. Kościuszki 23 - działka 481 oraz ul. Solidarności 5 - działki nr 482/15 i 799/1) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 3 listopada 2022 r.,
- 6) Powiatowego Inspektoratu Weterynaryjnego (nieruchomość położona w Rawie Mazowieckiej, w obrębie 2, ul. Mszczonowska 10, działka nr 124) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 3 listopada 2022 r.,
- 7) Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie Oddział w Łodzi (nieruchomość położona w gm. Rawa Mazowiecka, w obrębie Głuchówek, działka nr 75/1) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 25 listopada 2022 r.

Starosta Rawski 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 (ha)</b>	<b>Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją</b>
od 20 września 2019 r.	-	-
2020	-	-
2021	-	-
2022	4,7850	7

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

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba użytkowników objętych aktualizacją
od 20 września 2019 r.	-	-
2020	26,0752	36
2021	-	-
2022	1,4658	2

Starosta Rawski 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 137,0840 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 41,5884 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 95,4956 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 512, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 510,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 4

<b>OPLATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZYSTE</b>			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2014	28,1919	37
2	2017	11,1037	101
2	2018	2,2859	365
3	2019	0,6672	338 aktualizacja stawki % grunt pod garażami – zm. wg (Dz.U.2019.270)
<b>Razem</b>		<b>42,2487</b>	<b>503</b>

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie udostępnionych informacji, nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, co do kwestii aktualizacji opłat z wyżej opisanych tytułów.

#### **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 30 listopada 2022 r. dokonano 8 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa i wszystkie wykorzystywane są zgodnie z określonymi w umowach celami. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

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. 1 da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ), w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W załączeniu pisma z dnia 4 marca 2022 r. znak: GG.I.066.2.8.2022.ML Starosta Rawski przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 17 listopada 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Rawskiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 - 2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu rawskiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

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

Ponadto ustalono, że Starosta Rawski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 29.04.2020 r., 29.04.2021 r. i 26.04.2022 r. przekazał 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. 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 Rawski 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 Starosta Rawski 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**