



**WOJEWODA ŁÓDZKI**

GN-II.431.2.2023

Łódź, 9 listopada 2023 r.

**Pan**

**Krzysztof Habura**

**Starosta Pabianicki**

**- 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 2023 r. poz. 344 ze zm.), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Pabianicach, ul. Piłsudskiego 2, 95-200 Pabianice, 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 26 czerwca 2023 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Pabianickiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 7 sierpnia 2020 r. do dnia 15 czerwca 2023 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Pabianickiego 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 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.

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) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.

F) Przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa.

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

Ustalono, że Starosta Pabianicki, 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 oraz ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, 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 kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania tych nieruchomości.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 640,4734 ha, w tym: oddanych w trwały zarząd odpłatny – 19,7708 ha; oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 516,6623 ha, oddanych w dzierżawę – 53,4307 ha, oddanych w najem – 0 ha, oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 11,5717 ha, oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha, oddanych w użyczenie – 0,5535 ha.

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa:

- w trybie bezprzetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w Pabianicach, ul. Piękna 19, obręb 0012 P – 12, działka nr 302 o powierzchni 0,0303 ha;

- w trybie przetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w Konstancynie Łódzkim, obręb 0001 K-1, działka nr 46/4 o powierzchni 0,7641 ha.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami. Ustalono, że Starosta Pabianicki występował do wojewody o zgodę, 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 zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli umów dzierżaw oraz umów użyczenia, wskazanych w załączniku nr 2 do pisma Starosty Pabianickiego z dnia 19 czerwca 2023 r. znak: KS.1710.6.2023.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 29 sierpnia 2023 r. znak: GN-II.431.2.2023, wystąpili do Starosty Pabianickiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej z zapytaniem, czy wykaz nieruchomości przeznaczony do oddania w dzierżawę, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczący działki nr 46/2, obręb 0003 Chechło Drugie, gmina Dobroń (umowa dzierżawy z dnia 15 listopada 2021 r.) przekazany został wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Pabianickiego w piśmie z dnia 15 września 2023 r. znak: KS.1710.6.2023 wskazano, że „(...) nie odnaleziono dokumentów potwierdzających przekazanie wykazu ww. nieruchomości do Wojewody Łódzkiego, dlatego też należy wskazać, iż omyłkowo w/w wykaz nie został przekazany. (...)”

W zakresie ww. nieruchomości stwierdzono zatem nieprawidłowości polegające na braku przekazania wojewodzie wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej.

W świetle powyższego Starosta Pabianicki zawierając umowę dzierżawy opisywanej nieruchomości, nie zastosował przepisu art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego jej zawarcie nastąpiło bez zachowania wymogu przekazania wykazu wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w zakresie sposobu udostępniania pozostałych nieruchomości Skarbu Państwa w drodze umów dzierżaw i najmu nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień, czynności bowiem w tym zakresie, przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W zakresie dotyczącym sposobu nabywania nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej w:

- Konstancyńwie Łódzkim, obręb 0011 K – 11, dz. nr 3/3 o pow. 0,1425 ha i dz. nr 3/4 o pow. 0,1474 ha,
- Pabianicach, obręb 0015 P – 15, dz. nr 761/2 o pow. 0,2044 ha i dz. nr 765/2 o pow. 0,4614 ha.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami. Ustalono, że Starosta Pabianicki występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie nabycia nieruchomości.

W zakresie dotyczącym sposobu obciążania nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej :

- w Pabianicach, przy ul. Szpitalnej 2, oznaczonej jako działka nr 510/3 o pow. 0,0848 ha (służebność gruntowa);
- w Konstancyńwie Łódzkim, przy ul. Rszewskiej, oznaczonej jako działki nr 20/1 i 20/3 (służebność gruntowa);
- w Ksawerowie, przy ul. Szkolnej, oznaczonej jako działka nr 2164/26 (służebność przesyłu).

Kontrolerzy w piśmie z dnia 29 sierpnia 2023 r. znak: GN-II.431.2.2023, wystąpili do Starosty Pabianickiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej zapytaniem, czy Starosta Pabianicki wystąpił do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na ustanowienie na przedmiotowej nieruchomości służebności oraz czy sporządzony został wykaz, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz podany do publicznej wiadomości w sposób przewidziany w tym przepisie, a w przypadku braku o wyjaśnienie przyczyn tego stanu rzeczy.

Stosownie bowiem do art. 13 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu, w tym obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi. Zgodnie z dyspozycją art. 245 § 1 Kodeksu cywilnego do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności. Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, starostowie wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej zbywają oraz nabywają, za zgodą wojewody, nieruchomości wchodzące w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Pabianickiego w piśmie z dnia 15 września 2023 r. znak: KS.1710.6.2023 wskazano, że „(...) Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 2 ww. ustawy nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi. Nieruchomości stanowiące własność jednostek samorządu terytorialnego mogą być nieodpłatnie obciążane na rzecz Skarbu Państwa lub innych jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Natomiast przepis art. 14 ust. 5 ww. ustawy stanowi o tym, iż zawarcie umów w sprawach, o których mowa w ust. 1-4, wymaga uprzedniej zgody wojewody w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyłączeniem czynności prawnych, dokonywanych przez ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania

i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa albo zgody odpowiednio rady lub sejmiku w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego.

W literaturze podnosi się, że wszelkie rodzaje umów przewidzianych w art. 14 ww. ustawy wymagają dla nieruchomości Skarbu Państwa zgody wojewody, wyrażonej w formie zarządzenia, z wyjątkiem umów zawieranych przez Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii. Dla nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego zgody udziela odpowiednio rada bądź sejmik województwa w formie uchwały (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 7).

Mając powyższe na uwadze, a contrario należy więc przyjąć, iż odpłatność obciążenia nieruchomości przez służebność wpływa na brak wymogu wyrażenia zgody przez Wojewodę. Jak wskazano w literaturze, „w art. 23a u.g.n. określony został przedmiot wniosku i szczegółowość jego treści oraz załączników, a także tryb jego składania przez starostę oraz reguły jego rozpoznawania przez wojewodę. Dotyczy to zgody udzielanej przez wojewodę na dokonanie przez starostę wobec nieruchomości Skarbu Państwa: darowizny, sprzedaży jednostkom samorządu terytorialnego za cenę poniżej wartości rynkowej lub oddania tym jednostkom w użytkowanie wieczyste bez pobierania pierwszej opłaty, nieodpłatnego obciążenia na rzecz jednostek samorządu terytorialnego ograniczonymi prawami rzeczowymi, zamiany bez obowiązku dokonywania dopłat w przypadku różnej wartości zamienianych nieruchomości oraz zamiany własności nieruchomości na prawo użytkowania wieczystego lub prawa użytkowania wieczystego na własność, a także zamiany praw użytkowania wieczystego dokonywanej między Skarbem Państwa a jednostkami samorządu terytorialnego, zbycia nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nabycia nieruchomości do tego zasobu, wydzierżawienia, wynajęcia i użyczenia nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Skarbu Państwa przy umowach zawieranych o ustanowienie takich praw na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony oraz umowach do 3 lat zawieranych jako kolejne umowy w tym zakresie dotyczące tej samej nieruchomości” (J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz. Wyd. 7).

W związku z powyższym stwierdzić należy, iż ustanowienie służebności nie wymaga zgody Wojewody w przypadku odpłatności wskazanej czynności prawnej, wobec czego Starosta nie potrzebuje ww zgody.

Ponadto wskazać należy, iż przepis art. 11 ust. 2 ww. ustawy ustanowił regułę, wedle której zgoda wojewody na dokonanie czynności prawnej dotyczącej nieruchomości Skarbu Państwa jest konieczna wówczas, gdy wymaga tego ustawa. Przepisy przedmiotowej ustawy nie zawierają wymogu uzyskania zgody wojewody w sprawach obciążenia nieruchomości ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest odpłatna służebność.

Natomiast przepis art. 35 ww. ustawy stanowi, iż właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie, nie wskazuje zatem obciążenia nieruchomości ograniczonymi prawami rzeczowymi.

Ponadto (...) na podstawie art. 23 ust. 4 ww. ustawy pismami znak: GG.0640.3.2022 z dnia 31 marca 2022 r., znak: GG.0640.3.2023 z dnia 20 kwietnia 2023 r. oraz znak: GG.0640.4.2021 z dnia 02 listopada 2021 r. Wojewodzie Łódzkiemu przekazano informacje o czynnościach wskazanych w punktach 1 a-d).”

Biorąc pod uwagę powyższe brak jest podstaw do stwierdzenia nieprawidłowości w zakresie trybu ustanawiania służebności na wyżej opisanych gruntach Skarbu Państwa, z uwagi na różnice interpretacyjne stosowania przepisów regulujących kwestię ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na gruntach Skarbu Państwa.

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 7 sierpnia 2020 r. do dnia 15 czerwca 2023 r. tj. w 2022 r. dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu w odniesieniu do powierzchni 1,0433 ha (2 trwałych zarządców) oraz do 15 czerwca 2023 r. do powierzchni 0,8133 ha (1 trwały zarządca).

Natomiast w tym okresie aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 20,6018 ha (136 użytkowników wieczystych) w 2021 r., 28,7060 ha (53 użytkowników wieczystych) w 2022 r.

Starosta Pabianicki 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 209,5054 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 121,0778 ha,

- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 88,4276 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 275, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 273,

- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 2.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Pabianicki 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 7 sierpnia 2020 r.	0	0
2021	0	0
2022	3	1,3035 ha
do 15 czerwca 2023 r.	1	0,7103 ha

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

<b>OPŁATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE</b>			
<b>Lp.</b>	<b>Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli</b>	<b>Powierzchnia w ha</b>	<b>Liczba użytkowników wieczystych</b>
1	2013	0,7376	4
2	2014	0,1336	1
3	2017	4,8755	12
4	2018	11,7885	38
5	2019	52,4367	35
6	2020	1,7981	3
7	2021	20,6018	136
8	2022	28,7060	53
<b>Razem</b>		<b>121,0778 ha</b>	<b>282</b>

Liczba użytkowników wieczystych nie odpowiada ogólnej liczbie użytkowników wieczystych ponoszących opłaty roczne, gdyż opłata z tytułu użytkowania wieczystego dla kilku podmiotów została naliczona w różnych latach. Podmioty te posiadają prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości położonych w kilku gminach.



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 Starostę Pabianickiego 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. 1a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Starosta Pabianicki przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 21 kwietnia 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Pabianickiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu pabianickiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Starosta Pabianicki przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2019, 2020, 2021 i 2022, 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 Starosta Pabianicki 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.

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 24 września 2018 r. znak: GG.6820.13.2018 (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Pabianicki 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., Starosta Pabianicki przesłał pismo z dnia 28 stycznia 2021 r., znak: GG.6820.9.2019, w którym zawarł informację o stanie procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Starostę Pabianickiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez przekazywanie wojewodzie wykazu, o którym mowa w tym przepisie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni.

Odnosząc się do kwestii uzyskania zgody wojewody do ustanawiania ograniczonych praw rzeczowych na gruntach Skarbu Państwa proszę, pomimo niestwierdzonych nieprawidłowości w tym obszarze z uwagi na rozbieżności interpretacyjne stosowania przepisów, o występowanie w przyszłości do wojewody o uzyskanie zgody na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7 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. 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**