



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.6.2020

Łódź, 21 września 2021 r.

Pan

Andrzej Szymanek

Starosta Wieruszowski

-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 2019 r., poz. 1464) 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 2020 r. poz. 1990 ze zm.), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Wieruszowie, adres: ul. Rynek 1-7, 98 - 400 Wieruszów, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka - kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Patrycję Jędrzejczyk – specjalistę w oddziale gospodarki gruntami od dnia 2 grudnia 2020 r. do dnia 29 stycznia 2021 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Wieruszowskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 29 września 2017 r. do dnia 2 grudnia 2020 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Wieruszowskiego 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:

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.

- 1) zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste,
- 2) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa,
 - a) nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie
 - b) nieruchomości zbyte w trybie przetargowym
 - c) nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym
 - d) nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa
- 3) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:
 - a) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa
 - b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa
- 4) realizację celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa,
- 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) zabezpieczenie 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 2020 r. poz. 1990 ze zm.) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., poz. 1740 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Wieruszowski, 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, zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu. Ewidencja prowadzona jest w formie elektronicznej 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.

Uzupełniająco należy dodać, że Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego, wykonującego zadanie z zakresu

administracji rządowej wskazali, że w zakresie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w rubryce 7 ewidencji oznaczonej jako „Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego Zagospodarowanie nieruchomości” dla dwóch nieruchomości wpisano „Tereny rolnicze, zabudowane - brak planu” oraz „Tereny rolnicze - brak planu” oraz zwrócili się z zapytaniem, czy informacje w zakresie przeznaczenia nieruchomości wynikają z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, lub o wskazanie przyczyn braku ujęcia w prowadzonej ewidencji informacji o przeznaczeniu nieruchomości wynikającej ze studium.

Kontrolerzy w ww. piśmie w zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wskazali, że w rubryce 14 ewidencji oznaczonej jako „Nr teczki/postępowanie administracyjne/cywilne” wpisane zostały liczby oraz zwrócili się z zapytaniem do Starosty Wieruszowskiego, co oznaczają wpisy w tej rubryce (czy np. dotyczą nr teczki, w której znajdują się informacje o postępowaniach) i czy rubryka, ta odnosi się także do innych toczących postępowań sądowych.

W odpowiedzi na powyższe Starosta Wieruszowski w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wyjaśnił, że „(...) W wydruku ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonej przez Starostę Wieruszowskiego w rubryce 7 oznaczonej, jako „Przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego/ Zagospodarowanie nieruchomości wpisano „Tereny rolnicze, zabudowane - brak planu” oraz „Tereny rolnicze - brak planu” wynikają z zapisów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lututów. W wydruku ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prowadzonej przez Starostę Wieruszowskiego w rubryce 14 oznaczonej, jako „Nr teczki/postępowanie administracyjne/cywilne” wpisane zostały liczby dotyczące numerów teczki, w których znajdują się informacje dotyczące prowadzonej sprawy. Nie dotyczy to postępowań administracyjnych ani sądowych. (...)” Dodatkowo w piśmie z dnia 7 lipca 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 poinformowano, że „(...) w rubryce 14 w wydruku ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prowadzonej przez Starostę Wieruszowskiego oznaczonej, jako „Nr teczki/postępowanie administracyjne/cywilne wpisane zostały numery ułatwiające nam odnalezienie konkretnej sprawy i dotyczą naszych wewnętrznych oznaczeń. Numery te nie dotyczą prowadzonych postępowań administracyjnych i sądowych. (...)”

Dodatkowo w piśmie z dnia 6 sierpnia 2021 r. znak: GN.1710.1.2020, przedłożono informację, że „Rubryka Nr 14 ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste odnosi się do postępowań administracyjnych i sądowych.”

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 8,9868 ha, w tym:

oddanych w trwały zarząd odpłatny – 1,3055 ha

oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 0 ha

oddanych w dzierżawę – 0 ha

oddanych w najem – 0 ha

oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 7,4395 ha

oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha

oddanych w użyczenie – 0 ha.

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa w trybie bezprzetargowym dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości tj.:

- działki nr 3245/1 obręb Klatka, Gmina Wieruszów;
- działki nr 3424/37 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów;
- działki nr 270/2 obręb Bolesławiec, Gmina Bolesławiec;
- działek nr 1895/7, 1896/2, 1897, 1898/4, 1899/2 obręb Mirków, Gmina Wieruszów;
- działki nr 3424/32 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów;
- działki nr 561/3 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów;
- działek nr 94/7, 94/8 obręb Kąty Walichnowskie, Gmina Sokolniki;

Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego, wskazali, że w wykazie nieruchomości przeznaczonej do zbycia w zakresie działki nr 3424/37 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów, jako wartość prawa własności nieruchomości wpisano kwotę 8 800 zł. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość rynkowa prawa własności nieruchomości gruntowej bez części składowych wynosi 8 500 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wynosi 5 100 zł. Zgodnie z aktem notarialnym dokonano sprzedaży nieruchomości na rzecz użytkownika wieczystego za cenę w kwocie 3 400 zł (stanowiącą zatem różnicę między wartością rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej bez części składowych w kwocie 8 500 zł, i wartością rynkową prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej w kwocie 5 100 zł.) We wniosku z dnia 23 maja 2019 r. znak: GN.6840.1.2.2019 Starosty Wieruszowskiego, w którym wystąpiono o wyrażenie zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej ww. nieruchomości Skarbu Państwa wskazano, że na podstawie operatu szacunkowego wartość rynkowa prawa własności nieruchomości wynosi 8 800 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego 5 400 zł.

W związku z powyższym Kontrolerzy wystąpili o wyjaśnienie rozbieżności w zakresie opisywanych wartości prawa własności nieruchomości gruntowej i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

W odpowiedzi na powyższe Starosta Wieruszowski w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wyjaśnił, że „(...) rozbieżności w zakresie opisywanych wartości prawa własności nieruchomości gruntowej i prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej polegają na tym, iż we wniosku z dnia 23 maja 2019 r. znak: GN.6840.1.2.2019 Starosty Wieruszowskiego, w którym wystąpiono o wyrażenie zgody na zbycie w drodze bezprzetargowej nieruchomości nr 3424/37 obręb Miasto Wieruszów, gmina Wieruszów oraz w wykazie nieruchomości podane zostały kwoty z nieaktualnego operatu szacunkowego z dnia 20 grudnia 2016 r. oraz aneksu do tego operatu z dnia 20 stycznia 2017 r., które zostały sporządzone w celu aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego a nie z operatu szacunkowego z dnia 16 kwietnia 2019 r. wykonanego w celu sprzedaży na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, w którym kwota prawa własności nieruchomości wynosi 8 500,00 zł, natomiast wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego wynosi 5 100,00 zł. (...)”

W zakresie dotyczącym zbycia działki nr 3424/37 położonej w obrębie Miasta Wieruszów, gmina Wieruszów stwierdzić należy uchybienia, polegające na błędnym sporządzeniu wykazu nieruchomości przeznaczonej do zbycia w drodze umowy sprzedaży na rzecz jej użytkownika wieczystego, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 18/2019 Starosty Wieruszowskiego z dnia 9 września 2019 r. w sprawie ogłoszenia wykazu nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, poprzez wpisanie wartości prawa własności nieruchomości w wysokości 8 800 zł (w miejsce kwoty 8 500 zł).

Należy dodać, że zgodnie bowiem z art. 35 ust. 2 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a, określa się cenę nieruchomości. W wykazie tym w opisie dotyczącym ceny nieruchomości, której wymóg zamieszczenia w wykazie, przewidziany jest w wyżej powołanym przepisie (art. 35 ust. 2 ww. ustawy szczegółowo określa informacje jakie winny znaleźć się w wykazie), także wskazano wartość prawa własności nieruchomości w kwocie 8 800 zł, natomiast cena nieruchomości z powołaniem się na art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami wpisana została w kwocie 3400 zł. Powyższa cena odpowiada zatem różnicy pomiędzy wartością prawa własności nieruchomości i wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu, które wynikają z operatu szacunkowego z dnia 16 kwietnia 2019 r., w którym ustalono te kwoty na poziomie

8500 zł i 5100 zł (różnica 3400 zł). Uzupełniająco należy dodać, że na poczet ceny nieruchomości gruntowej sprzedawanej jej użytkownikowi wieczystemu zalicza się kwotę równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości, określoną według stanu na dzień sprzedaży.

W powyższym zakresie stwierdzić zatem należy uchybienia, które polegają na błędnie sporządzonym wykazie nieruchomości przeznaczonej do zbycia na rzecz użytkownika wieczystego, polegające na wpisaniu w wykazie nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczonej do zbycia, błędnej kwoty wartości prawa własności nieruchomości.

Ponadto Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego, w zakresie nieruchomości oznaczonej jako działka nr 3245/1 obręb Klatka, Gmina Wieruszów, wystąpili o przesłanie wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z dokumentami poświadczającymi, że wykaz ten podany został do publicznej wiadomości, w sposób określony w tym przepisie tj.: poprzez wywieszenie na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, zamieszczenie na stronach internetowych właściwego urzędu, przekazanie do wojewody oraz ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

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. 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 odpowiedzi na powyższe Starosta Wieruszowski w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wyjaśnił, że „(...) w stosunku do działki nr 3245/1 obręb Klatka, gmina Wieruszów wykaz, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie został sporządzony i podany do publicznej wiadomości z powodu uznania, iż przedmiotowa nieruchomość może być zbyta wyłącznie na rzecz użytkownika wieczystego i nie będzie innych zainteresowanych. „(...)”

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do wyżej opisanej nieruchomości, stwierdzono zatem nieprawidłowości w sposobie gospodarowania tą nieruchomością.

Zbycie opisywanej nieruchomości nastąpiło, bez uprzedniego sporządzenia i podania do publicznej wiadomości wykazu nieruchomości przeznaczonych do zbycia, który to obowiązek sporządzenia tego wykazu i podania do publicznej wiadomości, przewidziany jest w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do pozostałych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami.

Ustalono, że Starosta Wieruszowski występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia w trybie bezprzetargowym, 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 umowy użytkowania zawartej w dniu 5 października 1993 r. pomiędzy Skarbem Państwa, a Towarzystwem Przyjaciół Dzieci – Zarządem Wojewódzkim w Kaliszu.

Z dniem 5 października 1993 r. ustanowiono na nieruchomości położonej w obrębie Pędziwiatry (Głaz), gmina Galewice, oznaczonej jako działki nr 43/6, 47, 48, 49/1 o łącznej powierzchni 8,3650 ha, prawo użytkowania na czas nieoznaczony.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego, wnieśli o wskazanie jak obecnie wykorzystywana jest ww. nieruchomość oraz jaki podmiot ją użytkuje, a w przypadku użytkowania nieruchomości przez następcę prawnego Towarzystwa Przyjaciół Dzieci dodatkowo o przesłanie uwierzytelnionych kopii dokumentów potwierdzających następstwo prawne.

W odpowiedzi na powyższe Starosta Wieruszowski w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wyjaśnił, że „(...) W odniesieniu do nieruchomości położonej w obrębie Pędziwiatry (Głaz), gmina Galewice, oznaczonej, jako działki nr 43/6, 47, 48, 49/1 o łącznej powierzchni 8,3650 ha, na której zostało ustanowione prawo użytkowania na czas nieoznaczony na podstawie umowy z dnia 5 października 1993 r. informuję, iż nieruchomość w dalszym ciągu jest użytkowana przez Towarzystwo Przyjaciół Dzieci oraz wykorzystywana, jako placówka niepubliczna, oświatowo - wychowawcza i opiekuńcza o zasięgu ogólnokrajowym zapewniająca opiekę i wychowanie uczniom. (...)”

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 27 września 2017 r. do dnia kontroli tj. w 2019 r., dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu dla jednego trwałego zarządcy, obejmującej powierzchnię 0,1064 ha.

Natomiast na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w okresie kontrolowanym tj. 27 września 2017 r. do dnia kontroli, aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia:

- 61,80 ha (8 użytkowników wieczystych) w 2018 r.;
- 0,73 ha (2 użytkowników wieczystych) w 2019 r.;
- 10,48 ha (7 użytkowników wieczystych) w 2020 r.

Starosta Wieruszowski 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 160,05 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 91,03 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 69,02 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 57, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 57,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1 częściowo.

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

OPLĄTY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZyste			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującego w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2010	0,81 ha	2
2	2011	0,12 ha	1
3	2012	0,60 ha	13

4	2013	1,53 ha	15
5	2014	4,25 ha	3
6	2016	10,71 ha	6
7	2018	61,80 ha	8
8	2019	0,73 ha	2
9	2020	10,48 ha	7
Razem		91,03	57

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 i uchybień. Starosta Wieruszowski przekazał przy piśmie z dnia 22 stycznia 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wykaz nieruchomości przekazanych w drodze darowizn.

Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego, wystąpili o wyjaśnienia dotyczące zagospodarowania nieruchomości położonej:

- w gminie Lututów, obręb 20 Lututów, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 395/5 o powierzchni 0,0900 ha, której darowizna miała nastąpić z przeznaczeniem na cel publiczny tj. utworzenie ośrodka rehabilitacji dla mieszkańców Gminy Lututów.;

- w gminie Czastary, obręb Czastary, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 1279/4 o powierzchni 0,0053 ha, której darowizna miała nastąpić z przeznaczeniem pod przepompownię ścieków wraz ze sprężarkownią,

w terminach określonych w Zarządzeniu Nr 197/2015 Wojewody Łódzkiego z dnia 10 sierpnia 2015 r. oraz Zarządzeniu Nr 265/2015 Wojewody Łódzkiego z dnia 20 października 2015 r., a także zajęcie stanowiska w kwestii odwołania tych darowizn.

W odpowiedzi na powyższe Starosta Wieruszowski w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wyjaśnił, że „(...) w odniesieniu do nieruchomości położonej w obrębie Lututów, gmina Lututów oznaczonej w ewidencji gruntów, jako działka 395/5 o powierzchni 0,0900 ha, (...) przedmiotowa nieruchomość została przeznaczona na cel publiczny tj. utworzenie ośrodka rehabilitacji dla mieszkańców Gminy Lututów, z terminem jej zagospodarowania do końca 2017 r zgodnie z Zarządzeniem Nr 197/2015 Wojewody Łódzkiego z dnia 10 sierpnia 2015 r. oraz z § 3 Aktu Notarialnego (...) W ramach

Samodzielnego Publicznego Zakładu Podstawowej Opieki Zdrowotnej w Lututowie od 18 grudnia 2017 r. funkcjonuje zakład rehabilitacji obsługujący mieszkańców Gminy Lututów. W odniesieniu do nieruchomości położonej w obrębie Czastary, gmina Czastary oznaczona w ewidencji gruntów, jako działka 1279/4 o powierzchni 0,0053 ha, (...) przedmiotowa nieruchomość nie została przeznaczona na cel publiczny z przeznaczeniem pod przepompownię ścieków wraz ze sprężarkownią, z terminem jej zagospodarowania do końca 2016 r. zgodnie z Zarządzeniem Nr 265/2015 Wojewody Łódzkiego z dnia 20 października 2015 r. oraz z § 3 Aktu Notarialnego (...) Informujemy, iż nieznanne są nam przyczyny braku zagospodarowania w/w nieruchomości zgodnie z celem darowizny we wskazanym terminie. W kwestii zajęcia stanowiska w sprawie odwołania przedmiotowej darowizny Starosta Wieruszowski wystąpi do Wójta Gminy Czastary o złożenie wyjaśnień i udzielenie informacji na temat dalszego zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo w piśmie z dnia 7 lipca 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 poinformowano, że „(...) W odniesieniu do nieruchomości położonej w obrębie Czastary, gmina Czastary oznaczona w ewidencji gruntów, jako działka 1279/4 o powierzchni 0,0053 ha, informuję, iż w dniu 17 czerwca 2021 zostało wystosowane pismo do Gminy Czastary z prośbą o udzielenie szczegółowych wyjaśnień, z jakiego powodu przedmiotowa nieruchomość nie została zagospodarowana zgodnie z celem publicznym w terminie, o jakim mowa w § 3 aktu notarialnego (...) do końca 2016 r. oraz o informację, jakie są plany względem ww. nieruchomości. (...). W dniu 23 czerwca 2021 r. Gmina Czastary poinformowała w piśmie ITOŚ.6822.2.2021, iż zagospodarowanie przedmiotowej nieruchomości zgodnie z celem wskazanym w umowie darowizny przerosło budżet, jakim dysponowała gmina. Jednocześnie Gmina Czastary zaznaczyła, że jeżeli darowizna nie zostałaby odwołana to podejmie wszelkie czynności, aby zagospodarować przedmiotową działkę zgodnie z celem, na jaki została ona przekazana gminie (...)”

W zakresie realizacji planowania sposobu wykorzystania zasobu ustalono, że plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat tj. 2016-2018, był przedmiotem kontroli opisanej w wystąpieniu pokontrolnym z dnia 17 stycznia 2018 r. znak: GN-II.431.5.2017. Jego analiza wykazała brak nieprawidłowości w sposobie sporządzenia tego planu, gdyż opracowany został w sposób zgodny z art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomości, w zakresie danych określonych w pkt 1-3 tego przepisu.

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.

Ustalono, że Starosta Wieruszowski przekazywał 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 tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

W zakresie dotyczącym przekazywania informacji 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, Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego zwrócili się z zapytaniem, czy Starosta Wieruszowski przesłał informację, o której mowa w powołanym przepisie w zakresie zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (dokonanych w 2019 i 2020 r.), które wyszczególnione zostały w tabeli pn. Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa (załącznik nr 2), przesłanej przy piśmie Starosty Wieruszowskiego z dnia 17 grudnia 2020 r. znak: GN.1710.1.2020 tj.

- działki nr 3245/1 obręb Klatka, Gmina Wieruszów;
- działki nr 3424/37 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów;
- działki nr 270/2 obręb Bolesławiec, Gmina Bolesławiec;
- działek nr 1895/7, 1896/2, 1897, 1898/4, 1899/2 obręb Mirków, Gmina Wieruszów;
- działki nr 3424/32 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów;
- działki nr 561/3 obręb Miasto Wieruszów, Gmina Wieruszów;
- działek nr 94/7, 94/8 obręb Kąty Walichnowskie, Gmina Sokolniki.

Zgodnie bowiem z art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej;
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości;

- 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań;
- 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Wieruszowskiego w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wskazano, że „(...) Informacja, o której mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie zbycia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (dokonanych w 2019 i 2020 r.), które zostały wyszczególnione w tabeli pn. Zbycie nieruchomości Skarbu Państwa (załącznik nr 2), przesłanej przy piśmie z dnia 17 grudnia 2020 r. znak: GN. 1710.1.2020 nie została przekazana do Wojewody Łódzkiego. W związku z niedopełnieniem ustawowego obowiązku (...) przedmiotowe informacje zostaną niezwłocznie przekazane (...)”

Zatem w powyższym zakresie 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 z dnia 17 stycznia 2019 r. znak: GN.680.1.84.2018 Starosta Wieruszowski w odpowiedzi na pismo Wojewody Łódzkiego z dnia 3 stycznia 2019 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ w sprawie nieruchomości Skarbu Państwa przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi, w związku z trudnościami lub brakiem możliwości identyfikacji określonych nieruchomości, przesłał listę 10 nieruchomości, które objęte są układem indemnizacyjnym ze Stanami Zjednoczonymi Ameryki z dnia 16 lipca 1960 r.

Następnie w tabeli, przekazywanej do Ministerstwa Finansów wykazana została jedna z nieruchomości (Wieruszów ul. Zamkowa 7). W kolejnym piśmie z dnia 28 grudnia 2020 r. znak: GN.680.1.33.2020, stanowiącym odpowiedź na pismo wojewody z dnia 22 grudnia 2020 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ, dotyczące procesu regulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, objętych układami indemnizacyjnymi poinformowano, że na terenie powiatu wieruszowskiego nie występują nieruchomości Skarbu Państwa objęte zawartymi przez Polskę międzynarodowymi układami indemnizacyjnymi.

Z uwagi na powyższe Kontrolerzy w piśmie z dnia 4 maja 2021 r. znak: GN-II.431.6.2020 skierowanym do Starosty Wieruszowskiego zwrócili się o udzielenie wyjaśnień w opisywanym zakresie, mając na uwadze wcześniej zgłoszone nieruchomości, o których mowa w piśmie z dnia 17 stycznia 2019 r. znak: GN.680.1.84.2018.

W wyjaśnieniach złożonych przez Starostę Wieruszowskiego w piśmie z dnia 25 maja 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 wskazano, że „(...) W piśmie z dnia 28 grudnia 2020 r. znak: GN.680.1.33.2020, stanowiącym odpowiedź na pismo Wojewody z dnia 22 grudnia 2020 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ dotyczące procesu regulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa, objętych układami indemnizacyjnymi omyłkowo poinformowano, że na terenie powiatu wieruszowskiego nie występują nieruchomości objęte zawartymi przez Polskę międzynarodowymi układami indemnizacyjnymi. Nieruchomość wykazana w piśmie z dnia 17 stycznia 2019 r. znak: GN.680.1.84.2018 (Wieruszów, ul. Zamkowa 7) stanowi własność Gminy Wieruszów (...)”

Dodatkowo w piśmie z dnia 7 lipca 2021 r. znak: GN.1710.1.2020 poinformowano, że „(...) Odnosnie ilości nieruchomości położonych na terenie powiatu wieruszowskiego objętych zawartymi przez Polskę międzynarodowymi układami indemnizacyjnymi, informuje, iż na terenie powiatu wieruszowskiego znajduje się 10 nieruchomości, które są objęte układem indemnizacyjnym ze Stanami Zjednoczonymi Ameryki z dnia 16 lipca 1960 r. zgodnie z pismem Starosty Wieruszowskiego z dnia 17 stycznia 2019 r. znak: GN.680.1.84.2018. Z uwagi na brak możliwości identyfikacji położenia przedmiotowych nieruchomości nie zostały podjęte działania w celu zabezpieczenia prawa własności Skarbu Państwa w odniesieniu do nieruchomości objętych tymi układami. (...)”

Ponadto Starosta Wieruszowski przedłożył informację dotyczącą ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa.

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 29 września 2017 r.	2	0,27 ha
2018	24	9,79 ha
2019	2	0,41 ha
2020	1	0,01 ha

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości i uchybień, zobowiązuję Starostę Wieruszowskiego do bezwzględnego przestrzegania przepisu:

□ art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez sporządzanie i podawanie do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie; ponadto wykazy nieruchomości przeznaczone do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie winny być sporządzane w sposób rzetelny;

□ art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez przekazywanie do wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, z uwzględnieniem danych, wymienionych w tym przepisie.

Odnosząc się do kwestii darowizny nieruchomości położonej w obrębie Czastary, gmina Czastary oznaczonej jako działka 1279/4 o powierzchni 0,0053 ha, zobowiązuję Starostę Wieruszowskiego do podjęcia czynności zmierzających do odwołania darowizny tej nieruchomości lub w przypadku przystąpienia Gminy Czastary do realizacji celu, na jaki nieruchomość została oddana w drodze darowizny, do wystąpienia z wnioskiem o zmianę treści Zarządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 265/2015 z dnia 20 października 2015 r., w zakresie dotyczącym terminu zagospodarowania tej nieruchomości.

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.

Ponadto w kwestii zabezpieczenia interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę

układami indemnizacyjnymi, zalecam rozważenie możliwości wykonywania geodezyjnych operatów synchronizacyjnych niezbędnych dla ustalenia aktualnego stanu nieruchomości objętych międzynarodowymi układami indemnizacyjnymi (zagadnienia dotyczące tych operatów poruszone były w przekazanym do wiadomości do Starosty Wieruszowskiego piśmie Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2020 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ).

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