



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.4.2024

Łódź, 9 lutego 2026 r.

Starosta Bełchatowski

**- wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej (tekst jedn. Dz. U. z 2020 r., Nr 224 ze zm.) oraz 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 2025 r., poz. 428), 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 Starostwie Powiatowym w Bełchatowie, adres: ul. Pabianicka 17/19, 97 - 400 Bełchatów, 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, w dniach od 28 czerwca 2024 r. do 30 listopada 2024 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie prawidłowości wykonywania przez Starostę Bełchatowskiego zadań z zakresu administracji rządowej dotyczących gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 9 czerwca 2021 r. do dnia 18 czerwca 2024 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Bełchatowskiego zadania z zakresu administracji rządowej, zbadanego w trakcie kontroli, polegającego na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami.

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

W trakcie czynności kontrolnych zbadano:

- 1) zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste;**
- 2) udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa;**

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, Adres Doręczeń Elektronicznych: AE:PL-15739-54094-JUCFW-24

<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.

- 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 oraz ustawy Kodeks Cywilny, obowiązujących w okresie objętym kontrolą.

1) Zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ustalono, że Starosta Bełchatowski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 18 czerwca 2024 r., prowadzi ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ewidencję nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa.

Po zakończeniu czynności kontrolnych kontrolerzy w piśmie z dnia 16 grudnia 2024 r. znak: GN-II.431.4.2024 zwrócili się do Starosty Bełchatowskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej w zakresie:

ewidencji nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa o wskazanie:

- przyczyn braku wskazania w tej ewidencji dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości, dla których nie jest przypisana księga wieczysta (dotyczy wszystkich pustych pozycji w kolumnie „D”),

- przyczyn braku wskazania w tej ewidencji przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy (dotyczy wszystkich pustych pozycji w kolumnie „H”),
- przyczyn braku wskazania w tej ewidencji daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, - przyczyn objęcia ewidencją zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, nieruchomości dla których w kolumnie „G” przesłanej ewidencji wpisano własność inną niż „SP” – Skarb Państwa i „TZ” – trwały zarząd.

ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste
o wskazanie:

- przyczyn braku wskazania oznaczenia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej (dotyczy wszystkich nieruchomości), - przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy (dotyczy wszystkich nieruchomości),
- przyczyn braku wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (dotyczy wszystkich nieruchomości) - informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (dotyczy wszystkich nieruchomości).

W piśmie z dnia 15 stycznia 2025 r. znak: WS.6811.17.2024 Starosta Bełchatowski przedłożył szczegółowe wyjaśnienia, z których wynika, że:

„ 1. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa:

• *brak wskazania w niektórych pustych pozycjach w kolumnie D w prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości, dla których nie jest przypisana księga wieczysta wynika z faktu przeprowadzenia w 1998 roku konieczności dostosowania istniejącej bazy danych ewidencyjnych prowadzonych w systemie MSEG2 do wymogów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 17.12.1996 r. oraz ujednoliceniu nazewnictwa osób prawnych, w ewidencji gruntów wpisano jako właściciela Skarb Państwa pomimo braku dokumentów poświadczających jego własność. Czynność ta spowodowała znaczący wzrost liczby nieruchomości stanowiących według ewidencji gruntów własność Skarbu Państwa, które ze względu na brak dokumentów i podstawy prawnej potwierdzających własność nie mogą podlegać procesowi regulacji stanu prawnego. Taka sytuacja spowodowała, iż brak było podstaw wykreślenia nieruchomości*

z zasobu. Ze względu na dużą ilość nieruchomości znajdujących się w zasobie na bieżąco analizowany jest stan prawny nieruchomości i uzupełniane są dokumenty potwierdzające tytuł prawny nieruchomości.

- brak wskazania w ww. ewidencji przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym spowodowany jest dużą ilością nieruchomości oraz gromadzeniem wszystkich niezbędnych danych i ręcznego uzupełnienia ewidencji. Jednocześnie dane te są w miarę możliwości uzupełniane. Jesteśmy także na etapie wdrażania programu MIENIE, do którego dane są sukcesywnie wprowadzane.*

- wskazana ewidencja zasobu nieruchomości zawiera nieruchomości Skarbu Państwa. Formy władania określone w ww. ewidencji, prowadzonej ręcznie w formie elektronicznej są oznaczeniami uzupełnionymi na podstawie zapisów zawartych w EGiB. Określenia używane w prowadzonym zasobie (także skrótowe) opisane są m.in. jako zarząd, trwały zarząd, użytkowanie, dzierżawa. Ponadto należy podkreślić, że w dotychczas prowadzonym zasobie ujmowane były nieruchomości, które nie znajdowały się w gospodarowaniu Starosty Belchatowskiego, tj. Wody Polskie, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, KOWR itp. Po przeprowadzonej weryfikacji zasób zostanie ograniczony do nieruchomości pozostających w gospodarowaniu Starosty Belchatowskiego i uzupełniony o brakujące dane.*

1. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest oddzielnie w programie „Użytkowanie Wieczyste”, który umożliwia naliczanie i aktualizację opłat, kontrole terminów płatności, uzgadniania sald ze służbami finansowymi. Wdrożenie programu MIENIE spowoduje całościowe prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ze wszystkimi wymaganymi elementami.

2. Daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, ujęte są w programie „Trwały zarząd Skarb Państwa” oraz w programie Excel dla opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu. Dane te nie zostały zaimportowane do przesłanego wykazu. Wdrożenie programu MIENIE spowoduje całościowe prowadzenie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ze wszystkimi wymaganymi elementami.”.

Z analizy dokumentów wynika, że zarówno ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jak i ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest niezgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż na dzień rozpoczęcia kontroli nie zawiera w zakresie wszystkich nieruchomości danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu.

Dotyczy to:

w ewidencji nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa:

- braku wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w odniesieniu do nieruchomości, dla których nie jest przypisana księga wieczysta (dotyczy wszystkich pustych pozycji w kolumnie „D”),
- braku wskazania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy (dotyczy wszystkich pustych pozycji w kolumnie „H”),
- braku wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa,
- objęcia ewidencją nieruchomości dla których w kolumnie „G” przesłanej ewidencji wpisano własność inną niż „SP” – Skarb Państwa i „TZ” – trwały zarząd;

w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste:

- braku wskazania oznaczenia księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej (dotyczy wszystkich nieruchomości),
- braku wskazania przeznaczenia nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profilu funkcjonalnego strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy (dotyczy wszystkich nieruchomości),
- braku wskazania daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości (dotyczy wszystkich nieruchomości), - informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości (dotyczy wszystkich nieruchomości).

Zatem w tym zakresie należy stwierdzić nieprawidłowości dotyczące niepełnych danych w opisywanych ewidencjach w wyżej wskazanym zakresie.

2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 4855,5185 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny – 5,1080 ha,
- oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 150,4321 ha,
- oddanych w dzierżawę – 1318,9927 ha,
- oddanych w najem – 0,5614 ha,
- oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 0 ha,
- oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha,

- oddanych w użyczenie – 0 ha.

Natomiast ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 1672,7081 ha, w tym:

- za które są naliczane opłaty roczne wynosi – 1516,7540 ha,

- za które nie są naliczane opłaty roczne wynosi – 155,9541 ha.

Ogólna liczba użytkowników wieczystych (osoby fizyczne i prawne) wynosi – 629, w tym:

- ponoszących opłaty roczne – 617,

- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 12.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Bełchatowski przedłożył informację, z której wynika, że

Rok	Ogólna liczba działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych	Ogólna powierzchnia działek, co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych
od 9 czerwca 2021 r.	10	2,6990 ha
2022	8	1,0184 ha
2023	21	4,4550 ha
2024	70	26,4280 ha

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli:

a) Nieruchomości oddane w dzierżawę.

W tym zakresie dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonych:

1) Gm. Drużbice, obr. Bukowie Górne, działki: 209, 247 i 263 (umowa 9/2021 z dnia 21 lipca 2021r.),

2) Gm. Kleszczów, obr. Łękińsko, działka 191 (umowa 7/2021 z dnia 21 lipca 2021r.),

3) Gm. Kleszczów, obr. Rogowiec, działka 520/2 (umowa 8/2021 z dnia 21 lipca 2021r.),

4) Gm. Zelów, obr. Ignaców, działki: 293, 294, 295, 296 i 326 (umowa 14/2021 z dnia 21 sierpnia 2021r.),

5) Gm. Szczerców, obr. Chabielice, działki: 356/2, 357/6, 359/2, 677/2, 736, 738/4, 741/4, 845/1 i 846 o (umowa 17/2021 z dnia 30 listopada 2021r.),

6) Gm. Bełchatów, obr. Łękawa, działki: 2054/16, 2054/17, 2054/18, 2054/19 i 2054/20 (umowa 11/2021 z dnia 12 sierpnia 2021r.),

7) Gm. Kleszczów, obr. Piaski, działki 418/10, 483/5, 419/6, 418/15, 484/4 i 492/5 (umowa 12/2021 z dnia 12 sierpnia 2021r.),

- 8)** Gm. Kleszczów, obr. Kuców, działka 249/4 (umowa 13/2021 z dnia 11 sierpnia 2021r.),
- 9)** Gm. Szczerców, obr. Chabielice Kolonia, działki: 412/2, 412/4, 412/7, 876 i 877/5 oraz w obr. Grabek działki: 314 i 990/6 (umowa 18/2021 z dnia 30 listopada 2021r.),
- 10)** Gm. Szczerców, obr. Chabielice Kolonia, działki: 411/2, 424/1 i 871/4 oraz w obr. Młynki działka 170/1 (umowa 19/2021 z dnia 30 listopada 2021r.),
- 11)** Gm. Bełchatów, obr. Wola Mikorska - Zalesna, działka 146/1 (umowa 16/2021 z dnia 27 października 2021r.),
- 12)** Gm. Kleszczów, obr. Piaski, działki: 634/2, 635/2 i 636/2 (umowa 4/2021 z dnia 6 maja 2021r.),
- 13)** Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działka 214 (umowa 15/2021 z dnia 11 października 2021r. – zmieniona aneksem z dnia 28 lutego 2022r.),
- 14)** Gm. Szczerców, obr. Chabielice Kolonia, działki: 820 i 828 (umowa 24/2021 z dnia 20 stycznia 2022r.),
- 15)** Gm. Drużbice, obr. Wdowim, działka 161/1 (umowa 21/2021 z grudnia 2021r.),
- 16)** Gm. Drużbice, obr. Głupice, działka 359 (umowa 22/2021 z dnia 30 grudnia 2021r.),
- 17)** Zelów, obr. 14 miasta Zelów, działka 171 (umowa 23/2021 z dnia 9 lutego 2022r.),
- 18)** Gm. Szczerców, obr. Chabielice Kolonia, działki: 176, 872, 877/6, 877/7, 877/8, 881/4, 881/5, 881/6, 882, 883, 884, 1289/1, 1289/2 i 1290 (umowa 18/2022 z dnia 26 października 2022r.),
- 19)** Gm. Szczerców, obr. Chabielice Kolonia, działki: 569/20, 570/9, 571/8, 871/5, 871/6, 873/1, 873/2, 873/3, 778, 779, 780, 684/2, 685/2, 802/2, 802/3, 870, 784 i 690/4 (umowa 16/2022 z dnia 12 października 2022r.),
- 20)** Gm. Szczerców, obr. Chabielice Kolonia, działki: 142, 412/6, 593, 599, 752, 757/1 i 871/7 w obr. Parchliny, działki: 921, 991 i 1023 oraz w obr. Grabek, działki: 914 i 990/5 (umowa 17/2022 z dnia 26 października 2022r.),
- 21)** Zelów, obr. 4 miasta Zelów, działka 65 (umowa 5/2022 z dnia 11 maja 2022r.),
- 22)** Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działka 137/3 (umowa 12/2022 z dnia 12 października 2022r.),
- 23)** Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 13/4, 13/6, 407/1 (umowa 9/2022 z dnia 12 października 2022r.),
- 24)** Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działki: 1461/1 i 1484/4 (umowa 21/2022 z dnia 18 października 2022r.),
- 25)** Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działki: 1435/1, 1436/1, 1439/1, 1440/1, 1456/1 i 1482/4 (umowa 19/2022 z dnia 18 października 2022r.),

- 26)** Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działki: 1470/6 i 1472/4 (umowa 13/2022 z dnia 13 października 2022r.),
- 27)** Gm. Kleszczów, obr. Wola Grzymalina, działka 29/1 (umowa 2/2022 z dnia 23 lutego 2022r.),
- 28)** Gm. Kleszczów, obr. Stawek, działki: 599, 600/2, 602/5 i 605/9 (umowa 20/2022 z dnia 18 października 2022r.),
- 29)** Gm. Kleszczów, obr. Stawek, działki: 10/2, 24 i 23114 (umowa 14/2022 z dnia 13 października 2022r.),
- 30)** Gm. Kleszczów, obr. Stawek, działki: 10/2, 24 i 23114 (umowa 14/2022 z dnia 13 października 2022r.),
- 31)** Gm. Kleszczów, obr. Stawek, działka 10/1 (umowa 15/2022 z dnia 13 października 2022r.),
- 32)** Bełchatów, obr. 01 miasta Bełchatów, działka 411/5 (umowa 7/2022 z dnia 15 września 2022r.),
- 33)** Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 137/1 i 137/2 (umowa 24/2022 z dnia 19 grudnia 2022r.),
- 34)** Zelów, obr. 9 miasta Zelów, działka 43 (umowa 23/2022 z dnia 15 grudnia 2022r.),
- 35)** Gm. Drużbice, obr. Głupice, działka 385 (umowa 25/2022 z dnia 13 grudnia 2022r.),
- 36)** Gm. Drużbice, obr. Głupice, działka 385 (umowa 26/2022 z dnia 16 grudnia 2022r.),
- 37)** Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 27/1, 27/2, 174/4, 2.224/1, 2.174/2 i 420/1 (umowa 6/2022 z dnia 4 sierpnia 2022r.),
- 38)** Bełchatów, obr. 01 miasta Bełchatów, działka 411/5 (umowa 1/2022 z dnia 3 lutego 2022r.),
- 39)** Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 412/5, 412/6, 412/7, 412/8, 412/9 i 412/10 (umowa 8/2022 z dnia 29 września 2022r.),
- 40)** Gm. Kleszczów, obr. Kuców, działka 246/6 (umowa 3/2022 z dnia 7 marca 2022r.),
- 41)** Gm. Bełchatów, obr. Podwody Kolonia, działka 263 (umowa 4/2022 z dnia 28 kwietnia 2022r.),
- 42)** Zelów, obr. 7 miasta Zelów, działka 326/2 (umowa 8/2023 z dnia 3 lipca 2023r.),
- 43)** Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działka 1286 (umowa 9/2023 z dnia 1 sierpnia 2023r.),
- 44)** Gm. Drużbice, obr. Łęczycza, działka 6/2 (umowa 7/2023 z dnia 13 lipca 2023r.),
- 45)** Gm. Kleszczów, obr. Kleszczów, działka 310/18 (umowa 5/2023 z dnia 4 lipca 2023r.),
- 46)** Bełchatów, obr. 14 miasta Bełchatów, działka 87/233 (umowa 1/2023 z dnia 30 października 2023r.),

- 47) Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 277/7 i 277/9 (umowa 11/2023 z dnia 5 października 2023r.),
- 48) Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 2.102/2, 2.104/2, 2.110/2, 464/1, 2.146/2, 605/2 i 2.177/2 (umowa 1/2023 z dnia 30 marca 2023r.),
- 49) Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działki: 107/3, 277/5, 474/2, 474/4, 474/5 i 2.155/2 (umowa 2/2023 z dnia 30 marca 2023r.),
- 50) Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działka 283/2 (umowa 10/2023 z dnia 5 października 2023r.),
- 51) Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działki: 565/16, 682, 683/3, 719 i 721 (umowa 15/2023 z dnia 21 grudnia 2023r.),
- 52) Gm. Kleszczów, obr. Żłobnica, działki: 946, 292/1 oraz obr. Folwark działka 1481/1 (umowa 14/2023 z dnia 21 grudnia 2023r.),
- 53) Gm. Kleszczów, obr. Żłobnica, działki: 946, 292/1 oraz obr. Folwark działka 1481/1 (umowa 3/2021 z dnia 16 kwietnia 2021r.),
- 54) Bełchatów, obr. 14 miasta Bełchatów, działka 87/233 (umowa 12/2023 z dnia 12 października 2023r.),
- 55) Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działka 479/15 (umowa 3/2023 z dnia 17 marca 2023r.),
- 56) Żelów, obr. 4 miasta Żelów, działka 40/4 (umowa 6/2023 z dnia 5 września 2023r.),
- 57) Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działka 482/1 (umowa 5/2024 z dnia 13 maja 2024r.),
- 58) Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działka 370/1 (umowa 7/2024 z dnia 30 lipca 2024r.),
- 59) Gm. Kleszczów, obr. Pisaki, działki: 509/2, 521, 522, 485/4, 485/10, 418/15 i w Gm. Bełchatów, obr. Łękawa, działka 2109 (umowa 2/2024 z dnia 12 kwietnia 2024r. zmieniona aneksem z dnia 30 kwietnia 2024r.),
- 60) Gm. Kleszczów, obr. Pisaki, działki: 492/4, 493/4, 494/6, 495/9, 497/2, 498/2, 499/2, 500/2, 501/2, 502/2, 503/2, 504/2, 505/2, 506/2, 507/2, 508/2, 510/2, 511/2, 512/2, 513/2, 514/2, 515/2, 516/2, 517/2, 518/1, 518/2, 519, 520, 419/6, 418/10, 483/5, 492/5, 784, 785 i 786 (umowa 1/2024 z dnia 12 kwietnia 2024r.),
- 61) Gm. Kleszczów, obr. Dębina, działka 463 (umowa 4/2024 z dnia 23 kwietnia 2024r.),
- 62) Żelów, obr. 9 miasta Żelów, działka 43 (umowa 3/2024 z dnia 16 kwietnia 2024r.),
- 63) Gm. Drużbice, obr. Wola Różniatowska, działka 32 (umowa 9/2020 z dnia 1 grudnia 2020r.),
- 64) Żelów, obr. 7 miasta Żelów, działka 326/2 (umowa 8/2020 z dnia 30 listopada 2020r.),
- 65) Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działki: 565/16, 682, 683/3, 719 i 721 (umowa 2/2021 z dnia 11 marca 2021r.),

- 67) Gm. Kleszczów, obr. Kleszczów, działka 310/16 (umowa 5/2020 z dnia 18 maja 2020r.),
- 68) Gm. Kleszczów, obr. Folwark, działka 370/1 (umowa 1/2021 z dnia 26 marca 2021r.),
- 69) Gm. Bełchatów, obr. Podwody Kolonia, działka 105 (umowa 7/2020 z dnia 7 października 2020r.),
- 70) Gm. Kleszczów, działki w obr: Bogumiłów, Czyżów, Folwark, Kamień, Karolów, Kuców, Łękińsko, Piaski, Rogowiec, Stawek, Wola Grzymalina i Żłobnica (umowa z dnia 23 grudnia 2005r. zmieniona aneksem z dnia: 23 maja 2007r., 30 stycznia 2009r., 25 listopada 2009r., 1 października 2012r., 2 grudnia 2013r., 11 lipca 2014r., 2 sierpnia 2017r., 2 września 2018r., 24 listopada 2020r., 2 czerwca 2021r., 19 listopada 2021r., 16 lutego 2022r., 25 kwietnia 2022r., 24 października 2022r. i 13 września 2023r.).

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do wyżej opisanych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień w sposobie gospodarowania tymi nieruchomościami w zakresie umów zawieranych w okresie objętym kontrolą. Ustalono, że Starosta Bełchatowski występował do wojewody o zgodę (w przypadkach gdy była ona wymagana), o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a pozostałe czynności w zakresie udostępnienia wyżej opisanych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

b) Nieruchomości zbyte w trybie przetargowym,

c) Nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym,

d) Nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa.

W tym zakresie dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości i położonych w:

- 1) Gm. Kleszczów, obręb Kleszczów, działka nr 250/8 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 2) Gm. Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działki nr: 413/16 i 413/18 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 3) Gm. Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działki nr: 413/11 i 429/2 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 4) Gm. Szczerców, obręb Chabielice Kolonia, działka nr 687/1 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 5) Gm. Szczerców, obręb Grabek, działka nr 329 - udział 40/320 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 6) Gm. Kluki, obręb Kaszewice, działka nr 1324 (**zbycie w drodze przetargu**),

- 7) Gm. Kleszczów, obręb Stawek, działka nr 23/4 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 8) Gm. Kleszczów, obręb Faustynów, działka nr 38/4 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 9) Gm. Kleszczów, obręb Dębina, działki nr: 343/1, 343/2 i 359 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 10) Gm. Kleszczów, obręb Stawek, działki nr: 228/2, 232/5 i 232/6 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 11) Gm. Kleszczów, obręb Folwark, działki nr: 1435/1, 1436/1, 1439/1, 1440/1, 1456/1 i 1482/4 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 12) Gm. Kleszczów, obręb Rogowiec, działka nr 622/11 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 13) Gm. Kleszczów, obręb Stawek, działki nr: 10/2, 24 i 231/14 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 14) Gm. Kleszczów, obręb Folwark, działki nr: 1470/6 i 1472/4 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 15) Bełchatów, obręb 12 miasto Bełchatów, działka nr 26/15 (**zbycie w drodze przetargu**),
- 16) Gm. Kleszczów, obręb Folwark, działka nr 1286 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**),
- 17) Gm. Kleszczów, obręb Dębina, działka nr 214 (**zbycie w drodze bezprzetargowej**).

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Bełchatowski 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 wskazanych w punktach od 1 do 17. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Natomiast pozostałe czynności dokonane przez Starostę Bełchatowskiego przy zbyciu nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

3) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:

a) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa

Starosta Bełchatowski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd oraz ogólnej liczby trwałych zaradców. Wynika z niej, że według stanu na dzień 24 czerwca 2024 r. grunt o powierzchni 0,8069 ha, znajduje się w trwałym zarządzie 2 podmiotów, od których pobierane są opłaty z tego tytułu. Natomiast w nieodpłatnym trwałym zarządzie znajduje się grunt o powierzchni 5,6145 ha (1 trwały zarządca).

Ponadto Starosta Bełchatowski 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 aktualizacją.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 9 czerwca 2021 r.	0	0
2022	5,1080	8
2023	0	0
2024	0	0

b) aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa

Starosta Bełchatowski przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa objętych aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego oraz ogólnej liczby użytkowników objętych aktualizacją.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba użytkowników wieczystych objętych aktualizacją
od 9 czerwca 2021 r.	129,9330	70
2022	5,4289	29
2023	3,4352	19
2024	0	0

Ponadto przedłożona została informacja (załączona do akt kontroli) dotycząca ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych oraz informacja w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata.

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 1672,7081 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 1516,7540 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 155,9541 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 629, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 617,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych - 12.

OPŁATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZyste			
Lp.	Rok naliczenia opłaty obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2010	0,4562	12
2	2013	2,5676	48
3	2014	6,3975	52
4	2015	726,7768	226

5	2017	636,0968	156
6	2020	5,6620	5
7	2021	129,9330	70
8	2022	5,4289	29
9	2023	3,4352	19
10	2024	0	0
RAZEM		1516,7540	617

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.

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

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 Bełchatowskiego i załączone do akt kontroli.

5) 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, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

W załączeniu pisma z dnia 4 marca 2022 r. Starosta Bełchatowski przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 24 sierpnia 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Bełchatowskiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu bełchatowskiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

6) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.

Ustalono, że Starosta Bełchatowski, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w daniach:

- 26 kwietnia 2022 r. (sprawozdanie za rok 2021),
- 26 kwietnia 2023 r. (sprawozdanie za rok 2022),

- 25 kwietnia 2024 r. (sprawozdanie za rok 2023),
przekazał 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. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło zgodnie z terminem określonym w tym przepisie tj. do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Ustalono, że Starosta Bełchatowski 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.

8) Zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

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 27 września 2018 r. znak: WS.621.6.2018. (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 3 września 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.) Starosta Bełchatowski przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie.

Ponadto Starosta Bełchatowski przesłał do wiadomości Wojewody Łódzkiego przekazywaną do Ministerstwa Finansów tabelę tj. załącznik nr 1 do pisma z dnia 4 lutego 2019 r. znak: PR4.6405.1456.2018, PR4.6405.1456.2018.2019.ZDX.

Dodatkowo w odpowiedzi na pismo Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2020r. Starosta Bełchatowski przesłał informację w zakresie procesu regulowania stanu prawnego nieruchomości Skarbu Państwa objętych zawartymi przez Polskę międzynarodowymi układami indemnizacyjnymi.

Wnioski dotyczące usunięcia nieprawidłowości i zalecenia

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Starostę Bełchatowskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do bezwzględnego przestrzegania

przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona poprzez:

- umieszczanie w tych ewidencjach pełnych danych, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie wszystkich nieruchomości nimi objętych,
- obejmowanie ewidencją zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wyłącznie nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa.

Niezależnie od powyższego zalecam dokonanie aktualizacji opłat po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie w stosunku do:

- 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);

- 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)