



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.1.2023

Łódź, 6 czerwca 2025 r.

Prezydent Miasta Łodzi
-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) 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 2023 r., poz. 190), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 344), przeprowadzona została w Urzędzie Miasta Łodzi ul. Piotrkowska 104 90 – 926 Łódź, 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 26 czerwca do 31 listopada 2023 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Prezydenta Miasta Łodzi zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 15 grudnia 2019r. do dnia 15 czerwca 2023r.

Sposób wykonywania przez Prezydenta Miasta Łodzi 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:

- 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,

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/skrytka
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.

- 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 Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej. Ewidencja ta, zgodnie z treścią przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, obejmuje w szczególności:

- 1) oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej oraz katastru nieruchomości;
- 2) powierzchnie nieruchomości;
- 3) wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej;
- 4) przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa;

- 6) informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości;
- 7) informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

Z analizy danych objętych ewidencją nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa wynika, że nieruchomość położona przy ul. Chocianowicka 20 A, obr. G-38, działka nr 20 znajduje się w posiadaniu samoistnym Skarbu Państwa, co oznacza że ewidencją tą objęta jest nieruchomość nie wchodząca w skład zasobu Skarbu Państwa. Zgodnie bowiem z treścią art. 21 ustawy o gospodarce nieruchomościami do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Ponadto w przypadku nieruchomości objętych tą ewidencją położonych przy :

- 1) ul. Konspiracyjnego Wojska Polskiego 1b, obr. G-17, działki 267/28 i 267/30,
- 2) ul. Strumykowa 8, obr. B-26, działka nr 226,
- ul. Drewnowska, obr. B-45, działka nr 278/2,

stwierdzono brak wskazania dla tych nieruchomości księgi wieczystej lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, w przypadku braku księgi wieczystej.

Zatem należy stwierdzić nieprawidłowości w sposobie prowadzenia ewidencji nieruchomości stanowiących zasób Skarbu Państwa, polegające na:

- braku pełnych danych, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie wszystkich nieruchomości objętych tą ewidencją,
- objęcia ewidencją nieruchomości nie wchodzącej w skład zasobu Skarbu Państwa.

Natomiast z przedłożonych wyjaśnień w zakresie ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynika, że prowadzona jest ona „(...) w programie Podsystem Gospodarowania Mieniem w ramach Zintegrowanego Systemu Informacji (ZSI) UMŁ. Jest to program stworzony pod kontrolą systemu zarządzania relacyjnymi bazami danych ORACLE v.8.x.x. W skład tego systemu wchodzi:

- Moduł Ewidencji Nieruchomości – EM, który służy tworzeniu i prowadzeniu ewidencji nieruchomości. Jego zadaniem jest gromadzenie informacji o przedmiotach ewidencji gruntów tj. działkach, budynkach, lokalach, a także działkach hipotecznych. Użytkownik ma dostęp do danych prowadzonych przez Łódzki Ośrodek Geodezji, danych z aplikacji ZSI oraz danych „własnych” prowadzonych przez użytkowników.
- Moduł Zarządzania Mieniem – ZM, który służy tworzeniu i prowadzeniu rejestru dokumentów różnych typów (np. aktów notarialnych), na mocy których generowane są

rozliczenia między stronami umowy. Dane zawarte w Podsystemie Gospodarowania Mieniem dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa, oddanych w użytkowanie wieczyste obejmują: oznaczenie nieruchomości według katastru i księgi wieczystej (nr obrębu, nr działki, adres nieruchomości), nr księgi wieczystej, powierzchnię, właściciela i użytkownika wieczystego nieruchomości, datę ostatniej aktualizacji, datę zawarcia umowy, daty trwania umowy, wartość nieruchomości, wysokości, opłat i stawki procentowej. Z wyżej wymienionego systemu możliwe jest wygenerowanie raportów zawartych umów użytkowania wieczystego. System pozwala na przeglądanie i uzupełnianie danych, wyposażony jest w system tworzenia zapytań, a także zakładkę INFO, która daje możliwość wpisywania danych o nieruchomościach, takich jak przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego. W zakładce, tej znajduje się okno „UWAGI”, w którym zamieszczane są informacje o zgłoszonych roszczeniach i toczących się postępowaniach. Informacje te pozostają niewidoczne na wygenerowanych wg określonych kluczy zestawieniach, lecz są dostępne po wybraniu konkretnej nieruchomości.”

W wyniku podjętych czynności kontrolnych stwierdzono, że ewidencja nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu i umożliwia uzyskanie kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 189,3088 ha, w tym:

- oddanych w trwały zarząd odpłatny – 107,5218 ha,
- oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 5,9039 ha,
- oddanych w dzierżawę – 1,0452 ha,
- oddanych w najem – 21.472 m², w tym w których występuje najem 14.507 m²,
- oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 0,0768 ha,
- oddanych w użytkowanie odpłatne – 5,9167 ha + udział 204/1000 w gruncie o pow. 0,0516 wraz z własnością lokalu o pow. 312,36 m²,
- oddanych w użyczenie – 0,9957 ha,
- pozostałe – 46,3251 ha.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Prezydent Miasta Łodzi 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 15 grudnia 2019 r.	6	ok. 3,6 ha
2020	ok. 400	ok. 50 ha
2021	ok. 300	ok. 37 ha
2022	ok. 400	ok. 30 ha
do 15 czerwca 2023 r.	ok. 200	ok. 11 ha

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli:

a) Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.

W tym zakresie kontrolą objęto niżej wskazane nieruchomości:

Najem (umowy obowiązujące w okresie objętym kontrolą):

- 1) Legionów 45 lokal 4A (umowa najmu z 13.12.2019 r.),
- 2) Legionów 45 lokal 5A (umowa najmu z 14.06.2005 r., aneks nr 1/2018 z 15.01.2018 r.),
- 3) Legionów 45 lokal 5B (umowa najmu z 01.07.2005 r., aneks nr 1/2018 z 15.01.2018 r.),
- 4) Legionów 45 lokal 6 (umowa najmu z 06.07.2012 r., aneks nr 1/2018 z 15.01.2018 r.),
- 5) Legionów 45 lokal 7A (umowa najmu z 29.03.2018 r., aneks z 20.04.2021 r.),
- 6) Legionów 45 lokal 9/9A (umowa najmu z 01.07.2008 r., (aneks ZLM/GLM/1/2016 z 25.07.2016 r.),
- 7) Legionów 45 lokal 10 (umowa najmu z 06.09.2019 r.),
- 8) Legionów 45 m. 13A (umowa najmu z 25.05.2018 r.),
- 9) Legionów 45 lokal 14 umowa najmu z 12.10.2010 r.),
- 10) Legionów 45 lokal 23/24 (umowa najmu z 11.04.1995 r., aneks nr 1/2018 z 15.01.2018 r., aneks z 15.02.2018 r.),
- 11) Legionów 45 lokal 1U (umowa najmu nr 260/III/94 z 25.08.1994 r., aneks nr 1 z 28.06.1996 r.),
- 12) Legionów 45 lokal 3U (umowa najmu nr 1/08/93/262 z 02.08.1993 r.),
- 13) Północna 67 lokal 1U (garaż - umowa najmu z 05.07.2019 r.),
- 14) Północna 67 lokal 2U (garaż - umowa najmu z 08.07.2019 r.),
- 15) Północna 67 lokal 3U (garaż - umowa najmu z 21.08.2019 r.),
- 16) Północna 67 lokal 4U (garaż - umowa najmu z 12.07.2019 r.),
- 17) Północna 67 lokal 5U (garaż - umowa najmu z 08.07.2019 r.),
- 18) Północna 67 lokal 6U (garaż - umowa najmu z 05.07.2019 r.),
- 19) Zamenhofa 25 lokal 1U (umowa najmu z 08.02.2007 r., aneks z 01.12.2008 r.),

- 20) św. Jerzego 8 lokal 2U (umowa najmu z 30.05.2019 r.),
- 21) św. Jerzego 8 lokal 5U (umowa najmu z 04.06.2019 r.),
- 22) św. Jerzego 8 lokal 8U umowa najmu z 30.05.2019 r.),
- 23) Przybyszewskiego 12 lokal 1U (umowa najmu z 02.05.2016 r. aneks nr 1 - bez daty, aneks z 06.12.2021 r.),
- 24) Przybyszewskiego 12 lokal 2U (umowa najmu z 02.01.2017 r.),
- 25) Przybyszewskiego 12 lokal 4U (umowa najmu z 01.08.1993 r., aneks - bez daty, aneks - data nieczytelna, aneks z 03.01.2010 r., aneks z 29.02.2008 r., aneks z 01.03.2013 r., aneks z 20.12.2010 r., aneks z 31.07.2015 r., aneks z 06.12.2021 r.),
- 26) Przybyszewskiego 12 lokal 7U (umowa najmu z 01.02.2018 r., aneks z 07.07.2022 r.),
- 27) Miedziana 13/15 lokal 1U i 2U (umowa najmu z 30.04.2010 r., zarządzenie nr 3078/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z 08.03.2016 r., aneks 07.07.2020 r.),
- 28) Jana 4 lokal 1 (umowa najmu z 28.03.1997 r., umowa najmu z 05.11.1997 r.),
- 29) Jana 4 lokal 3 (umowa najmu z 05.12.1989 r., umowa najmu z 30.05.1995 r.),
- 30) Jana 4 lokal 3A (umowa najmu z 05.12.1989 r., umowa najmu z 28.03.1995 r.),
- 31) Jana 4 lokal 4 (skierowanie 34/2013 z 31.01.2013 r., umowa najmu z 18.06.2013 r.),
- 32) Jana 4 lokal 4A (umowa najmu z 01.12.2015 r.),
- 33) Jana 4 lokal 6 (skierowanie 30/13 z 15.02.2013 r., umowa najmu z 07.03.2013 r.),
- 34) Jana 4 lokal 7 (umowa najmu z 18.04.1995 r.),
- 35) Jana 4 (komórka - umowa o najem dodatkowej komórki z 23.07.1996 r.).

Wyżej wskazane umowy najmu były zawierane przez Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, w okresie nie objętym kontrolą, a zatem w tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Dzierżawa

- 1) ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, bez numeru, dz. 200/28 (umowa z 17.04.2020 r. zawarta na okres do 3 lat, aneks z 19.07.2022 r.),
- 2) ul. Rokicińska 363, dz. 824/1 – Zarządzenie Nr 21/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 stycznia 2022 r. (umowa z dnia 26.05.2022 r. zawarta na okres 10 lat),
- 3) ul. Stanisława Moniuszki 11, dz. 124/3 (umowa z 24.11.2021 r. zawarta na okres do 3 lat),
- 4) ul. Stanisława Kopcińskiego 5/11, dz. 135/3 i 135/4 (umowa z 16.12.2021 r. zawarta na okres do 3 lat, aneks z 09.03.2022 r.),
- 5) ul. Drewnowska 79, dz. 5/13 (umowa z 01.09.2020 r. zawarta na okres do 3 lat),
- 6) ul. Gen. Jarosława Dąbrowskiego, dz. 210/15 – Zarządzenie Nr 146/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 2 sierpnia 2022 r. (umowa z dnia 14.10.2022 r. zawarta na okres 5 lat),

- 7) ul. Budziszewska, dz. 294/28 i 294/27 (umowa z 29.10.2020 r. zawarta na okres do 3 lat),
- 8) ul. Stanisława Kopcińskiego 5/11, dz. 135/3 i 135/4 (umowa z 16.12.2021 r. zawarta na okres do 3 lat, aneks z 09.03.2022 r.),
- 9) ul. Tomaszowska 27, dz. 3/2 (umowa z 20.10.2022 r. zawarta na okres do 3 lat),
- 10) Park Staromiejski, dz. 412/23 (umowa z 21.03.2023 r. zawarta na okres do 3 lat),
- 11) ul. Lipowa 47, dz. 124 (umowa z 03.03.2022 r. zawarta na okres do 3 miesięcy, aneks z 20.07.2022 r.),
- 12) ul. F. Ossendowskiego 1, dz. 195/27 (umowa z 03.03.2022 r. zawarta na okres do 3 lat),
- 13) ul. Pienista, dz. 3/6 (umowa z 27.03.2023 r. zawarta na okres do 3 lat),

Ponadto Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w okresie objętym kontrolą zawierał umowy udostępnienia niżej opisanych nieruchomości Skarbu Państwa pod lokalizację infrastruktury przesyłowej:

- 1) ul. Zakładowa 20, dz. 7/18 (umowa z 21.06.2021 r. zawarta na okres 3 lat),
- 2) ul. Woskowa, dz. 408/20 (umowa z 18.11.2021 r. zawarta na okres 3 lat),
- 3) ul. Piotrkowska 151, dz. 365 (umowa z 16.12.2021 r. zawarta na okres 3 lat, aneks z 11.07.2022 r.),
- 4) ul. Piotrkowska 151, dz. 365 (umowa z 08.08.2022 r. zawarta na okres 3 lat),
- 5) ul. Janowska, dz. 82/11 (umowa z 30.07.2021 r. zawarta na okres 3 lat),
- 6) ul. Franciszkańska, dz. 143/21, 143/22, 143/25, 143/27, 143/29 i 143/30 (umowa z 19.12.2021 r. zawarta na okres 3 lat),
- 7) ul. 28 Pułku Strzelców Kaniowskich 34B, dz. 103/3 (umowa z 16.12.2021 r. zawarta na okres 3 lat, aneks z 03.11.2022 r.),
- 8) ul. Graniczna, dz. 282/17 (umowa z 24.11.2021 r. zawarta na okres 3 lat),
- 9) ul. Franciszkańska 17-25, dz. 143/19 (umowa z 02.08.2022 r. zawarta na okres 3 lat),
- 10) ul. 6 sierpnia 86A, dz. 44/1 (umowa z 10.03.2023 r. zawarta na okres 3 lat),
- 11) ul. H. Sienkiewicza 28/30, dz. 163/12 (umowa z 10.10.2022 r. zawarta na okres 3 lat),
- 12) ul. T. Kościuszki 65, dz. 205/1 (umowa z 07.03.2022 r. zawarta na okres 3 lat),
- 13) ul. Przybyszewskiego, dz. 2/20 (umowa z 03.03.2022 r. zawarta na okres 3 lat),
- 14) ul. Wólczńska 250, dz. 19/1 (umowa z 17.12.2021 r. zawarta na okres 3 lat),
- 15) ul. Nad Jasieniem, dz. 179/6 (umowa z 30.06.2022 r. zawarta na okres 3 lat),
- 16) ul. Lipowa 81, dz. 68/5 (umowa z 08.03.2022 r. zawarta na okres 3 miesięcy),
- 17) ul. Pomorska 246 A, dz. 442/5 (umowa z 02.06.2023 r. zawarta na okres 3 lat),
- 18) ul. Wojska Polskiego 180, dz. 133/5 (umowa z 07.06.2023 r. zawarta na okres 3 lat),
- 19) ul. Smutna, dz. 152/5 i 155 (umowa z 10.03.2023 r. zawarta na okres 3 lat),

20) ul. Smutna 23 A, dz. 153 (umowa z 10.03.2023 r. zawarta na okres 3 lat),

21) ul. Beskidzka 53, dz. 78/3 (umowa z 02.12.2021 r. zawarta na okres 3 lat).

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. Wszystkie czynności w zakresie udostępnienia wyżej opisanych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Użyczenie (umowy zawarte w okresie objętym kontrolą)

1) ul. Ks. Gen. Stanisława Brzóska 23, dz. 339/8, 339/11, 339/13 (umowa z dnia 14.06.2021 r. zawarta na okres 3 miesięcy),

2) ul. Stefana Żeromskiego, dz. 270/6, 268/9, 268/11, 268/12 i 268/13 (umowa z dnia 01.06.2021 r. zawarta na okres 3 lat).

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. Wszystkie czynności w zakresie udostępnienia wyżej opisanych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto Wspólnota mieszkaniowa przy ul. Św. Franciszka z Asyżu pismem z dnia 2 listopada 2022 r. wystąpiła do Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, o zawarcie umowy użyczenia nieruchomości położonej w Łodzi, w obrębie G-9, oznaczonej jako działka nr 137/1 o pow. 0,1791 ha. Wskazana działka miała zapewnić członkom Wspólnoty dostęp do budynków mieszkalnych i przyległych do niej garaży.

Wnioskiem z dnia 12 lipca 2023r. Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wystąpił do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na zawarcie w drodze bezprzetargowej na czas nieoznaczony umowy użyczenia opisywanej nieruchomości.

W odpowiedzi na ten wniosek Wojewoda Łodzi odmówił wyrażenia zgody na zawarcie opisywanej umowy w piśmie z dnia 1grudnia 2023r., w którym dodatkowo zwrócił się z prośbą *„o podjęcie działań mających na celu wyegzekwowanie należności z tytułu bezumownego korzystania przez Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Św. Franciszka z Asyżu 74, 56 i 78 z opisywanej nieruchomości Skarbu Państwa, a także uregulowanie kwestii odpłatnej formy korzystania w przyszłości z tej nieruchomości przez wskazany podmiot”*.

Pismem z dnia 20 maja 2024r. kontrolerzy zwrócili się do Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, z prośbą o przedłożenie szczegółowych wyjaśnień w zakresie podjętych działań w zakresie wyegzekwowania należności z tytułu bezumownego korzystania z opisywanej nieruchomości Skarbu Państwa, a także uregulowanie kwestii odpłatnej formy korzystania w przyszłości z tej nieruchomości przez wskazaną Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. Św. Franciszka z Asyżu 74, 56 i 78 .

Odpowiedzi na to wystąpienie w piśmie z dnia 23 maja 2024r. wskazano, że *„W toku prowadzonego postępowania mającego na celu zawarcie umowy użyczenia Skarb Państwa – Prezydent Miasta Łodzi pismem z dnia 16 marca 2023 r. poinformował Wspólnotę Mieszkaniową, iż do czasu zakończenia postępowania teren przedmiotowej nieruchomości nie może być wyłącznie wykorzystywany przez mieszkańców Wspólnoty ponieważ ta nie posiada żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. W kwietniu 2023 r. Wspólnota poinformowała o otwarciu wszystkich bram wjazdowych na teren nieruchomości, co zostało potwierdzone późniejszymi oględzinami nieruchomości (od tego czasu nieruchomość nie jest wykorzystywana jedynie na potrzeby członków Wspólnoty). Następnie Wojewoda Łódzki po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Łodzi z lipca 2023 r., pismem z dnia 01 grudnia 2023 r. poinformował o odmowie wyrażenia zgody na zawarcie umowy użyczenia, o czym Wspólnota Mieszkaniowa została poinformowana. Należy tu również dodać, iż zarówno w toku postępowania życzeniowego, jak i po jego zakończeniu Wspólnota Mieszkaniowa wielokrotnie informowała Urząd Miasta Łodzi o braku możliwości uregulowania kwestii odpłatnej formy korzystania z nieruchomości np. w formie umowy dzierżawy, umowy sprzedaży lub innej odpłatnej formy korzystania. W dniu 04 kwietnia 2024 r. dokonano kolejnej wizji lokalnej nieruchomości, która potwierdziła, iż nieruchomości nadal jest dostępna dla osób trzecich. Nadto nieruchomość została wyceniona i obecnie znajduje się w wykazie nieruchomości przeznaczonych do zamiany z Gmina Miasto Łódź.*

Odnosząc się do sprawy bezumownego korzystania wskazano, że *„(...) Skarb Państwa – Prezydent Miasta Łodzi stoi na stanowisku, iż postępowaniem z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości nie można objąć Wspólnoty Mieszkaniowej lecz jedynie właścicieli lokali mieszkalnych, którzy mogą korzystać z nieruchomości cudzej. Niemniej jednak w zaistniałej sprawie nie można jednoznacznie stwierdzić, który z mieszkańców i w jakim zakresie mógł korzystać bezumownie z nieruchomości np. czy parkował samochód czy też tylko przechodził do nieruchomości. Domniemanie bezumownego korzystania z nieruchomości nie może być podstawą do obciążenia poszczególnych właścicieli lokali w konkretnym zakresie, a w dalszej kolejności przedmiotem postępowania sądowego. Brak konkretnych dowodów*

dotyczących konkretnych mieszkańców mogłoby skutkować naruszeniem zasady równego traktowania stron w postępowaniu sądowym.

Kolejnym pismem z dnia 3 lipca 2024r. kontrolerzy zwrócili się z prośbą o przedłożenie dodatkowych wyjaśnień w zakresie sposobu gospodarowania nieruchomością Skarbu Państwa położoną w Łodzi, w obrębie G-9, oznaczoną jako działka nr 137/1 o pow. 0,1791 ha poprzez przedłożenie szczegółowych wyjaśnień w zakresie:

- jakie koszty związane z gospodarowaniem przedmiotową nieruchomością (tj. podatków, utrzymania, ubezpieczenia itp.) poniósł Skarb Państwa od września 2022 r. do chwili obecnej, w ich rozbiciu na rodzaj kosztów, ich wysokość oraz termin zapłaty);
- kto ogrodził opisywana działkę, zainstalował na niej bramy wjazdowe oraz położył kostkę brukową i czy Skarb Państwa jako jej właściciel wyrażał zgodę na dokonanie takich nakładów na tej działce.

W odpowiedzi na to wystąpienie Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej w piśmie z dnia 12 listopada 2024 r. wskazał, że „(...) *Urząd Miasta Łodzi ma zawartą umowę, obejmującą ubezpieczenie mienia Miasta Łodzi oraz Skarbu Państwa. W przypadku przedmiotowej nieruchomości informuję, iż objęta jest ona ubezpieczeniem odpowiedzialności cywilnej. Umową objęte są wszystkie nieruchomości niezabudowane i nie da się wskazać konkretnej wysokości opłaty za ubezpieczenie pojedynczej nieruchomości. Koszt ubezpieczenia pokrywany jest przez Miasto Łódź. Koszty podatku od nieruchomości, które Skarb Państwa wniósł za przedmiotową nieruchomość są następujące: za rok: 2022 (od października) – 243,00 zł; 2023 – 1 093,00 zł; 2024 (11 miesięcy) – 1 166,00zł, zgodnie ze złożonymi korektami deklaracji na podatek od nieruchomości z lipca 2024 r. Odnosnie zapytania drugiego Skarb Państwa – Prezydent Miasta Łodzi informuje, iż pismami z dnia 02 lutego 2004 r. znak TE/31/2004 oraz 19 stycznia 2006 r. znak TA-5/3/2006 (skany w załączeniu) Spółdzielnia Mieszkaniowa „Osiedle Młodych” (dzierżawca przedmiotowej nieruchomości w okresie od dnia 01 kwietnia 2004 r. do dnia 31 października 2022 r.) występowała do Urzędu Miasta Łodzi z wnioskami o wyrażenie zgody na wybudowanie ogrodzenia na części niniejszej nieruchomości. Wskazana Spółdzielnia uzyskała taką zgodę pismem z dnia 09 marca 2006 r. znak GM.V.72243-123-12/06 (skan w załączeniu). Jednocześnie zawiadamiam, iż w dokumentacji prowadzonej dla przedmiotowej sprawy brak informacji dotyczącej kostki położonej na niniejszej nieruchomości (...).*

W ocenie kontrolujących kwestia przyszłego sposobu zagospodarowania przy ul. Św. Franciszka z Asyżu 74, 56 i 78 wymaga pilnego uregulowania przez Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej. Pomimo dotychczasowych

działań w tym zakresie podejmowanych od października 2024 (zakończenie obowiązywania umowy dzierżawy) nadal pozostaje nieuregulowana kwestia sposobu korzystania przez osoby trzecie z tej nieruchomości, która jedynie generuje wyżej wskazane koszty ponoszone przez Skarb Państwa.

Użytkowanie (umowy obowiązujące w okresie objętym kontrolą):

- 1) ul. Franciszkańska 17/25, dz. 143/13 (umowa z 23.10.2015 r., Rep. nr 5481/2015),
- 2) ul. Pankiewicza 16, dz. 59/45, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/35, 59/3, 59/4, 59/5, 59/6, 59/7, 59/8, 59/11, 59/12, 59/13, 59/17, 59/21, 59/22, 59/46 i 59/2 (umowa z 25.06.2010 r., Rep. nr 6754/2010),
- 3) ul. Pankiewicza 16, ul. Spornej 36, dz. 59/15, 59/23, 59/24, 59/26 i 59/34 (umowa z 21.04.2015 r., Rep. nr 1677/2015),
- 4) ul. Łagiewnicka 97, dz. 333/4 (umowa z 31.07.1998 r., Rep. nr 4353/98),
- 5) ul. Sterlinga 3, dz. 242/1, 241/2 i 241/3 (umowa z 21.06.2010 r., Rep. nr 4733/2010),
- 6) ul. Sterlinga 5, dz. 245/2 (umowa z 27.07.2017 r., Rep. nr 2454/2017),
- 7) ul. Żeromskiego 107 i 113, dz. 121/22, 268/6, 268/8 i 270/5 (umowa z 11.05.2017 r., Rep. nr 1592/2017),
- 8) ul. Żeromskiego 92 i 113, dz. 268/6, 268/8, 270/5, 121/22 i 253/6 (umowa z 15.12.2004 r., Rep. nr 7739/2004),
- 9) ul. Stefana Kopczyńskiego 22/28, dz. 96/11, 96/10 i 96/2 (umowa z 20.06.2007 r., Rep. nr 4253/2007),
- 10) ul. Wierzbowej 38, dz. 245/7 (umowa z 28.12.2017 r., Rep. nr 4354/2017),
- 11) ul. Żeromskiego 113, dz. 268/7 (umowa z 13.12.2013 r., Rep. nr 8738/2013).

Wyżej wskazane umowy użytkowania były zawierane w okresie nie objętym kontrolą, a zatem w tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

b) Nieruchomości zbyte w trybie przetargowym.

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

- 1) ul. Piotrkowska 40, obr. S-1, działka nr 373 o pow. 0,1691 ha - przetarg ograniczony (Zarządzenie Nr 137/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 maja 2019 r.),
- 2) ul. Stanisława Przybyszewskiego 70, obręb G-5, działki nr: 40/3 i nr 48/4 o pow. 0,0906 ha - przetarg nieograniczony (Zarządzenie Nr 297/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2019 r.),
- 3) ul. Stanisława Przybyszewskiego 70, obr. G-5, działka nr 40/5 o pow. 0,2661 ha - przetarg nieograniczony (Zarządzenie Nr 297/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2019 r.),

- 4) ul. Senatorska 15, obr. G-4, działka nr 81/1 o pow. 0,0085 ha - przetarg ograniczony (Zarządzenie Nr 194/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2020 r.),
- 5) ul. Słowiańska 14, obr. G-4, działka nr 83 o pow. 0,052 ha - przetarg ograniczony (Zarządzenie Nr 194/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2020 r.),
- 6) ul. Łączna 16, obr. G-12, działka nr 414/1 o pow. 0,0744 ha - przetarg nieograniczony (Zarządzenie Nr 200/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 grudnia 2020 r.),
- 7) ul. Czapli bez numeru, obr. B-12, działka nr 212/4 o pow. 0,0368 ha - przetarg ograniczony (Zarządzenie Nr 266/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 października 2021 r.),
- 8) ul. Jędrzejowska bez numeru, obr. W-36, działka nr 95/2 o pow. 0,757 ha - przetarg nieograniczony (Zarządzenie Nr 13/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 20 stycznia 2022 r.).

W odniesieniu do wyżej wskazanych nieruchomości ustalono, że Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia tych nieruchomości. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Natomiast pozostałe czynności dokonane przez Prezydenta Miasta Łodzi przy zbyciu nieruchomości w trybie przetargowym przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

c) Nieruchomości zbyte w trybie bezprzetargowym.

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

- 1) ul. Stanisława Małachowskiego b. nr, obręb W-14, działki nr: 11/7, 11/8 i 11/11 o pow. 7,9188 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 255/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 25 października 2019 r.),
- 2) ul. Stefana Żeromskiego 69, obr. P-19, działka nr 166/1 o pow. 0,0677 ha, (Zarządzenie Nr 219/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 14 sierpnia 2019 r.),
- 3) ul. Demokratyczna 11, obr. G-40, działka nr 298 o pow. 0,1069 ha, (Zarządzenie Nr 296/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2019 r.),
- 4) ul. Pomorska 35, obr. S-1, działka nr 254/3 o pow. 0,1108 ha, (Zarządzenie nr 46/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 19 lutego 2020 r.),
- 5) ul. Dr Seweryna Sterlinga 1/3, obr. S-1, działki nr: 242/1 i 248/4 o pow. 1,9648 ha, (Zarządzenie nr 49/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 lutego 2020 r.),
- 6) ul. Dr Seweryna Sterlinga 5, obr. S-1, działka nr 245/2 o pow. 0,0762 ha, (Zarządzenie Nr 49/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 lutego 2020 r.),

- 7) ul. Stefana Żeromskiego 107 i 113 , obr. P-20, działki nr: 268/10, 268/8 i 270/7 o pow. 3,6877 ha, KW nr LD1M/00038009/2 (Zarządzenie Nr 48/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 lutego 2020 r.),
- 8) ul. Stefana Żeromskiego 113, obr. P-20, działka nr 268/14 o pow. 0,3322 ha, (Zarządzenie Nr 48/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 lutego 2020 r.),
- 9) ul. Składowa b. nr, obr. S-2, działka nr 308/52 o pow. 0,0342 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- 10) ul. płk. Jana Kilińskiego 81, obr. S-6, działka 166/4 o pow. 0,0649 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- 11) ul. Franciszkańska 137, obr. B-49, działka nr 516/22 o pow. 1,3074 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- 12) ul. Siewna 13a, obr. P-6, działka nr. 18/3, o pow. 0,3427 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- 13) ul. Piotrkowska 194 (lokal niemieszkalny L4), obr. S-7, działka nr 64/3 o pow. 0,0859 ha (zamiana - Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- 14) ul. Kruszyńska 54, ul. Kruszyńska b. nr, obr. B-5, działki nr: 64/8 i 64/9 o pow. 1,9918 ha, (Zarządzenie Nr 34/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 25 lutego 2021 r.),
- 15) ul. Płk. Piotra Wysockiego 15A, obr. G-14, działka nr 119/1 o pow. 0,0167 ha, (Zarządzenie Nr 193/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2020 r.),
- 16) ul. Tuwima 47, obr. W-24, działka nr 67 o pow. 0,0686 ha, (Zarządzenie Nr 13/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 stycznia 2021 r.),
- 17) ul. 1 Maja 54, obr. P-9, działka nr 251/5 o pow. 0,0553 ha, (Zarządzenie Nr 215/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 6 września 2021 r.),
- 18) ul. Czapli bez numeru, obr. B-11, działka nr 371 o pow. 0,0095 ha, (Zarządzenie Nr 233/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 września 2021 r.),
- 19) ul. Legionów 96A, ul. Legionów 98, obr. P-9, działki nr: 143/1, 143/2, 143/3 i 143/4 o pow. 0,3739 ha, (Zarządzenie Nr 127/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 czerwca 2022 r.),
- 20) ul. Lipowa 25, obr. P-9, działka nr 326 o pow. 0,1146 ha, (Zarządzenie Nr 178/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 23 września 2022 r.),
- 21) ul. Karskiego bn., obr. B-46, działka nr 314/18 o pow. 0,0606 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 22) ul. Karskiego bn., obr. B-46, działka nr 314/20 o pow. 0,0363 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),

- 23) ul. Karskiego bn., obr. B-46, działki nr: 314/1 i 314/16 o pow. 2,255 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 24) ul. Karskiego bn., obr. B-46, działki nr 314/14 o pow. 1,013 ha, KW nr LD1M/00255816/9, (zamiana - Zarządzenie nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 25) ul. Jadzi Andrzejewskiej, obr. W-32, działka nr 56/16 o 0,0828 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 26) ul. Wodna bn., obr. W-24, działka nr 89/4 o pow. 0,0783 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 27) ul. Śmigłego Rydza bn., obr. W-26, działka nr 132/2 o pow. 3,391 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 28) ul. Bławatna 19/21, obr. G-18, działki nr: 222/8 i 222/7 o pow. 1,938 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 29) ul. Kotarbińskiego 37, obr. B-40, działka nr 379 o pow. 0,0285 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 30) ul. Tokarska 7, obr. B-47, działka nr 44/4 o pow. 0,0788 ha, (zamiana - Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),
- 31) ul. Kurczaki 128-137, obr. G-30, działki nr: 623/11, 625/10, 625/14, 625/12 i 623/15 o pow. 3,887 ha, (zamiana - Zarządzenie nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.),

Ponadto w okresie objętym kontrolą ograniczonymi prawami rzeczowymi były obciążone nieruchomości Skarbu Państwa położone:

- 1) ul. Brzezińska 26, obr. W-6, działka nr 263/3, dz. nr 263/4, (służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 295/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 grudnia 2019 r.),
- 2) Park im. Szarych Sierwógów, obr. B-50, działka nr 72/14 o pow. 1,1675 ha, (służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 176/2020 Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2020 r.),
- 3) al. Włókniarzy b. nr, obr. B-6, działki nr: 236/7 i 235/4 o pow. 0,1755 ha, (służebność gruntowa o treści służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 298/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 23 grudnia 2021 r.),
- 4) ul. Czerwone Wierchy, obr. W-9, działka nr 579/1 o pow. 0,7337 ha, (służebność gruntowa o treści służebności przesyłu - Zarządzenie nr 38/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 22 lutego 2022 r.),
- 5) ul. Sieradzka 11, obr. G-3, działka nr 18/1 o pow. 0,27 ha, (służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 9/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 stycznia 2022 r.),

- 6) ul. Czerwone Wierchy, obr. W-9, działka nr 579/1 o pow. 0,7337 ha, (służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 90/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 29 kwietnia 2022 r.),
- 7) ul. Przybyszewskiego b.nr., obr. W-35, działka nr 2/20, (służebność przesyłu - Zarządzenie nr 97/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 09 maja 2022 r.),
- 8) ul. Wydawnicza 10, obr. W-23, działka nr 17/14 o pow. 0,4227 ha, (służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 105/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 20 maja 2022 r.),
- 9) ul. Lipowa 81, obr. P-2, działka nr 68/5, KW LD1M/00092863/2, (służebność przesyłu - Zarządzenie Nr 145/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 4.sierpnia 2022 r.).

W odniesieniu do wyżej wskazanych nieruchomości ustalono, że Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art.23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia tych nieruchomości w drodze bezprzetargowej i zamiany. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Natomiast pozostałe czynności dokonane przez Prezydenta Miasta Łodzi przy zbyciu nieruchomości w trybie bezprzetargowym i zamiany przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

d) Nieruchomości nabyte przez Skarb Państwa.

Na podstawie przedłożonych informacji ustalono, że w okresie objętym kontrolą Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, nabywał do zasobu Skarbu Państwa nieruchomości położone:

- Plac Gen. Józefa Hallera 1F, Plac Gen. Józefa Hallera b. nr, działki nr: 16/142, 16/147, 16/150, 16/155 i 16/157 pow. 1,0999 ha, (Zarządzenie Nr 255/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 25 października 2019 r.),
- 6-go Sierpnia b. nr, działki nr: 16/143, 16/146, 16/151, 16/154 i 16/158 pow. 1,0999 ha, (Zarządzenie Nr 255/2019 Wojewody Łódzkiego z dnia 25 października 2019 r.),
- ul. Zgierska 71, działka nr 216/9 pow. 0,4076 ha, (Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- ul. 6-go sierpnia b. nr, działka nr 32/6 pow. 0,0244 ha i działka nr 32/14 pow. 0,0218 ha, (Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- ul. Ks. Gen. Stanisława Brzóska 23, działki nr: 339/11 i 339/12 pow. 0,7424 ha, działka nr 339/8 pow. 0,0623 ha i działka nr 339/13 pow. 0,0418 ha, (Zarządzenie Nr 69/2021 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 r.),
- ul. Smugowa 6/8, działki nr: 145/7 i 145/9 pow.0,1416 ha i działka nr 145/4 pow.0,0773 ha, (Zarządzenie Nr 215/2022 Wojewody Łódzkiego z dnia 21 października 2022 r.).

Na podstawie zgromadzonych w sprawie dokumentów ustalono, że Prezydent Miasta Łodzi wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie nabycia wyżej opisanych nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Natomiast pozostałe czynności dokonane przez Prezydenta Miasta Łodzi przy nabyciu 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

Prezydent Miasta Łodzi przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd oraz ogólnej liczby trwałych zarządców. Wynika z niej, że grunt:

- o powierzchni 107,5218 ha, znajduje się w trwałym zarządzie 25 podmiotów, od których pobierane są opłaty z tego tytułu,
- o powierzchni 5,9039 ha, znajduje się w trwałym zarządzie 6 podmiotów, od których nie są pobierane są opłaty z tego tytułu (zwolnienie ustawowe).

Ponadto ustalono, że w okresie objętym kontrolą Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzje w zakresie trwałego zarządu, co do niżej wskazanych nieruchomości.

- 1) Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy (nieruchomość przy ul. Żeligowskiego 23/25) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 6 maja 2022 r.,
- 2) Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy (nieruchomość przy ul. 6 Sierpnia) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 2 lutego 2022 r.,
- 3) Sąd Apelacyjny w Łodzi (nieruchomość przy placu Gen. Józefa Hallera 1F) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 24 kwietnia 2020 r.,
- 4) Krajowe Centrum Ochrony Radiologicznej w Ochronie Zdrowia w Łodzi (nieruchomość przy ul. 6 Smugowej 6) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 23 marca 2023 r.,
- 5) Komenda Wojewódzka Policji w Łodzi (nieruchomość przy ul. Ks. Brzóska 23) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 18 sierpnia 2021 r.,
- 6) Sąd Okręgowy w Łodzi (nieruchomość przy ul. 6 Sierpnia) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 24 marca 2020 r.,
- 7) Sąd Okręgowy w Łodzi (nieruchomość przy ul. Wojska Polskiego 180) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 6 maja 2022 r.,

- 8)** Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Łodzi (nieruchomość przy ul. Lipowej 16) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 27 lutego 2020 r.
- 9)** Komenda Wojewódzka Policji w Łodzi (nieruchomość przy ul. Sienkiewicza 28/30) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z czerwca 2021 r.
- 10)** Prokuratura Regionalna w Łodzi (nieruchomość przy ul. Piotrkowska 151) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 17 sierpnia 2021 r.
- 11)** Zakład Karny Nr 1 w Łodzi (nieruchomość przy ul. Beskidzka 54) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 28 stycznia 2022 r.
- 12)** Rejonowy Zarząd Infrastruktury w Bydgoszczy (nieruchomość przy ul. Świętego Jerzego 7a i 7b) - wysokość opłaty rocznej z tego tytułu ustalona w drodze decyzji z dnia 27 września grudnia 2022 r.

Ponadto Prezydent Miasta Łodzi 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 15 grudnia 2019 r.	0	0
2020	0	0
2021	0	0
2022	1,3674	2
do 15 czerwca 2023r.	0	0

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

Prezydent Miasta Łodzi 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 15 grudnia 2019 r.	0	0
2020	23,6480	66
2021	0	0
2022	2,9070	6
do 15 czerwca 2023r.	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 1163,80 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 736,42 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 427,60 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 1905, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 1820,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 85.

OPŁATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE			
Lp.	Rok naliczenia opłaty obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2023	0,1451	171
2	2022	0,2889	9
3	2021	1,2210	12
4.	2020	8,8447	172
5.	2019	294,3179	179
6.	2018	2,4800	227
7.	2017	9,0400	218
8.	2016	7,7100	14
9.	2015	105,4900	70
10.	2014	59,5800	155

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 Prezydenta Miasta Łodzi 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1899), w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

W załączeniu pisma z dnia piśmie z dnia 4 marca 2022 r. Prezydent Miasta Łodzi przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1 da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Pismem z dnia 26 lipca 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Prezydenta Miasta Łodzi, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 -2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie miasta Łodzi (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

6) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.

Ustalono, że Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, w dniu:

- 30 kwietnia 2020 r. (sprawozdanie za rok 2019),
- 30 kwietnia 2021 r. - (sprawozdanie za rok 2020),
- 29 kwietnia 2022 r. (sprawozdanie za rok 2021),
- 28 kwietnia 2023 r. (sprawozdanie za rok 2022),

przekazał 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. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło zgodnie z terminem określonym w tym przepisie tj. do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy (w aktach kontroli pisma i sprawozdania).

Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Ustalono, że Prezydent Miasta Łodzi 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 przesłanym w dniu 20 września 2018 r. znak: DM-DM-XV.7124.278.2018.PD (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Prezydent Miasta Łodzi, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie.

Dodatkowo w odpowiedzi na pisma: Ministra Finansów z dnia 4 lutego 2019 r. znak: PR4.6405.1456.2018, PR4.6405.1456.2018.2019.ZDX oraz Wojewody Łódzkiego znak: GN-II.7582.194.2018.PJ z dnia 6 marca 2019 r., Prezydent Miasta Łodzi przesłał w załączeniu pisma z dnia 29 kwietnia 2019 r. wypełnioną tabelę, o której mowa w ww. pismach. Jednocześnie w piśmie tym wskazał, że tabela będzie uzupełniana sukcesywnie, po zbadaniu stanu prawnego kolejnych nieruchomości.

Uzupełnione tabele o kolejne nieruchomości zostały przesłane w załączeniu pism z dnia 30 maja 2019 r., 2 lipca 2019 r., 31 lipca 2019 r., 30 sierpnia 2019 r., 1 października 2019 r., 31 października 2019 r., 4 grudnia 2019 r., 5 lutego 2020 r., 27 kwietnia 2020 r., 12 marca 2021 r. i 28 października 2021 r. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Wnioski dotyczące usunięcia nieprawidłowości i zalecenia

Mając zatem na uwadze wyżej opisane ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuję Prezydenta Miasta Łodzi, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do bezwzględnego przestrzegania przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa poprzez:

- umieszczanie w tej ewidencji pełnych danych, o których mowa w art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie wszystkich nieruchomości nią objętych,
- obejmowanie opisywaną ewidencją 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