



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.1.2024

Łódź, 29 stycznia 2025 r.

Pan

Mateusz Karwowski

Starosta Łódzki Wschodni

**- wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej**

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 23 stycznia 2009 roku o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r., poz. 190) oraz art. 6 ust. 4 pkt 3) w związku z art. 2 pkt 1) ustawy z dnia 15 lipca 2011 roku o kontroli w administracji rządowej (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Łodzi, ul. H. Sienkiewicza 3, 90 – 113 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 od dnia 28 czerwca 2024 r. do 31 października 2024 r. w trybie zwykłym kontrola planowa w zakresie wykonywania przez Starostę Łódzkiego Wschodniego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 9 czerwca 2021 r. do dnia 12 czerwca 2024 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Łódzkiego Wschodniego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie z nieprawidłowościami. Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W trakcie czynności kontrolnych, zbadano:

A) Zasady i sposób ewidencji:

a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,

b) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

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) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

a) zbycie i nabycie nieruchomości,

b) oddawanie nieruchomości w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie.

C) Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu: - trwałego zarządu do nieruchomości, - użytkowania wieczystego do nieruchomości.

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

E) Planowanie sposobu wykorzystania zasobu;

F) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami.

G) Przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa. H) Zabezpieczanie interesów Skarbu Państwa w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi

Czynności kontrolnych dokonano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r.

Ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień przeprowadzenia kontroli, prowadzi ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa oraz nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, prowadzone są zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu i umożliwiają uzyskanie kompleksowej informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania tych nieruchomości.

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 86,4603 ha, w tym:

oddanych w trwały zarząd odpłatny – 4,8681 ha;

oddanych w trwały zarząd nieodpłatny – 0 ha,

oddanych w dzierżawę – 2,2456 ha,

oddanych w najem – 0 ha,

oddanych w użytkowanie nieodpłatne – 4,0375 ha,

oddanych w użytkowanie odpłatne – 0 ha,

oddanych w użyczenie – 0 ha

W zakresie dotyczącym sposobu zbywania nieruchomości Skarbu Państwa, dokonano kontroli w odniesieniu do nieruchomości położonej:

- w Tuszynie, w obrębie 8, oznaczonej jako działka nr 213 o pow. 0,0267 ha (zbycia dokonano w trybie bezprzetargowym);
- w Tuszynie, w obrębie 11, oznaczonej jako działka nr 301 o pow. 0,0712 ha (zbycia dokonano w trybie przetargowym)
- w Tuszynie, w obrębie 16, oznaczonej jako działki nr 12/4 o pow. 2,2794 ha i nr 12/13 o pow. 2,7278 ha (zbycia dokonano w trybie przetargowym)
- w Rzgowie, w obrębie 12, oznaczone w ewidencji gruntów jako działki nr 895/1 o pow. 0,6831 ha, i nr 1222 o pow. 1,7745 ha (zbycia dokonano w trybie przetargowym)
- w Koluszkach, w obrębie 5, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 178 o pow. 0,0649 ha (zbycia dokonano w trybie przetargowym).

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 24 października 2024 r. znak: GN-II.431.1.2024 skierowanym do Starosty Łódzkiego Wschodniego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej powołując się na przepis art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu wystąpili o udzielenie wyjaśnień, czy informacja o ogłoszeniu przetargu podana została do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, w zakresie:

- działki nr 301, obręb 11, położonej w Tuszynie;
- działki nr 178, obręb 5, położonej w Koluszkach;
- działek nr 895/1 i 1222, obręb 12, położonych w Rzgowie;
- działek nr 12/4 i 12/13, obręb 16, położonych w Tuszynie.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 31 października 2024 r. znak: Or.1710.1.2024 wskazano, że „(...) wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łodzi jest zwyczajowym sposobem podawania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu. Nie ma innego zwyczajowo przyjętego sposobu podawania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargu. Powiat Łódzki Wschodni jest nową strukturą, wobec czego nie odziedziczył od wcześniej istniejących instytucji innych zwyczajowych form ogłaszania przetargów na zbycie nieruchomości, niż te które są aktualnie stosowane. Ponadto pragnę wskazać, że wszystkie przedmiotowe nieruchomości zostały

sprzedane w pierwszym przetargu, wobec czego aktualne sposoby podawania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargach potwierdziły swoją skuteczność. (...)”

Należy wskazać, że o ile ustawa o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje wprost, co należy rozumieć przez zwrot: "w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości" to z treści art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprost wynika że ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu tj. Starostwa Powiatowego w Łodzi a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu tj. Starostwa Powiatowego w Łodzi. Oznacza to, że nie jest wystarczające wywieszenie ogłoszenia o przetargu w siedzibie Starostwa oraz podanie informacji o ogłoszeniu przetargu na stronach internetowych Starostwa, ale konieczne jest też podanie do publicznej wiadomości tej informacji w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Starosta Łódzki Wschodni winien zatem zwrócić się do właściwej Gminy na terenie której położona jest dana miejscowość (Rzgów, Tuszyn, Koluszki) o podanie do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości informacji o ogłoszeniu przetargu. Podanie informacji o ogłoszeniu przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oznaczać może w praktyce przykładowo: zamieszczenie komunikatu na stronie internetowej urzędu gminy czy też wywieszenie informacji o ogłoszeniu przetargu w siedzibie urzędu gminy. W zakresie ww. nieruchomości stwierdzono zatem nieprawidłowości polegające na braku podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, informacji o ogłoszeniu przetargu, który to obowiązek przewidziany jest w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni występował do wojewody o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie zbycia nieruchomości, natomiast pozostałe czynności przy zbyciu przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą Starosta Łódzki Wschodni nie dokonywał nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W zakresie dotyczącym sposobu udostępniania nieruchomości przez Starostę Łódzkiego Wschodniego dokonano kontroli umowy dzierżawy, której przedmiotem jest nieruchomość położona w Tuszynie, w obrębie 11, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr 274 o pow. 0,0216 ha.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do nieruchomości objętej kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie jej udostępniania, czynności w tym zakresie przeprowadzone zostały zgodnie z procedurami przewidzianymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

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

- w Gminie Koluszki, obręb Gałków Mały, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 158/2 o pow. 0,0417 ha (służebność gruntowa);
- w Tuszynie, w obrębie 8, oznaczonej jako działka nr 213 o pow. 0,0267 ha (służebność przesyłu);
- w Tuszynie, w obrębie 7, oznaczonej jako działka nr 197/3 o pow. 0,0267 ha (służebność przesyłu).

Po zakończeniu czynności kontrolnych, kontrolerzy w piśmie z dnia 24 października 2024 r. znak: GN-II.431.1.2024 skierowanym do Starosty Łódzkiego Wschodniego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej wystąpili o przedłożenie dodatkowych wyjaśnień wskazując, że „(...) Zarządzeniem nr 272/2021 Wojewoda Łódzki wyraził zgodę na ustanowienie na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, na czas nieoznaczony, ograniczonego prawa rzeczowego – odpłatnej służebności przesyłu na nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w gminie Tuszyn, obręb 0008, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 213 o pow. 0,0267 ha. Zarządzeniem nr 8/2022 Wojewoda Łódzki wyraził zgodę na ustanowienie na rzecz PGE Dystrybucja Spółka Akcyjna z siedzibą w Lublinie, na czas nieoznaczony, ograniczonego prawa rzeczowego – odpłatnej służebności przesyłu na nieruchomości Skarbu Państwa, położonej w gminie Tuszyn, obręb 0007, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr 197/3 o pow. 0,0418 ha. W treści § 3 zarządzeń wskazano, że ustanowienie służebności może nastąpić jeżeli jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie będzie niższe niż łączna wartość służebności (ustalona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego) oraz kosztów, które poniósł Skarb Państwa w związku z przygotowaniem nieruchomości do ustanowienia na niej służebności (tj. koszty sporządzenia operatu szacunkowego itp.). Ustanowienie służebności przesyłu na wyżej wskazanych nieruchomościach nastąpiło w drodze 2 umów – aktów notarialnych (...)”

Biorąc po uwagę wartość służebności ustaloną w operacie szacunkowym dla działek 213 i 197/3 oraz wartość jednorazowych wynagrodzeń wynikających z treści aktów notarialnych, kontrolerzy wystąpili o udzielenie informacji, w jakiej wysokości poniesione

zostały przez Skarb Państwa koszty w związku z przygotowaniem nieruchomości do ustanowienia na nich służebności tj. koszty sporządzenia operatu szacunkowego, ogłoszeń prasowych i innych oraz przyczyn braku doliczenia do wysokości jednorazowych wynagrodzeń wartości tych kosztów.

W wyjaśnieniach przedłożonych na tą okoliczność w piśmie z dnia 31 października 2024 r. znak: Or.1710.1.2024 wskazano, że „(...) W zakresie kosztów ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości położonej w gminie Tuszyn, obręb 8, oznaczonej jako działka nr 213 na podstawie Zarządzenia Wojewody Łódzkiego nr 272/2021, informuję, że Skarb Państwa nie poniósł kosztów sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość służebności przedmiotowej działki z uwagi na fakt, iż została ona określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie PGE Dystrybucja S.A. Jednocześnie informuję, że Skarb Państwa poniósł koszty związane z zamieszczeniem w prasie ogłoszenia o wykazie nieruchomości przeznaczonej do ustanowienia służebności w wysokości 79,95 zł brutto. Skarb Państwa nie poniósł innych kosztów w ramach procedury ustanowienia służebności przesyłu dla w/w działki. W zakresie kosztów ustanowienia służebności przesyłu na nieruchomości położonej w gminie Tuszyn, obręb 7, oznaczonej jako działka nr 197/3 na podstawie Zarządzenia Wojewody Łódzkiego nr 8/2022, informuję, że Skarb Państwa nie poniósł kosztów sporządzenia operatu szacunkowego określającego wartość służebności przedmiotowej działki z uwagi na fakt, iż została ona określona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego na zlecenie PGE Dystrybucja S.A. Jednocześnie informuję, że Skarb Państwa poniósł koszty związane z zamieszczeniem w prasie ogłoszenia o wykazie nieruchomości przeznaczonej do ustanowienia służebności w wysokości 79,95 zł brutto. Skarb Państwa nie poniósł innych kosztów w ramach procedury ustanowienia służebności przesyłu dla w/w działki. W treści §3 Zarządzeń nr 272/2021 i nr 8/2022 zapisano, iż ustanowienie przedmiotowej służebności może nastąpić, jeżeli jednorazowe wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie będzie niższe, niż łączna wartość służebności oraz kosztów, które poniósł Skarb Państwa w związku z przygotowaniem nieruchomości do ustanowienia na niej służebności (tj. kosztów sporządzenia operatu szacunkowego itp.) Nasza interpretacja była taka, iż ponieważ koszt wykonania operatów szacunkowych określających wartość w/w służebności poniosło PGE Dystrybucja S.A., kwestia doliczenia dodatkowych kosztów Skarbu Państwa do wysokości wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności stała się bezprzedmiotowa. Ponadto przedmiotowe Zarządzenia nie wymieniają ogłoszeń prasowych jako przykładu kosztów, które należy doliczyć do wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności. Jednocześnie zauważyć należy,

iż kwestia doliczania do jednorazowych wynagrodzeń z tytułu ustanowienia służebności przesyłu była nowym elementem zarządzeń Wojewody dotyczących wyrażania zgody na dokonanie czynności prawnych i praktyka w tym zakresie nie została dopracowana.(...)”

Biorąc pod uwagę wyjaśnienia Starosty Łódzkiego Wschodniego tj. różnice interpretacyjne odnośnie braku doliczenia do wysokości jednorazowych wynagrodzeń wartości kosztów ogłoszeń prasowych brak jest podstaw do stwierdzenia nieprawidłowości i uchybień w zakresie trybu ustanawiania służebności na wyżej opisanych gruntach Skarbu Państwa.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 4,8681 ha – 3 trwałe zarządców, brak nieruchomości oddanych w trwały zarząd nieodpłatnie.

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 nie dokonano aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu.

Natomiast w tym okresie aktualizacją opłat z tytułu użytkowania wieczystego objęta była powierzchnia: 32,5581 ha w 2021 r. (21 użytkowników wieczystych), 20,7212 ha w 2022 r. (33 użytkowników wieczystych), 55,7524 ha w 2023 r. (19 użytkowników wieczystych) oraz 14,0266 ha w 2024 r. (4 użytkowników wieczystych).

Starosta Łódzki Wschodni 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 457,2221 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 180,6666 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 276,5555 ha,

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 82, w tym: - ponoszących opłaty roczne – 80, - ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 2.

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

OPLATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYSTE			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2024	14,0266	4
2	2023	55,7524	19
3	2022	20,7212	33
4	2021	18,5315	17
5	2020	1,3703	1
6	2019	5,2360	2
7	2018	35,2122	2
8	2017	3,8641	1
9	2015	25,9523	1
10			
Razem		180,6666	80

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

W zakresie realizacji celów zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu Skarbu Państwa nie stwierdzono nieprawidłowości, na potrzeby niniejszej kontroli informacje w zakresie sposobu zagospodarowania nieruchomości przez obdarowanych, zostały przedłożone przez Starostę Łódzkiego Wschodniego i załączone do akt kontroli.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw z dnia 8 lipca 2021 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1561), starostowie wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej przedkładają wojewodzie pierwszy plan wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Starosta Łódzki Wschodni przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 10 maja 2022 r. Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Łódzkiego Wschodniego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 - 2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

Ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni przekazywał 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 tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości i uchybień.

Ustalono, że Starosta Łódzki Wschodni przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu informację o umowach, której obowiązek wynika z treści art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Łódzki Wschodni 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	36	18,6013 ha
2022	32	5,6769 ha
2023	34	7,0409 ha
2024	8	3,9838 ha

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 18 września 2018 r. znak: BiGN.680.16.2018.MC (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 31 sierpnia 2018 r. znak: GN-II.7582.194.2018.PJ) Starosta Łódzki Wschodni przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie. Dodatkowo w odpowiedzi na pismo Wojewody Łódzkiego znak: GN-II.7582.194.2018.PJ z dnia 22 grudnia 2020 r., Starosta Łódzki Wschodni przesłał pismo z dnia 8 stycznia 2021 r., znak: GN.680.16.2018.MC, w którym zawarł informację o stanie procesu regulacji stanów prawnych nieruchomości, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

W projekcie wystąpienia pokontrolnego z dnia 27 grudnia 2024 r. znak: GNII.431.1.2024, sposób wykonywania przez Starostę Łódzkiego Wschodniego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu

Państwa, oceniono pozytywnie z nieprawidłowościami. Nieprawidłowości stwierdzono z uwagi na brak podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, informacji o ogłoszeniu przetargu, który to obowiązek przewidziany jest w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W piśmie z dnia 7 stycznia 2025 r. znak: Or.1710.1.2024 Starosta Łódzki Wschodni zgłosił zastrzeżenia do projektu wystąpienia pokontrolnego wskazując, że,„(...) że Starosta Łódzki Wschodni podał do publicznej wiadomości ogłoszenia o objętych kontrolą przetargach na sprzedaż nieruchomości, poprzez ich publikację:

- w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej jeden powiat w dniu 15.07.2021r. dla działki nr 301;
- w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej jeden powiat w dniu 31.10.2023r. dla działki nr 178;
- w prasie o zasięgu obejmującym co najmniej jeden powiat w dniu 12.05.2022r. dla działek nr 895/1 i nr 1222;
- w prasie o zasięgu ogólnokrajowym w dniu 12.10.2021r. dla działek nr 12/4 i nr 12/13.

Organ kontrolujący wskazał, że „podanie informacji o ogłoszeniu przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości może oznaczać przykładowo: zamieszczenie komunikatu na stronie internetowej urzędu gminy czy też wywieszenie informacji o ogłoszeniu przetargu w siedzibie urzędu gminy”.

Organ kontrolujący nie uwzględnił informacji Starosty Łódzkiego Wschodniego że wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łodzi jest zwyczajowym sposobem podawania do publicznej wiadomości ogłoszenia o przetargu oraz, że aktualnie nie ma innego zwyczajowo przyjętego sposobu podawania do publicznej wiadomości ogłoszeń o przetargu.

Użyte w art. 38 ust. 2 u.g.n. sformułowanie „informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu” jest rozumiane przez organ kontrolujący w ten sposób, że należy odwołać się do zwyczajów w miejscu położenia nieruchomości, czyli dokonać ustaleń, w jaki sposób gmina ogłasza o organizacji przetargu. W ocenie tut. organu, ogłoszenie przetargu poprzez wywieszenie informacji w siedzibie urzędu gminy lub zamieszczenie jej na stronie internetowej urzędu gminy nie ma charakteru zwyczajowego, ale jest czynnością wynikającą bezpośrednio z ustawy o gospodarce nieruchomościami, w przypadku gdy nieruchomość jest zbywana przez gminę.

Zauważyć należy zatem, że organ kontrolujący, zarzucając Staroście Łódzkiemu Wschodniemu, że ten nie stosuje zwyczajowo przyjętych sposobów podawania informacji o przetargu, jednocześnie zobowiązuje Starostę do stworzenia takowego zwyczaju w sposób wskazany przez organ kontrolujący. Jednakże tego rodzaju działanie nie stanowiłoby w praktyce stosowania „zwyczaju”, ale jednostronne stworzenie przez Starostę nowego, co jest niezgodne z pojęciem „zwyczaj”. (...)”

Jak wskazano w projekcie wystąpienia pokontrolnego, o ile ustawa o gospodarce nieruchomościami nie precyzuje wprost, co należy rozumieć przez zwrot: "w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości" to z treści art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wprost wynika że ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściwego urzędu tj. Starostwa Powiatowego w Łodzi a ponadto informację o ogłoszeniu przetargu podaje się do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu tj. Starostwa Powiatowego w Łodzi.

Nie jest wystarczające wywieszenie ogłoszenia o przetargu w siedzibie Starostwa oraz podanie informacji o ogłoszeniu przetargu na stronach internetowych Starostwa, ale konieczne jest też podanie do publicznej wiadomości tej informacji w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.

Co istotne, podawanie informacji w sposób zwyczajowo przyjęty na danym terenie jest określeniem często pojawiającym się w obowiązujących aktach prawnych. Zasadniczo ten sposób przekazywania informacji ma gwarantować realizację zasady jawności prawa obowiązującego lokalnie, a w przypadku ogłoszeń i obwieszczeń, należy dodatkowo mieć na uwadze zapewnienie możliwości dotarcia informacji do lokalnej społeczności.

Warto w tym miejscu powołać wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 16 kwietnia 2014 r. sygn. akt II SA/Sz 281/14 zgodnie z którym, „(...) W celu ustalenia, czy podanie przedmiotu referendum do wiadomości mieszkańców nastąpiło w sposób prawidłowy, tj., czy - jak wymaga tego art.13 ust. 1 ustawy - nastąpiło ono "w sposób zwyczajowo przyjęty w danej gminie", Komisarz zwrócił się do Wójta Gminy o informację dotyczącą tego, co jest uznawane w tej Gminie za ogłoszenie "w sposób zwyczajowo przyjęty". W odpowiedzi uzyskał informację z dnia 6 marca 2014 r., zgodnie z którą: "1) zwyczajowo przyjętym i od wielu lat stosowanym sposobem publikowania dokumentów urzędowych jest: a) strona internetowa gminy oraz Biuletyn Informacji Publicznej Gminy b) tablice ogłoszeń w budynku Urzędu Gminy i w 14 sołectwach (...). Na powyższych tablicach sołtysi umieszczają przekazane przez Urząd Gminy dokumenty podlegające ogłoszeniu.

Tablice sołeckie są przeszkłone i zamykane. Klucze do nich posiadają sołtysi i na zlecenie Urzędu Gminy, wywieszają w nich materiały przesłane pocztą bądź kurierem (...)”

Jak wcześniej wskazywano w projekcie wystąpienia pokontrolnego Starosta Łódzki Wschodni winien zatem zwrócić się do właściwej Gminy na terenie której położona jest dana miejscowość (Rzgów, Tuszyń, Koluszki) o podanie do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości informacji o ogłoszeniu przetargu. Podanie informacji o ogłoszeniu przetargu w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oznaczać może w praktyce przykładowo: wywieszenie informacji o ogłoszeniu przetargu w siedzibie urzędu gminy czy też zamieszczenie komunikatu na stronie internetowej urzędu gminy.

Starosta Łódzki Wschodni nie udowodnił, że dokonywał ustaleń z właściwymi Gminami co jest uznawane w danej miejscowości za ogłoszenie w sposób zwyczajowo przyjęty, brak również potwierdzenia, że którakolwiek z Gmin wskazała, iż wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń Starostwa Powiatowego w Łodzi, którego siedziba mieści się w Łodzi jest zwyczajowym sposobem podawania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w Rzgowie, Tuszynie, czy Koluszkach.

Należy podkreślić, że organ kontrolujący nie wskazywał, jak twierdzi Starosta Łódzki Wschodni, że informacja o ogłoszeniu przetargu nieruchomości Skarbu Państwa, winna być ogłoszona w sposób w jaki dokonuje tego Gmina w przypadku ogłoszenia przetargu na nieruchomość gminną. Nie można również zgodzić się z jego twierdzeniem, że organ kontrolujący zobowiązuje Starostę do tworzenia nowego zwyczaju.

W trakcie kontroli stwierdzono nieprawidłowości polegające na braku podania do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, informacji o ogłoszeniu przetargu, który to obowiązek przewidziany jest w art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wypełnianie tego obowiązku polegać będzie na wystąpieniu o podanie informacji o przetargu, do właściwej Gminy, która dysponuje informacjami odnośnie sposobu publikacji wiadomości, który jest zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, położonej na jej terenie (wraz z potwierdzeniem dokonania takiej publikacji).

Pismem z dnia 14 stycznia 2025 r. znak: GN-II.431.1.2024 oddalono zastrzeżenia.

Mając zatem na uwadze ustalenia dokonane podczas kontroli, w zakresie stwierdzonych nieprawidłowości, zobowiązuje Starostę Łódzkiego Wschodniego do bezwzględnego przestrzegania przepisu art. 38 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez podawanie do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, informacji o ogłoszeniu przetargu.

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

1) objętych kontrolą nieruchomości będących w trwałym zarządzie w stosunku do których upłynął okres 1 roku od czasu ostatniej aktualizacji. Stosownie do treści art. 87 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości może być aktualizowana, nie częściej niż raz w roku, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie;

2) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste, w stosunku do których upłynął 3 - letni okres od czasu ostatniej aktualizacji bądź 5 – letni okres od daty zawarcia umowy w przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe. Zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 i 2 powołanej ustawy wysokość opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, z zastrzeżeniem ust. 2 i 2a, podlega aktualizacji nie częściej niż raz na 3 lata, jeżeli wartość tej nieruchomości ulegnie zmianie.

W przypadku nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe przepis stosuje się w okresie 5 lat, licząc od dnia zawarcia umowy o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste.

Jednocześnie, biorąc pod uwagę art. 46 ust. 3 pkt 3 ustawy o kontroli w administracji rządowej, proszę o udzielenie w terminie 30 dni od dnia otrzymania niniejszego wystąpienia pokontrolnego, informacji o sposobie wykorzystania uwag i podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

Informuję również, że zgodnie z art. 48 ustawy o kontroli w administracji rządowej od wystąpienia pokontrolnego nie przysługują środki odwoławcze.

Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

Piotr Klimczak
Dyrektor Wydziału Gospodarki
Nieruchomościami