



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.3.2023

Łódź, 5 lutego 2025 r.

Starosta Brzeziński
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) przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Brzezinach, ul. Sienkiewicza 16, 95-060 Brzeziny, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka – kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka – głównego specjalistę w oddziale gospodarki gruntami, w dniach od 26 czerwca 2023 r. do 30 listopada 2023 r. w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Starostę Brzezińskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 16 czerwca 2020 r. do dnia 15 czerwca 2023 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Brzezińskiego 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 czasie dokonanych czynności kontrolnych zbadano:

1) Zasady i sposób ewidencji:

- a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- b) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

- a) zbycie i nabycie nieruchomości,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna 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) oddawanie nieruchomości w:

- dzierżawę,
- najem,
- użytkowanie,
- użyczenie

3) Sposób gospodarowania nieruchomościami:

Aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu:

- trwałego zarządu do nieruchomości,
- użytkowania wieczystego do nieruchomości

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

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

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

Podczas czynności kontrolnych zbadano prawidłowość przestrzegania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2024 r. poz. 1061 ze zm.). Ustalono, że Starosta Brzeziński, wykonujący zadanie z zakresu administracji prowadzi w formie elektronicznej:

- 1) ewidencję nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa,
- 2) ewidencję nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

Ewidencja nieruchomości, stanowiących zasób Skarbu Państwa, 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 – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym;
- 5) wskazanie daty ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste lub 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.

W wyniku podjętych czynności kontrolnych w zakresie prowadzonych ewidencji ustalono, że:

1. ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa

- nie zawiera: informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych;
- ewidencja obejmuje nieruchomości, które nie mają założonej księgi wieczystej oraz nie jest wskazany dokument potwierdzający posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości;

Nadmieniam, że zgodnie z art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności Skarbu Państwa i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste.

- ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa uwzględnia nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste.

2. ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste

- nie zawiera: informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

W związku z powyższym pismem z dnia 17 czerwca 2024 r. wystąpiono o przedłożenie wyjaśnień odnośnie wyżej opisanych okoliczności w zakresie prowadzonych ewidencji.

Pismem z dnia 1 lipca 2024 r. znak: BG.680.3.2023 uzupełnionym pismem z dnia 26 listopada 2024 r. ponownie przesłano ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz ewidencję nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste. Przesłane ewidencje zawierają dane wskazane w pkt 1-7 przepisu art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zatem opisywane ewidencje prowadzone są obecnie zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, w zakresie danych wskazanych w pkt 1-7 tego przepisu. Niezależnie od powyższego na dzień rozpoczęcia kontroli zarówno ewidencja zasobu

nieruchomości Skarbu Państwa, jak i ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste nie zawierała pełnych danych określonych w powołanym wyżej art. 23 ust. 1c pkt 1-7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj.:

- w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie: informacji o dacie ostatniej aktualizacji opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych;
- w ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste w zakresie: informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych.

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

II. Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 41,6131 ha, w tym oddanych w:

- najem – 303,25 m²,
- dzierżawę – 1,4734 ha,
- użyczenie – 141,3 m²,
- trwały zarząd – 1,5591 ha
- użytkowanie – 10,77 ha.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Brzeziński 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 16 czerwca 2020 r.	3	1,6751
2021	19	3,6699
2022	-	-
2023	-	-

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli odnośnie:

A. Zbycie i nabycie nieruchomości

W okresie od dnia 16 czerwca 2020 r. do dnia 15 czerwca 2023 r. nie nastąpiło żadne zbycie nieruchomości Skarbu Państwa, ani nabycie do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.

W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

B. Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie

Wskazać należy, że w okresie od dnia 16 czerwca 2020 r. do dnia 15 czerwca 2023 r. oddano w dzierżawę, najem, użytkowanie lub użyczenie następujące nieruchomości położone w:

- Brzezinach, obręb 5, oznaczonej jako działki nr: 1286, 1391, 1483/1, 1308, 1320 – kolejna umowa dzierżawy na okres 3 lat,
- Brzezinach, obręb 2, oznaczonej jako działki nr: 10, 58 i 206 - kolejna umowa dzierżawy na okres 3 lat,
- Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 (lokale biurowe) - kolejna umowa dzierżawy na okres 3 lat na rzecz Łódzkiego Ośrodka Doradztwa Rolniczego w Bratoszewicach,
- gm. Brzeziny, obręb Zalesie, oznaczonej jako działki nr: 337 i 339 – umowa użyczenia na rzecz Okręgu Polskiego Związku Wędkarskiego w Skierniewicach,
- Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 (garaż) – umowa najmu,
- Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 (lokale biurowe) - kolejna umowa dzierżawy na okres 3 lat na rzecz Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą w Warszawie,
- gm. Brzeziny, obręb Poćwiardówka, oznaczonej jako działka nr 333/2 – umowa dzierżawy,
- w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 2, oznaczonej jako działka nr 2577/9 – umowa dzierżawy.

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych w zakresie wyżej opisanych nieruchomości pismem z dnia 17 czerwca 2024 r. wystąpiono do Starosty Brzezińskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej o przedłożenie wyjaśnień w niżej opisanym zakresie:

1. *dzierżawa nieruchomości położonej w Brzezinach, oznaczonej jako działki nr: 1286, 1391, 1483/1, 1308, 1320*

- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego podanie do publicznej wiadomości na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach wykazu dotyczącego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości do oddania w dzierżawę z uwzględnieniem okresu jego zamieszczenia;
- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego przesłanie zawartej umowy dzierżawy z dnia 28 października 2022 r. do Wojewody Łódzkiego, o czym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- w wykazie dotyczącym przeznaczenia ww. działek do oddania w dzierżawę nie określono terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2, o czym mowa w art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy o gospodarce nieruchomościami. W związku z powyższym proszono o przedłożenie w tym zakresie wyjaśnień.

2. dzierżawa nieruchomości położonej w Brzezinach, oznaczonej jako działki nr: 10, 58 i 206

- w dokumentach dotyczących przedmiotowej nieruchomości znajdują się dwa wykazy dotyczące przedmiotowej nieruchomości, które zawierają różne dane; na jednym z nich widnieje informacja, że „Niniejszy wykaz podlega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Brzezinach na okres 21 dni od dnia 1 lipca 2022 r.” na drugim „Niniejszy wykaz podlega podaniu do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Brzezinach, publikację na stronie internetowej oraz w prasie lokalnej na okres 21 dni, tj. od dnia 6 do 27 grudnia 2022 r.”

W związku z powyższym poproszono o udzielenie wyjaśnień w zakresie sporządzenia dwóch wykazów, zawierających inne dane oraz inne okresy jego publikacji;

- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego podanie do publicznej wiadomości na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach oraz w prasie lokalnej wykazu dotyczącego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości do oddania w dzierżawę z uwzględnieniem okresu jego zamieszczenia;
- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego przesłanie zawartej umowy dzierżawy z dnia 28 grudnia 2022 r. do Wojewody Łódzkiego, o czym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

3. dzierżawa lokali znajdujących się na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 – Łódzki Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Bratoszewicach

- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego podanie do publicznej wiadomości na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach, na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz w prasie lokalnej wykazu dotyczącego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości do oddania w dzierżawę z uwzględnieniem okresu jego zamieszczenia;
- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego przesłanie zawartej umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2022 r. do Wojewody Łódzkiego, o czym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

4. użyczenie nieruchomości położonej w Brzezinach, obręb Zalesie, oznaczonej jako działki nr 337 i 339

- brak w aktach sprawy wykazu, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z powyższym proszono o jego przesłanie wraz z dokumentami potwierdzającymi podanie do publicznej wiadomości na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach, na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz w prasie lokalnej z uwzględnieniem informacji o terminie jego wywieszenia;
- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego przesłanie zawartej umowy użyczenia z dnia 1 czerwca 2022 r. do Wojewody Łódzkiego, o czym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

5. najem garażu na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800

- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego podanie do publicznej wiadomości na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach wykazu dotyczącego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości do wynajęcia z uwzględnieniem okresu jego zamieszczenia;

6. najem lokali znajdujących się na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 – PGW Wody Polskie

- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego podanie do publicznej wiadomości na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach, na tablicy ogłoszeń Starostwa oraz w prasie lokalnej wykazu dotyczącego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości do oddania w najem z uwzględnieniem okresu jego zamieszczenia;
- przesłanie skanu dokumentu potwierdzającego przesłanie zawartej umowy najmu z dnia 1 czerwca 2021 r. do Wojewody Łódzkiego, o czym mowa w art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami;

7. dzierżawa nieruchomości położonej w gm. Brzeziny, oznaczonej jako działka nr 333/2

- czy zawarta umowa dzierżawy Nr 149/2020 jest pierwszą umową, czy kolejną zawartą z dotychczasowym dzierżawcą. W przypadku, gdy jest to kolejna umowa proszę o przesłanie skanu Zarządzenia Wojewody Łódzkiego wyrażającego zgodę na dokonanie tej czynności;
- przesłanie skanu wykazu, dotyczącego przekazania przedmiotowej nieruchomości do oddania w dzierżawę z adnotacją okresu, na jako został wywieszony na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Brzezinach;

8. dzierżawa nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 2, oznaczonej jako działka nr 2577/9

- czy zawarta umowa dzierżawy z dnia 3 listopada 2021 r. jest pierwszą umową, czy kolejną zawartą z dotychczasowym dzierżawcą. W przypadku, gdy jest to kolejna umowa proszę o przesłanie skanu Zarządzenia Wojewody Łódzkiego wyrażającego zgodę na dokonanie tej czynności.

Pismem z dnia 1 lipca 2024 r. znak: BG.680.3.2023 Starosta Brzeziński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej udzielił wyjaśnień na wyżej opisane zapytania, wskazując, że w zakresie:

- dzierżawy nieruchomości położonej w Brzezinach, oznaczonej jako działki nr: 1286, 1391, 1483/1, 1308, 1320; przedmiotowa informacja widniała poza tablicą ogłoszeń, również na stronie internetowej Starostwa od dnia 6 października 2022 r., jak również w dwutygodniku BIS Powiatu Brzezińskiego od dnia 6 października 2022 r. (w załączeniu skany dokumentów),
– przedmiotowa umowa nie została przesłana do Wojewody Łódzkiego,

– informacja o terminie do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości umieszczana w wykazie, publikowana jest w przypadku, gdy:

- organ posiada informację o przysługujących roszczeniach (w przypadku nieruchomości przeznaczonych do wydzierżawienia)

- w każdym przypadku, gdy nieruchomość przeznaczona jest do zbycia.

- dzierżawy nieruchomości położonej w Brzezinach, oznaczonej jako działka nr: 10, 58 i 206; publikacja wykazu z lipca 2022 r. nie była kompletna, po zmianie pracownika prowadzącego sprawę dzierżawy ponowiono zamieszczenie wykazu zarówno na tablicy ogłoszeń, jak również na stronie internetowej Starostwa od dnia 6 grudnia 2022 r. oraz w dwutygodniku BIS Powiatu Brzezińskiego (w załączeniu skany dokumentów),

– przedmiotowa umowa nie została przesłana do Wojewody Łódzkiego,

- dzierżawy lokali przy ul. Reformackiej 3 w Brzezinach w nieruchomości oznaczonej jako działka nr: 2800 na rzecz ŁODR w Bratoszewicach; publikacja wykazu na tablicy ogłoszeń od dnia 11 marca 2022 r., zaś na stronie internetowej Starostwa od dnia 17 marca 2022 r., informacja o wykazie nieruchomości nie została zamieszczona w prasie lokalnej (w załączeniu skany dokumentów),

– przedmiotowa umowa nie została przesłana do Wojewody Łódzkiego,

- użyczenia nieruchomości położonej w obrębie Zalesie, gm. Brzeziny, oznaczonej jako działki nr: 337 i 339; nie sporządzono wykazu nieruchomości,

– przedmiotowa umowa nie została przesłana do Wojewody Łódzkiego,

- najmu garażu przy ul. Reformackiej 3 w Brzezinach, na nieruchomości oznaczonej jako działka nr: 2800; publikacja wykazu na stronie internetowej Starostwa od dnia 14 kwietnia 2021 r., (w załączeniu skan dokumentu),

- najmu lokalu przy ul. Reformackiej 3 w Brzezinach, na nieruchomości oznaczonej jako działka nr: 2800 na rzecz PGW Wody Polskie; nie sporządzono wykazu nieruchomości,

– przedmiotowa umowa nie została przesłana do Wojewody Łódzkiego,

- dzierżawy nieruchomości położonej w obrębie Poćwiardówka, gm. Brzeziny, oznaczonej jako działka nr: 333/2; publikacja wykazu na tablicy ogłoszeń od dnia 23 października 2020 r. (w załączeniu skan dokumentu),

– umowa dzierżawy nr 149/2020 z dnia 14 grudnia 2020 r. jest kolejną umową, Starosta nie występował o wyrażenie zgody do Wojewody Łódzkiego na zawarcie przedmiotowej umowy,

- dzierżawa nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Bohaterów Warszawy 2, oznaczonej jako działka nr: 2577/9; objęta umową dzierżawy nr 191/2021 z dnia 3 listopada 2021 r., jest kolejną umową zawartą z PCZ w Brzezinach Sp. z o.o., zgodę na jej zawarcie wydał Wojewoda Łódzki (w załączeniu skan dokumentu).

W zakresie publikacji informacji na stronie internetowej Starostwa Powiatowego w Brzezinach, wyjaśniam, iż zamieszczane tam dokumenty nie są archiwizowane, lecz nadpisywane, dlatego jedynie w rejestrze zmian można sprawdzić, kiedy dany plik był modyfikowany.

W wyniku dokonanej analizy dokumentów kontrolnych oraz przedłożonych przez Starostę Brzezińskiego wyjaśnień ustalono w zakresie:

1. dzierżawy nieruchomości położonej w Brzezinach, oznaczonej jako działki nr: 1286, 1391, 1483/1, 1308, 1320

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez brak wskazania w wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2.

Zgodnie bowiem z ww. art. 35 ust. 2 pkt 12 powołanej ustawy w wykazie, o którym mowa w ust. 1 i 1a określa się odpowiednio termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2.

2. dzierżawy nieruchomości położonej w Brzezinach, oznaczonej jako działki nr: 10, 58 i 206

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 2 pkt 2, 8, 9 i 12 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez brak wskazania w wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę podanym do publicznej wiadomości przez wywieszenie na tablicy ogłoszeń w Starostwie Powiatowym w Brzezinach na okres 21 od dnia 1 lipca 2022 r. powierzchni nieruchomości, wysokości opłat z tytułu dzierżawy, terminu

wnoszenia opłat, a w wykazie podanym do publicznej wiadomości w okresie od dnia 6 do 27 grudnia 2022 r. terminu do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i 2.

3. *dzierżawy lokali znajdujących się na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 – Łódzki Ośrodek Doradztwa Rolniczego w Bratoszowicach*

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez brak wskazania w wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę wysokości opłat z tytułu dzierżawy oraz terminu wnoszenia opłat;
- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. poprzez nie zamieszczenie wykazu w prasie lokalnej.

W myśl art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami właściwy organ sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę lub użyczenie. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a także zamieszcza się na stronach internetowych właściwego urzędu. Starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje wykaz wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni. Informację o zamieszczeniu wykazu właściwy organ podaje do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na terenie którego położona jest nieruchomość.

4. *użyczenie nieruchomości położonej w Brzezinach, obręb Zalesie, oznaczonej jako działki nr 337 i 339*

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez nie sporządzenie wykazu o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w użyczenie.

5. *najem garażu na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800*

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez brak wskazania w wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w najem wysokości opłat z tytułu najmu oraz terminu wnoszenia opłat;

6. najem lokali znajdujących się na nieruchomości położonej w Brzezinach przy ul. Reformackiej 3, oznaczonej jako działka nr 2800 – PGW Wody Polskie

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez nie sporządzenie wykazu o przeznaczeniu nieruchomości do oddania w najem;

7. dzierżawa nieruchomości położonej w gm. Brzeziny, oznaczonej jako działka nr 333/2

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 35 ust. 2 pkt 8 i 9 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami poprzez brak wskazania w wykazie nieruchomości przeznaczonej do oddania w dzierżawę wysokości opłat z tytułu dzierżawy oraz terminu wnoszenia opłat. Treść wykazu określona w wyżej powołanym art. 35 ust. 2 ma charakter obligatoryjny, co oznacza, że organ sporządzający wykaz ma obowiązek uwzględnić dane określone przez ustawodawcę;

- niewypełnienie obowiązku wynikającego z art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez brak wystąpienia do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy. Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a starostowie, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W pozostałym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wydzierżawiania, wynajmowania, użyczania oraz oddawania w najem nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostę Brzezińskiego.

W okresie objętym kontrolą ograniczonymi prawami rzeczowymi zostały obciążone nieruchomości położone w:

- Brzezinach, obręb 8, oznaczona jako działki nr: 2789/1 o pow. 0,0842 ha i 545 o pow. 0,0200 ha – służebność przesyłu,

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Brzeziński wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego wyżej opisanej nieruchomości. Stosowna zgoda wyrażona została w Zarządzeniu Wojewody Łódzkiego nr 105/2023 z dnia 19 maja 2023 r., które znajduje się w aktach kontroli.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 1,5591 ha, natomiast nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie – 0.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli, w odniesieniu do pozostałych nieruchomości objętych kontrolą nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie ich udostępniania i zbywania.

III. Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:

- aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości Skarbu Państwa.

Na podstawie udostępnionych materiałów i dokumentów ustalono, że w odniesieniu do nieruchomości oddanych w trwały zarząd na rzecz:

1) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Brzezinach (nieruchomość położona w Brzezinach, w obrębie 2, działka nr 257/1) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 21 lutego 2022 r.,

2) Urząd Statystyczny w Łodzi z siedzibą w Brzezinach (nieruchomość położona w Brzezinach, w obrębie 8, działka nr 2841/4) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 9 czerwca 2021 r., utrzymanej w mocy decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 31 maja 2022 r. znak: GN-II.7581.10.2021.KZ,

3) Komenda Wojewódzka Policji w Łodzi (nieruchomość położona w Brzezinach, w obrębie 8, ul. Konstytucji 3 Maja nr 3, działki nr: 2546/1 i 2546/2) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 9 grudnia 2022 r., a następnie decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 kwietnia 2023 r. znak: GN-II.7581.2.2023.KZ,

5) Sąd Okręgowy w Łodzi (nieruchomość położona w Brzezinach, w obrębie 8, ul. Waryńskiego 34 i 34a, działki nr: 2316/5 i 2316/8) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 27 grudnia 2022 r.,

6) Powiatowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna w Brzezinach (nieruchomość położona w Brzezinach, w obrębie 8, ul. Reformackiej 3, działka nr 2800) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 27 grudnia 2022 r.,

Starosta Brzeziński 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 tym procesem.

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 16 czerwca 2020 r.	-	-
2021	-	-
2022	0,8037*	2
2023	0,7554	3

* podana powierzchnia wg udziału w gruncie, objęta trwałym zarządem, a nie cała powierzchnia działki

- aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości Skarbu Państwa

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat (ha)	Ogólna liczba użytkowników objętych aktualizacją
od 16 czerwca 2020 r.	-	-
2021	-	-
2022	-	-
2023	8,5432	54

Starosta Brzeziński przedłożył informację (załączoną do akt kontroli) dotyczącą ogólnej powierzchni nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz ogólnej liczby użytkowników wieczystych, a także informację w zakresie naliczenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego w rozbiciu na poszczególne lata (załączona do akt kontroli).

1) ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 75,9717 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 11,7385 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 64,2331 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 72, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 67,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 5.

OPLATY ZA NIERUCHOMOŚCI ODDANE W UŻYTKOWANIE WIECZYZSTE			
Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liczba użytkowników wieczystych
1	2020	3,1953	13
2	2023	8,5432	54
Razem		11,7385*	67**

* powierzchnia nieruchomości winna odpowiadać ogólnej powierzchni nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne, wskazanej w pkt 1 załącznika nr 4

** liczba użytkowników wieczystych winna odpowiadać ogólnej liczbie użytkowników wieczystych ponoszących opłaty roczne, wskazanej w pkt 2 załącznika nr 4

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.

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

W zakresie realizacji celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu w trakcie kontroli przedłożono informację (załączoną do akt kontroli) w sprawie realizowania określonych w umowach celów darowizn nieruchomości Skarbu Państwa. Z przedłożonej informacji wynika, że według stanu na dzień 15 czerwca 2023 r. dokonano 7 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa i wszystkie wykorzystywane są zgodnie z określonymi w umowach celami. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

V. 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 7 marca 2022 r. znak: Starosta Brzeziński przesłał wypełnione tabele w zakresie pierwszego planu wykorzystania zasobu, o którym mowa w art. 23 ust. 1da ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Pismem z dnia 13 maja 2022 r. znak: GN-II.7582.86.2022 Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Brzezińskiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 - 2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu brzezińskiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

VI. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami

Ponadto ustalono, że Starosta Brzeziński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 10.05.2021 r., 04.05.2022 r. i 25.04.2023 r. przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2020, 2021 i 2022, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazywanie sprawozdań w dwóch przypadkach nastąpiło po terminie określonym w tym przepisie, tj. 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

Zatem w powyższym zakresie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Ustalono, że Starosta Brzeziński nie przekazywał Wojewodzie Łódzkiemu informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, których obowiązek wynika z treści art. 23 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z powołanym przepisem starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, przekazuje do wojewody informacje o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa o których mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej,
- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości,
- 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań,
- 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel.

Zatem w powyższym zakresie stwierdzono nieprawidłowości.

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

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

układami indemnizacyjnymi ustalono, że Starosta Brzeziński przekazał informację odnośnie nieruchomości, które zostały objęte ww. układami.

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, zobowiązuje Starostę Brzezińskiego do bezwzględnego przestrzegania następujących przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- art. 23 ust. 1c pkt 1-7 – w zakresie danych, jakie mają zawierać prowadzone ewidencje zasobu nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- art. 23 ust. 1 pkt 7a – w zakresie występowania do wojewody o wyrażenie zgody na zawieranie kolejnych umów dzierżawy, najmu, użyczenia i użytkowania. Stosownie do art. 23 ust. 1 pkt 7a starostowie, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody; zgoda wojewody jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony nie dłuższy niż 3 lata strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.
- art. 35 ust. 1 – w zakresie sporządzania i podawania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia lub oddania w użytkowanie, najem, dzierżawę, użyczenie poprzez wywieszania ich na okres 21 dni w siedzibie urzędu, na stronie internetowej urzędu oraz podawanie do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym co najmniej powiat, na którym położona jest nieruchomość, informacji o zamieszczeniu wykazu, a także przekazywanie wykazów wojewodzie celem ich zamieszczenia na stronie podmiotowej wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej przez okres 21 dni,
- art. 35 ust. 2 pkt 1-12 – w zakresie danych, jakie mają zawierać sporządzane wykazy, w szczególności termin do złożenia wniosku przez osoby, którym przysługuje pierwszeństwo w nabyciu nieruchomości na podstawie art. 34 ust. 1 pkt 1 i pkt 2,
- art. 23 ust. 4 – w zakresie przekazywania do wojewody informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami Skarbu Państwa, o którym mowa w art. 13, zawierające:

- 1) określenie strony umowy lub innej czynności prawnej,

- 2) wartość nieruchomości i cenę nieruchomości,
 - 3) w przypadku przetargu albo rokowań, wykaz uczestników przetargu albo rokowań,
 - 4) w przypadku darowizny nieruchomości lub innych nieodpłatnych rozporządzeń podstawowe warunki umowy albo innej czynności prawnej, w szczególności cel,
- art. 23 ust. 1a – w zakresie przestrzegania terminu przekazywania wojewodzie rocznych sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu, tj. do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy.

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