



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.3.2024

Łódź, 14 października 2025 r.

Starosta Opoczyński
wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 28 ust. 1 pkt 2) ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (tekst jedn. Dz. U. z 2025 r., poz. 428) oraz 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 224), art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.) przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno, 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 25 czerwca 2024 r. do 30 listopada 2024 r. w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Starostę Opoczyńskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami w okresie od dnia 8 grudnia 2021 r. do dnia 15 czerwca 2024 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Opoczyńskiego 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,

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.

2) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

a) zbycie i nabycie nieruchomości,

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. 2025 r. poz. 1071). Ustalono, że Starosta Opoczyński, 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 gminy;
- 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 toku czynności kontrolnych obejmujących prowadzoną przez Starostę Opoczyńskiego ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ustalono, że:

- przedłożona ewidencja uwzględnia nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, na terenie gmin: Białaczów, Mniszków, Sławno, Żarnów oraz miast: Białaczów, Żarnów;

- w zakresie przeznaczenia nieruchomości obejmuje dane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Natomiast stosownie do art. 23 ust. 1 c pkt 4) ewidencja powinna obejmować przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu – profil funkcjonalny strefy planistycznej obejmującej nieruchomość w planie ogólnym gminy.

W związku z powyższym pismem z dnia 26 czerwca 2025 r. wystąpiono o przedłożenie wyjaśnień odnośnie wyżej opisanych okoliczności.

Pismem z dnia 9 lipca 2025 r. znak: GN.680.2.83.2024 Starosta Opoczyński przedłożył wyjaśnienia wskazując, że „(...) prowadzona przez Starostę Opoczyńskiego ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa w dacie przekazania dokumentów do kontroli zawierała nieruchomości, do których nie dopisano księgi wieczystej ani innego dokumentu własności na terenie gmin Białaczów, Sławno, Żarnów oraz miast Białaczów i Żarnów. Tut. Organ cały czas poszukuje dokumentów własności i zakłada księgi wieczyste z wpisem własności na rzecz Skarbu Państwa. W związku z powyższym w prowadzonej ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa na bieżąco wprowadzane są zmiany. Dla przykładu, od momentu wysłania dokumentów do kontroli, na terenie gminy Białaczów dla 7 działek przypisano księgi wieczyste, a dla 13 odnaleziono dokumenty własności, na terenie gminy Żarnów dla 2 działek przypisano księgi wieczyste, dla 1 odnaleziono dokument własności. Warto wskazać, iż

poszukiwania dokumentów własności są czynnościami czasochłonnymi i długotrwałymi, często wiążą się z koniecznością korespondowania z innymi urzędami. Starosta Opoczyński dokłada wszelkich starań, aby pozyskać niezbędne dokumenty i dokładnie przeanalizować stan prawny każdej z działek stanowiącej własność Skarbu Państwa, tak aby tworzony zasób był jak najbardziej rzetelny. Nie stwierdziliśmy natomiast w przekazanej ewidencji, nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym na terenie gminy Mniszków.

- Odnosząc się natomiast do „przeznaczenia nieruchomości” przekazana ewidencja obejmowała dane ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) ze względu na uwarunkowania jakie nakłada na tworzenie ewidencji program, na którym pracują pracownicy Starostwa Powiatowego w Opocznie. Program ten przewiduje jedynie trzy możliwości wpisania informacji dotyczących planów tj. przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, zmiana planu lub przeznaczenie w studium zagospodarowania przestrzennego.”

Biorąc pod uwagę przedłożone wyjaśnienia ponownie sprawdzono ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa z terenu gminy Mniszków. Należy zgodzić się z twierdzeniami Starosty Opoczyńskiego, że w ewidencji tej brak jest nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, bowiem przedłożony wykaz zawiera 2 nieruchomości, które co prawda nie mają założonej księgi wieczystej, ale zawiera on informacje o dokumencie, potwierdzającym posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości.

Odnosząc się natomiast do kwestii uwzględnienia w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym w pozostałych gminach stwierdzić trzeba, że pomimo dokonywanych przez Starostę Opoczyńskiego działań zmierzających do regulacji ich stanu prawnego nieruchomości takie powinny zostać ujęte w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa dopiero po zakończeniu procedury regulacji stanu prawnego.

Zgodnie bowiem 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, oraz nieruchomości będące przedmiotem użytkowania wieczystego Skarbu Państwa.

Dlatego też pomimo uregulowania stanu prawnego niektórych nieruchomości po dacie przesłania dokumentów do kontroli stwierdzić trzeba nieprawidłowości w zakresie ewidencjonowania w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym.

Odnosząc się natomiast do kwestii „przeznaczenia nieruchomości” uznać należy wyjaśnienia Starosty Opoczyńskiego za zasadne.

W pozostałym zakresie zarówno ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, jak i ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzone są zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem zawierają dane wskazane w pkt 1-7 tego przepisu, co umożliwia uzyskanie informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania nieruchomości zarówno stanowiących zasób Skarbu Państwa, jak i nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste.

II. Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 587,5085 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0,
- dzierżawę – 6,4635 ha,
- użyczenie – 0 ha,
- trwałe zarząd – 222,3162 ha,
- użytkowanie – 0 ha.

Ponadto w zakresie ujawniania w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Opoczyński 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 8 grudnia 2021 r.	0	0 ha
2022	32 działki	172,1559 ha
2023	12 działek	7,9086 ha
2024	5 działek	3,3762 ha

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli odnośnie:

A. Zbycie i nabycie nieruchomości

W okresie od dnia 8 grudnia 2021 r. do dnia 15 czerwca 2024 r. dokonano zbycia nieruchomości Skarbu Państwa położonych w:

- gminie Sławno, w obrębie Kolonia Grudzeń, oznaczonej jako działki nr: 2/2, 3/2, 4/2, 6/2, 9/2, 10/2, 18/2, 19/2, 20/2, 21/2, 24/2, 25/2, 27/2, 29/2, 30/2, 38/2, 40/2, 133/2, 134/2,

140/2, 142/2, 143/2, 147/2, 159/2, 164/2 i 169/2 o łącznej pow. 3,08 ha – w drodze bezprzetargowej,

- gminie Sławno, w obrębie Grudzeń Las, oznaczonej jako działki nr: 82/1, 176 i 249 o łącznej pow. 1,93 ha – w drodze bezprzetargowej,

- gminie Sławno, w obrębie Grudzeń Las, oznaczonej jako działki nr: 85/2, 86/2, 163/3, 164/3, 165/3, 205/2, 206/2, 207, 208, 209/2, 210/2, 211/2, 212/2, 213/2, 332/2, 333/2, 334/2, 335/2, 336/2, 337/2, 338/3, 339/3, 523/2, 524/2, 526/2, 527/2, 528/2, 529/2, 531/2 i 532/2 o łącznej pow. 1,6087 ha – w drodze bezprzetargowej,

- gminie Sławno, w obrębie Olszewice, oznaczonej jako działka nr 220/4 o pow. 0,9395 ha – w drodze bezprzetargowej,

- gminie Sławno, w obrębie Kunice, oznaczonej jako działki nr: 237/1 o pow. 0,0193 ha i 237/2 o pow. 0,5100 ha – w drodze przetargu.

Po dokonaniu czynności kontrolnych ustalono, że w zakresie nieruchomości położonych:

- w gminie Sławno, w obrębie Kolonia Grudzeń, oznaczonej jako działki nr: 2/2, 3/2, 4/2, 6/2, 9/2, 10/2, 18/2, 19/2, 20/2, 21/2, 24/2, 25/2, 27/2, 29/2, 30/2, 38/2, 40/2, 133/2, 134/2, 140/2, 142/2, 143/2, 147/2, 159/2, 164/2 i 169/2 o łącznej pow. 3,08 ha,

- w gminie Sławno, w obrębie Grudzeń Las, oznaczonej jako działki nr: 82/1, 176 i 249 o łącznej pow. 1,93 ha,

- w gminie Sławno, w obrębie Kunice, oznaczonej jako działki nr: 237/1 o pow. 0,0193 ha i 237/2 o pow. 0,5100 ha

w przesłanych wykazach nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży brakowało adnotacji w zakresie okresu, na jaki wykazy te zostały podane do publicznej wiadomości.

Ponadto w zakresie nieruchomości położonej w gminie Sławno, w obrębie Kunice, oznaczonej jako działki nr: 237/1 o pow. 0,0193 ha i 237/2 o pow. 0,5100 ha poproszono dodatkowo o wskazanie łącznych kosztów, jakie Skarb Państwa poniósł w związku z przygotowaniem przedmiotowej nieruchomości do zbycia.

W odpowiedzi na pismo kontrolerów Starosta Opoczyński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej pismem z dnia 9 lipca 2025 r. znak: GN.680.2.83.2024 przesłał ww. wykazy uzupełnione o datę podania ich do publicznej wiadomości. Ponadto przekazał informację, że łączny koszt to kwota w wysokości 2.112,35 zł (słownie złotych: dwa tysiące sto dwanaście 35/100), na którą składają się koszty dwóch ogłoszeń w prasie i koszt operatu szacunkowego.

Odnosząc się do przedłożonych wyjaśnień Starosty Opoczyńskiego w zakresie podania do publicznej wiadomości wykazów nieruchomości przeznaczonych do zbycia stwierdzić należy, że Starosta Opoczyński prawidłowo wypełnił obowiązki określone w art. 35 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Podczas prowadzonych czynności kontrolnych w odniesieniu do zbycia w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości położonej w gminie Sławno, w obrębie Kunice, oznaczonej jako działki nr: 237/1 o pow. 0,0193 ha i 237/2 o pow. 0,5100 ha ustalono, że wartość nieruchomości zgodnie z operatem szacunkowym z dnia 16 lutego 2024 r. określona została na 168 688 zł, koszty jakie poniósł Skarb Państwa w związku z przygotowaniem ww. nieruchomości do zbycia to kwota w wysokości 2.112,35 zł. Cena wywoławcza w I przetargu, który odbył się 23 sierpnia 2024 r. została ustalona na poziomie 170.000,00 zł. Natomiast zgodnie z § 2 pkt 1) Zarządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 81/2024 z dnia 9 kwietnia 2024 r. wyrażającego zgodę na zbycie przedmiotowej nieruchomości cena wywoławcza zarówno w pierwszym, drugim i kolejnych przetargach nie może być niższa niż łączna wartość nieruchomości (ustalona w operacie szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę majątkowego) oraz kosztów, które poniósł Skarb Państwa w związku z przygotowaniem nieruchomości do zbycia (tj. koszty ogłoszeń prasowych, sporządzenia operatów szacunkowych itp.). Mając na uwadze powyższe ustalona na poziomie 170.000,00 zł cena wywoławcza nie pokrywa wszystkich kosztów, jakie poniósł Skarb Państwa w związku z przygotowaniem nieruchomości do zbycia. Zatem stwierdzić należy nieprawidłowości przy zbyciu w drodze przetargu ustnym nieograniczonym nieruchomości położonej w gminie Sławno, w obrębie Kunice, oznaczonej jako działki nr: 237/1 o pow. 0,0193 ha i 237/2 o pow. 0,5100 ha, z uwagi na niespełnienie warunku określonego w § 2 pkt 1) Zarządzenia Nr 81/2024 z dnia 9 kwietnia 2024 r. w zakresie ustalenia wysokości ceny wywoławczej przy zbyciu niniejszej nieruchomości.

Ponadto w odniesieniu do wszystkich ww. nieruchomości ustalono, że Starosta Opoczyński wystąpił do Wojewody Łódzkiego o zgodę, o której mowa w art. 23 ust. 1 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na dokonanie ich zbycia. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli. Pozostałe czynności dokonane przez Starostę Opoczyńskiego przy zbyciu pozostałych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie objętym kontrolą dokonano zamiany nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa położonej w Opocznie przy ul. Cmentarnej, oznaczonej jako działki nr: 22/1

o pow. 0,4080 ha i 22/3 o pow. 0,0070 ha na nieruchomość stanowiącą własność Gminy Opoczno położoną w Opocznie przy 1. Rolnej, oznaczoną jako działka nr 115/5 o pow. 0,3427 ha. Dokonanie wyżej opisanej zamiany nastąpiło za zgodą Wojewody Łódzkiego wyrażoną Zarządzeniem nr 108/2022 z dnia 2 czerwca 2022 r. Pozostałe czynności dokonane przez Starostę Opoczyńskiego przy wyżej opisanej zmianie przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Wskazać należy, że w okresie od dnia 8 grudnia 2021 r. do dnia 15 czerwca 2024 r. oddano w dzierżawę następujące nieruchomości Skarbu Państwa:

- położona w gminie Białaczów, w obrębie Sobień, oznaczona jako działki nr: 536/3 i 548/1,
- położona w gminie Białaczów, w obrębie Żelazowice, oznaczona jako działki nr: 1352, 980 i 1239.

Z uwagi, że przedmiotowe umowy dzierżawy były pierwszymi umowami zawartymi na okres do lat 3 mogły zostać zawarte bez zgody Wojewody Łódzkiego wyrażonej w drodze zarządzenia.

Natomiast w wyżej wskazanym okresie żadna nieruchomość nie została oddana w najem, użytkowanie i użyczenie.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wydzierżawiania, wynajmowania, użyczenia oraz oddawania w najem nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostę Opoczyńskiego.

W okresie objętym kontrolą ograniczonymi prawami rzeczowymi nie została obciążona żadna z nieruchomości Skarbu Państwa. 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) Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 11, działka nr: 27/5 i 27/6) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 1 marca 2022 r.,

2) Powiatowej Stacji Sanitarno - Epidemiologicznej (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 13, działka nr 541) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 9 września 2014 r.,

3) Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim oraz Prokuratury Okręgowej w Piotrkowie Trybunalskim (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 13, działka nr 108) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 13 sierpnia 2018 r.,

4) Urzędu Skarbowego w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 13, działka nr 164/1) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 22 września 2014 r.,

5) Powiatowego Inspektoratu Weterynarii w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 14, działka nr 210) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 1 sierpnia 2012 r.,

6) Komendy Wojewódzkiej w Łodzi (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 21, działki nr: 207/4, 216/2, 216/3, 216/4, 216/5, 216/6, 216/7, 216/8, 216/9, 210/2, 216/11 i 213/2) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 16 października 2014 r.,

7) Komendy Wojewódzkiej w Łodzi (nieruchomość położona w Paradyżu, działki nr: 300/1 i 303/2) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 28 lutego 2018 r.,

8) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 7, działka nr 115/5) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 15 grudnia 2022 r.,

9) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 7, działka nr 115/2) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 21 czerwca 2012 r.,

10) Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej w Opocznie (nieruchomość położona w Opocznie, w obrębie 7, działka nr 114) - wysokość opłaty rocznej z tytułu trwałego zarządu ustalona w drodze decyzji z dnia 21 czerwca 2012 r.

Starosta Opoczyński 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 8 grudnia 2021 r.	-	-
2022	-	-
2023	-	-
2024	-	-

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

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat	Ogólna liczba użytkowników wieczystych objętych aktualizacją
Od grudnia 8 2021r.	-	-
2022	65 ha	967
2023	1,3734 ha	11
2024	16,0670 ha	39

Starosta Opoczyński 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 831 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 234,2812 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 596,7188 ha

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 1023, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 1022,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 1

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	W latach wcześniejszych	151, 8408 ha	5 osób
2	2021	-	-
3	2022	65	967
4	2023	1,3734	11
5	2024	16,0670	39
6			
7			
8			
Razem		234, 2812 ha	1022

* powierzchnia nieruchomości winna odpowiadać ogólnej powierzchni nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne, wskazanej w powołanym na wstępie pkt 1) niniejszego załącznika;

** liczba użytkowników wieczystych winna odpowiadać ogólnej liczbie użytkowników wieczystych ponoszących opłaty roczne, wskazanej w powołanym na wstępie pkt 2) niniejszego załącznika;

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 okres prowadzonej kontroli dokonano 8 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 ze zm.), w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W załączeniu pisma z dnia 2 marca 2022 r. znak: GN.680.2.29.2022 Starosta Opoczyński 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 26 maja 2022 r. znak: GN-II.7582.75.2022.PJ Wojewoda Łódzki poinformował Starostę Opoczyńskiego, że zatwierdził przesłany plan wykorzystania na lata 2022 - 2024 zasobu nieruchomości Skarbu Państwa położonych na terenie powiatu opoczyńskiego (w aktach kontroli pisma i zatwierdzony plan).

VI. Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami

Ponadto ustalono, że Starosta Opoczyński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 20.04.2022 r., 17.04.2023 r. i 12.04.2024 r. przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2021, 2022 i 2023, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło w terminie określonym w tym przepisie, tj. do 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

Ustalono, że Starosta Opoczyński 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.

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 pismem z dnia 28 grudnia 2020 r. (stanowiącym odpowiedź na wystąpienie Wojewody Łódzkiego z dnia 22 grudnia 2020 r. znak: GNII.7582.194.2018.PJ) Starosta Opoczyński przedłożył informację dotyczącą działań podejmowanych w powyższym zakresie. 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 Starostę Opoczyńskiego do bezwzględnego przestrzegania:

- w prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa art. 21 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w myśl którego 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;

- warunków, dotyczących zbycia nieruchomości Skarbu Państwa określonych przez Wojewodę Łódzkiego w zarządzeniach wyrażających zgodę na dokonanie tej czynności.

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