



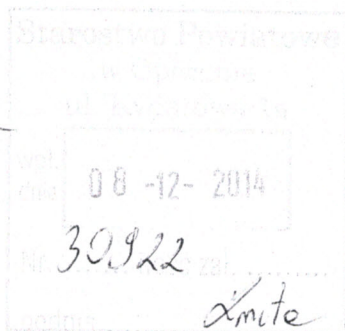
WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.6.2014

Łódź, dnia 04 grudnia 2014 r.

Pan
Józef Róg

Starosta Opoczyński
wykonujący zadanie z zakresu
administracji rządowej



WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

Na podstawie art. 6 ust. 4 pkt 3 w związku z art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 15 lipca 2011 r. o kontroli w administracji rządowej oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. z 2009 r. Nr 31, poz. 206) przeprowadzona została w Starostwie Powiatowym w Opocznie, ul. Kwiatowa 1a, 26-300 Opoczno przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka – kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielonka – starszego inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki nieruchomościami, w dniach 25 i 26 września 2014 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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 25 września 2014 r.

Sposób wykonywania przez Starostę Opoczyńskiego zadań z zakresu administracji rządowej, zbadanych w trakcie kontroli, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, należy ocenić pozytywnie, gdyż nie stwierdzono nieprawidłowości lub uchybień w objętych przedmiotową kontrolą zagadnieniach. Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W czasie czynności kontrolnych, których dokonano w dniu 25 września 2014 r. zbadano:

A) Zasady i sposób ewidencji:

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

B) Udostępnianie nieruchomości Skarbu Państwa:

- a) zbycie i nabycie nieruchomości,
- b) oddawanie nieruchomości w:
 - dzierżawę,
 - najem,
 - użytkowanie,
 - użyczenie.

C) Sposób gospodarowania nieruchomościami:

Aktualizacja wysokości opłat rocznych z tytułu:

- trwałego zarządu do nieruchomości,
- użytkowania wieczystego do nieruchomości.

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

E) Planowanie sposobu wykorzystania zasobu.

Podczas czynności kontrolnych, zbadano prawidłowość przestrzegania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. poz. 518 ze zm.), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (tekst jedn. Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.).

Ustalono, że Starosta Opoczyński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 25 września 2014 r. prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w formie papierowej oraz na nośnikach CD. Dodatkowo prowadzona jest również ewidencja nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Natomiast w przypadku ewidencji nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste ustalono, że każda nieruchomość ma założoną kartę użytkownika wieczystego, która zawiera dane: położenie nieruchomości, oznaczenie nieruchomości, podmiot któremu przysługuje prawo użytkowania wieczystego, podstawa prawna udostępnienia nieruchomości w użytkowanie wieczyste, przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego, wysokość opłaty rocznej, data ostatniej aktualizacji i opłaty rocznej, informacja o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Od 2013 r. ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest także w nowo zakupionym programie do prowadzenia użytkowania wieczystego - „System użytkowanie wieczyste” i zawiera

następujące dane: adres nieruchomości, nazwa i adres głównego użytkownika, zawiadomienie o aktualizacji, opłata zaktualizowana, opłata dotychczasowa, różnica opłat, ID.

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

Z załączonych do akt kontroli dokumentów wynika, że ogólna powierzchnia nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa wynosi 117,1393 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0,00 ha
- dzierżawę – 0,00 ha
- użyczenie – 0,00 ha
- trwały zarząd – 9,0223 ha,
- użytkowanie – 0,00 ha

Ponadto ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste, w tym:

- za które są naliczane opłaty roczne wynosi - 267,9186 ha,
- za które nie są naliczane opłaty roczne wynosi – 366,0814 ha.

Ogólna liczba użytkowników wieczystych (osoby fizyczne i prawne) wynosi – 3386 ha.

W zakresie dotyczącym udostępniania nieruchomości Skarbu Państwa dokonano kontroli w odniesieniu do niżej wymienionych nieruchomości:

I. Zbycie i nabycie nieruchomości położonych w:

- 1) gm. Paradyż, obr. Irenów, oznaczona jako działki nr 178/1 o pow. 1,56 ha i 179/1 o pow. 1,59 ha – zbyta na rzecz osób fizycznych w drodze przetargu,
- 2) Opocznie, oznaczona jako działki nr 746/16 o pow. 0,0548 ha, 746/17 o pow. 0,0808 ha i 746/25 o pow. 0,0403 ha – zbyta na rzecz osób fizycznych (użytkowników wieczystych) w drodze bezprzetargowej
- 3) gm. Poświętne, obr. Poświętne, oznaczona jako działka nr 507/1 o pow. 0,1774 ha (lokal wraz z odpowiadającym temu lokalowi udział Skarbu Państwa we współwłasności nieruchomości) – zbyty na rzecz osoby fizycznej w drodze przetargu

W odniesieniu do 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 zbycia wyżej opisanych nieruchomości w drodze przetargowej oraz bezprzetargowej w trybie art. 40 ust. 1 pkt 1 oraz art. 37 ust. 2 pkt 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego: Nr 454/20111 z dnia 30 listopada 2011 r., Nr 333/2010 z dnia 24 listopada 2010 r. i Nr 268/2009 z dnia 20 listopada 2009 r. Pozostałe czynności dokonane przez Starostę Opoczyńskiego przy zbyciu tych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W przedmiocie nabycia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa skontrolowano 27 spraw. W odniesieniu do 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 nabycia tych nieruchomości. Ponadto w zakresie przejęcia nieruchomości, co do której decyzją z dnia 3 kwietnia 2014 r. znak: GN.III.6844.1.3.2014 wygaszony został trwały zarząd, protokołem zdawczo - odbiorczym z dnia 24 września 2014 r. została ona przejęta przez Starostę Opoczyńskiego, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. W zakresie nabycia nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

W wyniku przeprowadzonych czynności kontrolnych ustalono, że w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa na terenie powiatu opoczyńskiego brak jest nieruchomości oddanych w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie. Wskazać zatem należy, że w tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wydzierżawiania, wynajmowania, użyczania oraz oddawania najem nieruchomości Skarbu Państwa przez Starostę Opoczyńskiego.

III. Sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie:

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

Ustalono, że na dzień kontroli w trwały zarząd oddano dwie nieruchomości:

- 1) gm. Żarnów, obręb Żarnów, oznaczona jako działka nr 158/2 o pow. 0,2113 ha – oddana w trwały zarząd Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi – trwały zarząd ustanowiony nieodpłatnie decyzją z dnia 23 października 2009 r. znak: GN.III.7224/654/2009

2) Opoczno przy ul. Biernackiego 20, oznaczona jako działka nr 108 o pow. 0,3356 ha – oddana w trwały zarząd Sądowi Rejonowemu w Opocznie i Prokuraturze Okręgowej w Piotrkowie Trybunalskim - trwały zarząd ustanowiony odpłatnie. Decyzją z dnia 1 sierpnia 2012 r. znak: GNIIL.6844.2.3.2012 dokonana została aktualizacja opłaty z tytułu trwałego zarządu i od tego czasu pobierana jest w niezmienionej wysokości.

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

Aktualizacja opłat za użytkowanie wieczyste odbywa się systematycznie, co obrazuje poniższa tabela:

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat	Ogólna liczba użytkowników wieczystych objętych aktualizacją	Uwagi
2008	26,3288 ha	800	
2009	49,5410 ha	29	
2010	147,7827 ha	60	
2011	44, 2661 ha	96	W roku 2011 zakończono aktualizację 267, 9186 ha
	+ 98, 8112ha łącznie zaktualizowano 143,0773 ha		w stosunku do 98, 8112 ha rozpoczęto aktualizację po raz drugi
2012	26, 4538 ha	1730	
2013	10,0903 ha	186	
2014	3,4193 ha	37	W roku 2015 planujemy (jeżeli pozwolą na to środki otrzymane z ŁUW) zakończyć aktualizację 267, 9186 ha

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie gospodarowania (aktualizacja opłat) wyżej opisanymi nieruchomościami Skarbu Państwa przez Starostę Opoczyńskiego.

W zakresie realizacji celów przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu w takcie 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 25 września 2014 r. dokonano 4 darowizn

nieruchomości Skarbu Państwa. Nieruchomości wykorzystywane są zgodnie z określonymi w umowach celami.

W zakresie planowania sposobu wykorzystania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa Starosta Opoczyński przedłożył plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat (2014-2016) opracowany w sposób zgodny z art. 23 ust. 1d w zakresie danych określonych w pkt 1-3 tego przepisu.

W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ponadto ustalono, że Starosta Opoczyński, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 29.04.2012 r., 19.03.2013 r. i 24.03.2014 przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2011, 2012 i 2013, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło zgodnie z terminem określonym w tym przepisie tj. do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Niezależnie od powyższego zalecam dokonanie aktualizacji opłat, po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie, w odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa, objętych kontrolą:

- oddanych w trwały zarząd, 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,
- 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, iż 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 i Geodezji**