



WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.3.2015.KZ

URZĄD MIASTA Piotrkowa Tryb.
KANCELARIA OGÓLNA

Wpł.
dnia

25-05-2016

00859007731503294463



2394/05/2016
[Signature]

Łódź, 20 maja 2016 r.

Pan

Krzysztof Chojniak

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

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 (Dz. U. 2011 r., Nr 185, poz. 1092) oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. 2015, poz. 525 z późn. zm.) przeprowadzona została w Urzędzie Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, Pasaż Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski 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 19 i 22 czerwca 2015 r., w trybie zwykłym kontrola planowa, w zakresie wykonywania przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) w okresie od dnia 30 marca 2012 r. do dnia 19 czerwca 2015 r.

Sposób wykonywania przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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 czynności kontrolnych, których dokonano w dniu 19 czerwca 2015 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 z późn. zm.) oraz ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2014 r. poz. 121 z późn. zm.).

Ustalono, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 19 czerwca 2015 r. prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej. Dodatkowo ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste prowadzona jest w systemie informatycznym za pomocą programu o nazwie „GEO-INFO 6 Sigma 2014”. Jest to moduł GEO – INFO do zarządzania mierniem Skarbu Państwa. Program GEO – INFO 6 SIGMA jest powiązany z programem GEO-INFO 6 INTEGRA służącym do prowadzenia ewidencji gruntów, budynków i lokali. Program zawiera całą bazę nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa z uwidocznieniem działek

ewidencyjnych, powierzchni tych działek, podstawy prawnej nabycia, numeru księgi wieczystej. Obraz programu GEO INFO SIGMA zawiera dane dotyczące obrębu, numeru działki, powierzchni, podstawy prawnej z numerem księgi wieczystej, przeznaczenia w planie, sposobu wykorzystania nieruchomości. Ponadto istnieje możliwość prześledzenia historii działki poprzez zakładkę EG, na podstawie której następuje przeniesienie do programu GEO INFO INTEGRA, tj. do programu za pomocą którego prowadzona jest ewidencja gruntów, budynków i lokali. W przypadku zgłoszonych roszczeń do nieruchomości do programu wpisywane są roszczenia z podziałem na rodzaj roszczenia. Program umożliwia również wpisanie informacji o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. W odniesieniu do nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwałe zarząd do programu wpisane są następujące informacje: wartość gruntu, data wyceny, nazwisko rzeczoznawcy majątkowego sporządzającego wycenę; data aktualizacji opłaty rocznej, wysokość opłaty rocznej, stawka procentowa opłaty rocznej oraz wysokość udzielonej bonifikaty.

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 314,4649 ha, w tym oddanych w:

- najem – 0,8088 ha
- dzierżawę – 2,4030 ha
- użyczenie – 0,2864 ha
- trwałe zarząd – 168,8536 ha,
- użytkowanie – 4,0000 ha.

Ponadto ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 342,1312 ha, w tym:

- za które są naliczane opłaty roczne wynosi - 262,4323 ha,
- za które nie są naliczane opłaty roczne wynosi – 79,7289 ha.

Ogólna liczba użytkowników wieczystych (osoby fizyczne i prawne) wynosi – 2095.

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

I. Zbycie i nabycie nieruchomości położonych w:

- 1) Piotrkowie Trybunalskim, w obrębie 22, oznaczona jako działki nr 188/1 o pow. 0,0002 ha i 230/3 o pow. 0,0001 ha – zbyta na rzecz osób fizycznych w drodze zamiany,
- 2) Piotrkowie Trybunalskim, w obrębie 22, oznaczona jako działki nr 231/2 o pow. 0,0094 ha oraz 231/3 o pow. 0,0005 ha – zbyta na rzecz osób fizycznych w drodze bezprzetargowej (na rzecz właściciela nieruchomości przyległej),
- 3) Piotrkowie Trybunalskim przy Al. Gen. Władysława Sikorskiego, w obrębie 31, oznaczona jako działki nr: 3/36, 3/37, 3/38, 3/39 i 3/16 o łącznej o pow. 0,6100 ha – zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego,
- 4) Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostrumskiej, w obrębie 24, oznaczona jako działka nr 147/15 o pow. 0,0099 ha – oddana w użytkowanie wieczyste w trybie bezprzetargowym na rzecz użytkowników wieczystych nieruchomości przyległej.

W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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 bezprzetargowej w trybie art. 37 ust. 2 pkt 4, 5, 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego: Nr. 63/2013 z dnia 15 marca 2013 r., Nr 64/2013 z dnia 15 marca 2013 r., Nr 330/2011 z dnia 23 września 2011 r. i Nr 156/2013 z dnia 24 czerwca 2013 r. Pozostałe czynności dokonane przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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 2 sprawy. W odniesieniu do ww. nieruchomości ustalono, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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. W zakresie nabycia nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa nie stwierdzono nieprawidłowości.

II. Nieruchomości oddane w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie położone w Piotrkowie Trybunalskim:

- 1) przy ul. Narutowicza, w obrębie 22, oznaczona jako działka nr 231/1 o pow. 0,0090 ha – oddana w dzierżawę,

- 2) przy ul. Sienkiewicza 16 a, oznaczona jako działki nr: 168/2, 169/1, 170/1 i 172/1 o łącznej pow. 0,2864 ha – użyczone pomieszczenia biurowe,
- 3) przy ul. Porannej 1, w obrębie 18, oznaczona jako działka nr 3/35 o pow. 0,0192 ha – oddana w dzierżawę,
- 4) przy ulicach Dzielnej 7/9, Kostromskiej 45 – Polnej 62a, Łódzkiej 37 i Modrzewskiego 5a – oddane w dzierżawę udziały Skarbu Państwa we współwłasności nieruchomości,
- 5) przy ul. Rakowskiej, w obrębie 6, oznaczona jako działka nr 24/8 o pow. 0,7609 ha,
- 6) przy ul. Poprzecznej, w obrębie 31, oznaczona jako działka nr 6/1 o pow. 0,0001 ha – oddana w dzierżawę,
- 7) przy ul. Poprzecznej, w obrębie 31, oznaczona jako działka nr 6/12 o pow. 0,0008 ha – oddana w dzierżawę,
- 8) przy ul. Kostromskiej, w obrębie 31, oznaczona jako działka nr 2 o pow. 0,0015 ha – oddana w dzierżawę.

W wyniku czynności kontrolnych oraz na podstawie dokumentów udostępnionych w trakcie kontroli stwierdzono nieprawidłowości w zakresie sporządzenia aneksu nr 1 z dnia 17 grudnia 2007 r. do umowy dzierżawy Nr V.7224-4/1/98 z dnia 2 marca 1998 r., której przedmiotem jest nieruchomość położona w Piotrkowie Trybunalskim przy w obrębie 31, oznaczona jako działka nr 2 o pow. 0,0015 ha. Wyżej opisanym aneksem zmieniona została umowa dzierżawy z dnia z dnia 2 marca 1998 r. w ten sposób, że w miejsce dotychczasowego dzierżawcy – Pana wpisano nazwisko nowego dzierżawcy – (jego żonę) Panią Natomiast z postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim I Wydziału Cywilnego

Wobec powyższego Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego aneksując umowę dzierżawy z dnia 2 marca 1998 r. winien w miejsce zmarłego wpisać wszystkich jego spadkobierców albo rozwiązać dotychczasową umowę dzierżawy. Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego nie zachował się w żaden z wyżej opisanych sposobów, zatem należy uznać, że zawarł nową umowę dzierżawy na czas nieokreślony z naruszeniem przepisów art. 23 ust. 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nieprawidłowości te dotyczą braku uzyskania zgody wojewody na zawarcie nowej umowy dzierżawy na czas nieoznaczony oraz naruszenie przepisów o przetargu.

Wzajemnie dane objęte ograniczeniem ze względu na prywatność osoby fizycznej - podstawa wyłączenia art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej. Wyłączenia dokonali audytor wewnętrzny Urzędu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Izabela Wronkiewicz.

Zgodnie bowiem z treścią art. 23 ust. 1 pkt 7a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami starostowie (prezydent miast na prawach powiatu) wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wdzierżawiają, wynajmują i użyczają nieruchomości wchodzące w skład zasobu Skarbu Państwa, 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 do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość.

W myśl art. 37 ust. 4 powołanej ustawy zawarcie umów użytkowania, najmu, lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda może wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów.

W świetle powyższego uznać należy, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego zawarł nową umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość położona w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostromskiej, w obrębie 31, oznaczona jako działka nr 2 o pow. 0,0015 ha naruszając przepis art. 23 ust. 1 pkt 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, skutkiem czego wdzierżawienie tej nieruchomości nastąpiło bez wymaganej przepisami prawa zgody.

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 przedłożonych materiałów i dokumentów ustalono, że na dzień kontroli w zakresie ustanowienia prawa trwałego zarządu wydano 20 decyzji. W przypadku nieruchomości oddanych w trwały zarząd (zgodnie z wykazem załączonym do akt kontroli) ostatnie aktualizacje miały miejsce:

- 2003 r. w odniesieniu do 1 nieruchomości
- 2005 r. w odniesieniu do 1 nieruchomości
- 2006 r. w odniesieniu do 7 nieruchomości
- 2010 r. w odniesieniu do 5 nieruchomości
- 2011 r. w odniesieniu do 1 nieruchomości,
- 2012 r. w odniesieniu do 1 nieruchomości,
- 2013 r. w odniesieniu do 2 nieruchomości

- 2015 r. w odniesieniu do 1 nieruchomości

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

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

Lp.	Rok naliczenia opłaty z tytułu użytkowania wieczystego obowiązującej w dniu kontroli	Powierzchnia w ha	Liźba użytkowników wieczystych
1.	2014	12,3641	280
2.	2013	7,3272	154
3.	2012	14,2212	159
4.	2011	93,1734	143
5.	2010	7,8473	187
6.	2009	14,2532	243
7.	2008	13,8485	35
8.	2007	43,1624	126
9.	2006	16,5412	15
10.	2005	12,2296	131
11.	2004	0,7571	107
12.	2003	8,6155	77
13.	2002	3,5383	17
14.	2001	5,4592	401
15.	2000	0,3307	10
16.	1999	8,7634	4
Razem		262,4323	2089

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 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

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 19 czerwca 2015 r. dokonano 27 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa, z czego 6 zostało odwołanych, a pozostałe nieruchomości wykorzystywane są zgodnie z określonymi w umowach celami.

W zakresie planowania sposobu wykorzystania nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości Skarbu Państwa Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przedłożył plan wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa na okres 3 lat (2013-2015) 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 Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 27.04.2012 r., 22.02.2013 r., 30.04.2014 r. i 30.04.2015 r. przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2011, 2012, 2013 i 2014, 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.

Z uwagi na stwierdzone nieprawidłowości w zakresie zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy ul. Kostromskiej, w obrębie 31, oznaczonej jako działka nr 2 o pow. 0,0015 ha na czas nieokreślony z naruszeniem przepisów art. 23 ust. 7a oraz art. 37 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami informuję o konieczności rozwiązania zawartej umowy i uregulowania kwestii korzystania z przedmiotowej nieruchomości w przypadku, gdyby dotychczasowy dzierżawca nadal chciał z niej korzystać z zastosowaniem właściwego trybu przewidzianego w powołanej ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Ponadto zalecam również 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