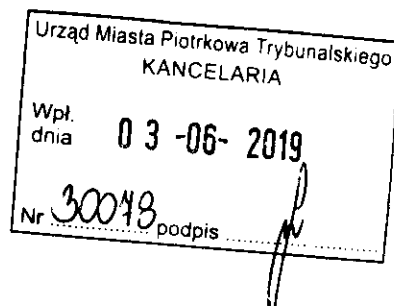




WOJEWODA ŁÓDZKI

GN-II.431.8.2018

Łódź, 29 maja 2019 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 oraz art. 28 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 23 stycznia 2009 r. o wojewodzie i administracji rządowej w województwie (Dz. U. 2017, poz. 2234) przeprowadzona została w Urzędzie Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, Pasaż Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski, przez pracowników Wydziału Gospodarki Nieruchomościami Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, tj. Pawła Sobczaka – kierownika oddziału gospodarki gruntami oraz Katarzynę Zielenka – starszego inspektora wojewódzkiego w oddziale gospodarki gruntami, w dniach 12 i 13 grudnia 2018 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 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.) w okresie od dnia 20 czerwca 2015 r. do dnia 12 grudnia 2018 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.

Ocena powyższa została oparta na opisanych w dalszej części wystąpienia ustaleniach.

W czasie czynności kontrolnych, których dokonano w dniu 12 grudnia 2018 r. zbadano:

A) Zasady i sposób ewidencji:

a) zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,

b) nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,

ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI

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.

F) Roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami

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

Podczas czynności kontrolnych, zbadano prawidłowość przestrzegania przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 z późn. zm.), ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz. U. 2018 r. poz. 1025 z późn. zm.).

Ustalono, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, według stanu na dzień 12 grudnia 2018 r. prowadzi ewidencję zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w formie elektronicznej. Zarówno 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 mieniem 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. Ewidencja nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste zawiera następujące dane: lp., położenie nieruchomości, oznaczenie nieruchomości (nr działki, powierzchnię, nr obrębu), nr księgi wieczystej, nazwę użytkownika

wieczystego, podstawę prawną nabycia prawa użytkownika wieczystego, wartość nieruchomości, wysokość opłaty rocznej, datę ostatniej aktualizacji opłaty rocznej, informację o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informację o toczących się postępowaniach administracyjnych lub sądowych.

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 277,3096 ha, w tym oddanych w:

- najem – 325,23 m²
- dzierżawę – 0,8538 ha
- użyczenie – 474,65 m²
- trwały zarząd – 15,056 ha,
- użytkowanie – 4,0000 ha

Ponadto ogólna powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste wynosi 339,1953 ha, w tym:

- za które są naliczane opłaty roczne wynosi – 261,6812 ha,
- za które nie są naliczane opłaty roczne wynosi – 77,5141 ha.

Ogólna liczba użytkowników wieczystych (osoby fizyczne i prawne) wynosi – 2092.

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

I. Zbycie i nabycie nieruchomości położonych w Piotrkowie Trybunalskim:

- 1) ul. Górnicza, w obrębie 30, oznaczona jako działka nr 103/123 o pow. 0,0019 ha – zbyta w drodze przetargu,
- 2) ul. 18 Stycznia, w obrębie 30 oznaczona jako działka nr: 60/3 o pow. 0,0011 ha – zbyta na rzecz użytkowników wieczystych w drodze przetargu ograniczonego,
- 3) ul. Dzielna 7, oznaczona jako działki nr 296/35 i 296/68 o łącznej pow. 0,5271 ha – lokal mieszkalny nr 19 – zbyty w drodze bezprzetargowej,

- 4) ul. Dzielna 9, oznaczona jako działki nr 296/35 i 296/68 o łącznej pow. 0,5271 ha – lokal mieszkalny nr 1 - zbyty w drodze bezprzetargowej,
- 5) zamiana nieruchomości pomiędzy Skarbem Państwa a gminą Miasto Piotrków Trybunalski:
- Skarb Państwa – nieruchomość położona przy ul. Karolinowskiej, obręb 14, oznaczona jako działki nr: 235, 236, 239/1, 239/2, 240/1, 240/2, 241, 242, 243, 246, 247, 248, 249, 250, 259/1, 260/1 i 261/1 o łącznej pow. 1,7444 ha,
 - Miasto Piotrków Trybunalski – nieruchomość położona przy ul. Wroniej, obręb 42, oznaczona jako działki nr: 1/160 i 1/158 o łącznej pow. 0,5291 ha,
- 6) ul. Belzacka 187, w obrębie 29, oznaczona jako działka nr 99/2 o pow. 0,6204 ha – zbyta na rzecz użytkowników wieczystych w drodze bezprzetargowej,
- 7) ul. Sienkiewicza, w obrębie 22, oznaczona jako działka nr 97/2 o pow. 0,0247 ha - zbyta w drodze bezprzetargowej,
- 8) ul. Gliniana, w obrębie 41, oznaczona jako działka nr 254 o pow. 0,0188 ha – zbyta w drodze przetargu ograniczonego
- 9) ul. Wojska Polskiego 37, w obrębie 21, oznaczona jako działka nr 10/4 o pow. 0,0686 ha – zbyta w drodze przetargu
- 10) ul. Sienkiewicza 16 – Narutowicza 17, w obrębie 22, oznaczona jako działka nr 169/2 o pow. 0,1338 ha – zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego,
- 11) ul. Glinianej 4, w obrębie 41, oznaczona jako działka nr 219/5 o pow. 0,1222 ha – zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego,
- 12) ul. Glinianej 4, w obrębie 41, oznaczona jako działka nr 219/4 o pow. 0,1924 ha – zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkownika wieczystego,
- 13) ul. Rolnicza 74, w obrębie 14, oznaczona jako działki nr 282/4 o pow. 0,0508 ha, 277/34 o pow. 0,0348 ha i 282/5 o pow. 0,2326 ha – zbyta w drodze bezprzetargowej na rzecz użytkowników wieczystych,

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. Stosowne zgody wyrażone zostały w Zarządzeniach Wojewody Łódzkiego, które znajdują się w aktach kontroli.

Pozostałe czynności dokonane przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przy zbyciu tych nieruchomości przeprowadzone zostały zgodnie z procedurą przewidzianą w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W okresie od dnia 20 czerwca 2015 r. do dnia 12 grudnia 2018 r. nie nastąpiło nabycie nieruchomości do zasobu Skarbu Państwa (za wyjątkiem wyżej opisanej zamiany). W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

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

- 1) ul. Żeglarska, obręb 18, oznaczona jako działka nr 114/9 o pow. 0,0225 ha – oddana w dzierżawę,
- 2) ul. Rakowska, obręb 6, oznaczona jako działka nr 24/8 o pow. 0,7609 ha – oddana w dzierżawę,
- 3) ul. Kostromska, obręb 31, oznaczona jako działka nr 2 o pow. 0,0015 ha – oddana w dzierżawę,
- 4) ul. Kostromska, obręb 31, oznaczona jako działka nr 2/104 o pow. 0,0015 ha – oddana w dzierżawę,
- 5) ul. Wierzejska 100, oznaczona jako działka nr 20 o pow. 4 ha – oddana w użytkowanie Polskiemu Związкови Łowieckiemu – Zarząd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim,
- 6) ul. Wronia 65, obręb 42, działka nr 1/3 o pow. 0,8088 ha – oddana w najem,
- 7) ul. Poranna 1, obręb 18, oznaczona jako działka nr 3/35 o pow. 0,0192 ha – oddana w dzierżawę,
- 8) ul. Narutowicza, obręb 22, oznaczona jako działka nr 231/1 o pow. 0,0090 ha – oddana w dzierżawę,
- 9) ul. Wolborska 5, obręb 17, oznaczona jako działka nr 230/1 o pow. 0,0144 ha – oddana w dzierżawę,
- 10) ul. Migdałowa, obręb 13, oznaczona jako działka nr 613/2 o pow. 0,0150 ha – oddana w dzierżawę,
- 11) użyczenie części udziału Skarbu Państwa wynoszącego 632/314833 we współwłasności nieruchomości położonej w obrębie 22, oznaczonej jako działki nr 168/2, 169/1, 170/1 i 172/1 o łącznej pow. 0,2864 ha na rzecz Krajowego Biura Wyborczego Delegatura w Piotrkowie Trybunalskim,
- 12) użyczenie części udziału Skarbu Państwa wynoszącego 30758/314833 we współwłasności nieruchomości położonej przy ul. Sienkiewicza 16a, oznaczonej jako działki nr 168/2, 169/1, 170/1 i 172/1 o łącznej pow. 0,2864 ha na rzecz Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi,
- 13) użyczenie pomieszczeń biurowych wraz z garażem zlokalizowanych w budynku położonym na gruncie przy ul. Sienkiewicza 16a, oznaczonym jako działki nr 168/2, 169/1, 170/1 i 172/1 o łącznej pow. 0,2864 ha na rzecz Powiatu Piotrkowskiego

Wskazać zatem należy, że w zakresie nieruchomości oddanych w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wydzierżawiania, wynajmowania, użyczania oraz oddawania w najem nieruchomości Skarbu Państwa przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Kontrolą objęto również ustanowienie nieodpłatnej służebności przesyłu na rzecz Gminy Miasto Piotrków Trybunalski na nieruchomości położonej w Piotrkowie Trybunalskim przy Al. 3 – go Maja 13/15, oznaczonej jako działka nr 297/3 o pow. 0,1964 ha. W tym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Na podstawie przedłożonych dokumentów ustalono, że w okresie objętym niniejszą kontrolą ogólna powierzchnia nieruchomości przekazanych odpłatnie w trwały zarząd wynosi 14,1637 ha, natomiast nieruchomości przekazanych w trwały zarząd nieodpłatnie wynosi 0,8923 ha.

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

Rok	Ogólna powierzchnia nieruchomości objętych aktualizacją opłat	Ogólna liczba trwałych zarządców objętych aktualizacją
od 20 czerwca 2015	-	-
2016	12,8768	16
2017	-	-
2018	-	-

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

Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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 339,1953 ha, w tym:

- powierzchnia nieruchomości, za które pobierane są opłaty roczne: 261,6812 ha,
- powierzchnia nieruchomości, które zwolnione są z opłat rocznych: 77,5141 ha;

2) ogólna liczba użytkowników wieczystych wynosi 2092, w tym:

- ponoszących opłaty roczne - 2087,
- ustawowo zwolnionych z opłat rocznych – 5.

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	2018	0,7227	1
2	2017	0,1844	61
3	2016	130,2368	706
4	2015	12,8852	19
5	2014	12,3641	280
6	2013	7,6781	156
7	2012	15,7096	162
8	2011	26,2797	140
9	2010	3,4555	18
10	2009	10,538	65
11	2008	9,9482	31
12	2007	17,85	51
13	2006	0,0537	2
14	2005	3,2368	96
15	2004	1,9541	63
16	2003	4,2524	45
17	2002	3,6681	5
18	2001	0,6601	183
19	2000	0,0037	3
Razem		261,6812	2087

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
od 20 czerwca 2015	-	-
2016	130,2368 ha	706
2017	0,1844 ha	61
2018	0,7227	1

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 12 grudnia 2018 r. dokonano 29 darowizn nieruchomości Skarbu Państwa, które są wykorzystywane zgodnie z określonym w umowie celem.

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 (2016-2018) opracowany w sposób zgodny z art. 23 ust. 1d w zakresie danych określonych w pkt 1-3 tego przepisu. Uzupełniająco należy dodać, że z dniem 1 stycznia 2017 r. przepis art. 23 ust. 1 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w dotychczasowym brzmieniu „Zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują, z zastrzeżeniem art. 43 ust. 2 i 4, art. 51, art. 57 ust. 1, art. 58-60 oraz art. 60a, starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej, a w szczególności: sporządzają plany wykorzystania zasobu” uległ zmianie i od tej daty przepis ten stanowi, że do zadań starosty należy sporządzanie planu realizacji polityki wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa. Ponadto ustawą z dnia 16 grudnia 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 2260), która weszła w życie 1 stycznia 2017 r. uchylono również przepis

art. 23 ust. 1d ustawy o gospodarce nieruchomościami określający dane jakie plan wykorzystania zasobu winien zawierać. W powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ponadto ustalono, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, pismami z dnia 27.04.2016 r., 28.04.2017 r. i 20.04.2018 r. przekazał Wojewodzie Łódzkiemu roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu za lata 2015, 2016 i 2017, których obowiązek sporządzenia wynika z art. 23 ust. 1a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przekazywanie sprawozdań nastąpiło w terminie określonym w tym przepisie tj. 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Zatem w powyższym zakresie nie stwierdzono nieprawidłowości.

Ustalono, że Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego 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.

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