



RPU/77482/2023 P  
Data:2023-10-04



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi

Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego KANCELARIA	
Wpł. dnia	- 4 -10- 2023
Nr .....	77682 podpis .....

LLO.410.014.02.2023

Pan  
Krzysztof Chojniak  
Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
Pasaż Karola Rudowskiego 10  
97-300 Piotrków Trybunalski

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

P/23/071 – Zagospodarowanie i opodatkowanie nierozdysponowanych gruntów Skarbu Państwa  
w województwie łódzkim

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi  
ul. Kilińskiego 210, 93-106 Łódź  
T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90  
llo@nik.gov.pl

# I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego <sup>1</sup> , Pasaż Karola Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski
Kierownik jednostki kontrolowanej	Krzysztof Chojniak, Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego od 21 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.</li><li>2. Realizacja pozostałych zadań związanych z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa.</li><li>3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.</li></ol>
Okres objęty kontrolą	Lata 2020-2023 (do 15 września 2023 r.), z wykorzystaniem dowodów sporządzonych przed tym okresem, mogących mieć wpływ na ocenę kontrolowanej jednostki.
Podstawa prawna podjęcia kontroli	Art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1994 r. o Najwyższej Izbie Kontroli <sup>2</sup>
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontrolerzy	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Rafał Gorgoń, główny specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLO/83/2023 z 17 maja 2023 r. (akta kontroli str. 1-2)</li><li>2. Sylwia Piechota, specjalista kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLO/84/2023 z 17 maja 2023 r. (akta kontroli str. 2031-2032)</li></ol>

<sup>1</sup> Dalej: Urząd Miasta, Urząd, UM.

<sup>2</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>3</sup> kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia, że pomimo dobrego przygotowania organizacyjnego Urzędu Miasta do realizacji zadań w zakresie ewidencjonowania nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa<sup>4</sup> nie wszystkie działania podejmowane przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego<sup>5</sup> w ramach gospodarowania tymi nieruchomościami i ich opodatkowywania były prawidłowe i rzetelne.

Uzasadnienie  
oceny ogólnej

Prezydent prowadził w formie elektronicznej ewidencję zasobu nieruchomości SP oraz ewidencję nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, która umożliwiała gromadzenie informacji w zakresie zgodnym z art. 23 ust 1c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>6</sup>. Prezydent nie ujął w niej w latach 2020-2023 odpowiednio 34, 36, 40 i 39 nierozdysponowanych nieruchomości zaewidencjonowanych w ewidencji gruntów i budynków jako stanowiące własność SP. Ujął w niej natomiast, w każdym z kontrolowanych lat, 83 nieruchomości zarządzane przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe<sup>7</sup>, jak również, wbrew wyraźnej dyspozycji art. 228 ugn, działki przeznaczone do komunalizacji. Dodatkowo w przypadku trzech nieruchomości informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości wprowadzone do ewidencji nie były zgodne z danymi wynikającymi z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<sup>8</sup> lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja gruntów i budynków<sup>9</sup> była natomiast prowadzona prawidłowo.

Prezydent sporządził i terminowo przekazał do Wojewody Łódzkiego roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem SP za lata 2020-2022, ale nie ujął w nich odpowiednio 614, 600, 604 działek ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości SP za te lata oraz ujął w nich siedem nieruchomości, które w ewidencji zasobu nie figurowały.

Prezydent terminowo opracował plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024, a jego zawartość czyniła zadość wymogom wynikającym z ugn oraz z wytycznych określonych przez Wojewodę Łódzkiego. Porównanie zawartej w planie prognozy wykorzystania zasobu nieruchomości SP oraz programu zagospodarowania nieruchomości zasobu z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania zasobem nieruchomości za 2022 r., tj. za pierwszy rok obowiązywania planu, wykazało ich pełną realizację.

Nadzór Prezydenta nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP był niewystarczający, w konsekwencji czego dochodziło do wykorzystywania tych nieruchomości przez podmioty nieposiadające do tego tytułu prawnego. Wprawdzie w przypadku ustalenia korzystania przez podmioty nieuprawnione Prezydent podejmował działania zmierzające do rozdysponowania nieruchomości i naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z gruntu, ale większość spośród tych działań została podjęta w trakcie kontroli NIK.

Prezydent ujął grunty SP, w tym przeznaczone do komunalizacji, w ewidencji pozabilansowej, ale w przypadku pięciu skomunalizowanych działek było to

<sup>3</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>4</sup> Dalej także: SP.

<sup>5</sup> Dalej: Prezydent Miasta, Prezydent.

<sup>6</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 344; dalej: ugn.

<sup>7</sup> Dalej także: PGL LP.

<sup>8</sup> Dalej także: mpzp.

<sup>9</sup> Dalej także: EGIB.

działaniem nieprawidłowym. Ponadto Prezydent zaniechał realizacji obowiązku inwentaryzowania gruntów SP – w okresie objętym kontrolą przeprowadzona została jedna inwentaryzacja doraźna obejmująca działki SP i żadnej inwentaryzacji planowej. Co więcej, opracowany na lata 2020-2024 plan inwentaryzacji okresowych majątku Miasta Piotrków Trybunalski nie przewidywał przeprowadzenia takiej inwentaryzacji.

Prezydent w badanym okresie sporządzał i terminowo przekazał właściwemu organowi podatkowemu deklaracje podatkowe na podatek od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa. W Urzędzie nie zapewniono jednak efektywnego i skutecznego przepływu informacji pomiędzy komórkami, w wyniku czego nie wszystkie nierozdysponowane nieruchomości, co do których istniał taki obowiązek, zostały opodatkowane. Opodatkowaniem obejmowano ponadto grunty, które nie stanowiły własności Skarbu Państwa lub były we władaniu innych podmiotów. Nie dokonywano tym samym korekt deklaracji podatkowych pomimo istnienia takich przesłanek.

OBSZAR

## 1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

1.1. Zgodnie z regulaminem organizacyjnym Urzędu Miasta<sup>10</sup> zadania związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym nierozdysponowanymi, należały do właściwości:

- Referatu Gospodarki Nieruchomościami<sup>11</sup> w szczególności w zakresie prowadzenia ewidencji nieruchomości SP, sporządzania planów polityki gospodarowania zasobem nieruchomości SP (przy czym, pomimo nowelizacji ugn, wprowadzającej w art. 23 ust. 1da obowiązek sporządzania planu wykorzystania zasobu nieruchomości SP, nie uwzględniono tego w regulaminie organizacyjnym), regulowania stanów prawnych nieruchomości, naliczania opłat z tytułu udostępnienia bądź bezumownego korzystania z nieruchomości, sporządzania i przekazywania do wojewody rocznego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu; wskazane zadania w okresie objętym kontrolą realizowało sześciu pracowników SPN, w tym Kierownik Referatu,
- Referatu Geodezji, Kartografii i Katastru<sup>12</sup> w szczególności w zakresie tworzenia, prowadzenia i udostępniania bazy danych dotyczącej ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości); wskazane zadania w okresie objętym kontrolą realizowało dziewięciu pracowników IMG, w tym Geodeta Miasta – Kierownik Referatu oraz Kierownik Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej<sup>13</sup>,
- Referatu Administracji i Majątku<sup>14</sup> w szczególności w zakresie prowadzenia pozabilansowej ewidencji środków trwałych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz ewidencji obcych środków trwałych użytkowanych przez Miasto, przeprowadzania inwentaryzacji majątku Miasta (gminy, powiatu) i SP, sporządzania deklaracji dotyczących podatku od nieruchomości SP; wskazane

<sup>10</sup> W okresie objętym kontrolą w Urzędzie obowiązywały dwa regulaminy organizacyjne – do dnia 11 lipca 2021 r. nadany zarządzeniem nr 480 Prezydenta Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 30 grudnia 2019 r. ze zm. oraz od dnia 12 lipca 2021 r. nadany zarządzeniem nr 205 Prezydenta Miasta Piotrkowa Tryb. z dnia 12 lipca 2021 r. ze zm.

<sup>11</sup> Dalej także: Referat SPN, SPN.

<sup>12</sup> Dalej także: Referat IMG, IMG.

<sup>13</sup> W okresie objętym kontrolą nie dochodziło do zmian na stanowisku Geodety Miasta oraz na stanowiskach odpowiedzialnych za prowadzenie EGIB.

<sup>14</sup> Dalej także: Referat DRG, DRG.



zadania w okresie objętym kontrolą realizowało trzech pracowników DRG, w tym Kierownik Referatu.

Pracownicy posiadali aktualne zakresy obowiązków. Dla zajmowanych przez nich urzędniczych stanowisk pracy sporządzono opisy<sup>15</sup> określające m.in. wymogi dotyczące wykształcenia, które zostały spełnione. Pracownicy uczestniczyli w szkoleniach rozwijających ich kompetencje zawodowe<sup>16</sup>.

Wskazane powyżej komórki organizacyjne UM podlegały odpowiednio I Zastępcy Prezydenta, II Zastępcy Prezydenta oraz Sekretarzowi Miasta.

W Urzędzie obowiązywała „Instrukcja w sprawie trybu postępowania, obiegu dokumentów oraz podziału zadań, kompetencji i obowiązków w obrocie nieruchomościami”<sup>17</sup>, która określała tryb postępowania oraz kompetencje i obowiązki komórek i jednostek organizacyjnych Miasta w przypadku obrotu nieruchomościami zabudowanymi i niezabudowanymi stanowiącymi własność Gminy Piotrków Trybunalski, SP i Piotrkowa Trybunalskiego – miasta na prawach powiatu. Jako obrót nieruchomościami instrukcja traktowała w szczególności sprzedaż, zamianę, zrzeczenie się, oddanie w użytkowanie wieczyste, najem, dzierżawę, użyczenie oraz w trwały zarząd. Wiodącą rolę w obrocie nieruchomościami przypisano Referatowi SPN. W instrukcji nie wyodrębniono zagadnień związanych z nierozdysponowanymi nieruchomościami SP.

(akta kontroli str. 38-294)

1.2.1. Prezydent prowadził ewidencję zasobu nieruchomości SP, ewidencję nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste oraz EGiB. W okresie objętym kontrolą do prowadzenia dwóch pierwszych wykorzystywano program iMienie, którego producentem była firma SYSTHERM-INFO Sp. z o.o. Dostęp do tego oprogramowania posiadało 17 pracowników Referatu SPN. EGiB prowadzono z wykorzystaniem oprogramowania GEO-INFO Mapa tego samego producenta. Dostęp do tego oprogramowania posiadało 17 pracowników SPN oraz 13 pracowników Referatu IMG. Ponadto w Urzędzie funkcjonowało oprogramowanie GEO-INFO iEGiB, które wykorzystywane było do przeglądania danych ewidencyjnych przez pracowników innych komórek organizacyjnych realizujących zadania wymagające dostępu do takich danych.

W ewidencji zasobu nieruchomości SP ujęto według stanu na 31 grudnia 2020, 2021, 2022 r. i na 30 kwietnia 2023 r. odpowiednio 874, 859, 855 i 855 nieruchomości<sup>18</sup> (w tym 234, 219, 215 i 220 nierozdysponowanych<sup>19</sup>) o powierzchni odpowiednio

<sup>15</sup> Nie sporządzono opisu stanowiska pracy dla kancelisty w Referacie IMG, ponieważ stanowisko kancelisty zostało zaliczone do stanowisk pomocniczych i obsługi.

<sup>16</sup> W szczególności w: szkoleniu użytkowników w zakresie Modułu Ujawniania Nieruchomości SP, szkoleniu online Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii dla osób weryfikujących wyniki prac geodezyjnych i kartograficznych, szkoleniu „Nowe rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków z uwzględnieniem przepisów rozporządzenia w sprawie „standardów” i w sprawie BDOT w kontekście ewidencji gruntów i budynków”. Ponadto pracownicy IMG uczestniczyli w naradach/spotkaniach służby geodezyjnej organizowanych przez Głównego Geodetę Kraju i Geodetę Województwa Łódzkiego.

<sup>17</sup> Instrukcja stanowiła załącznik nr 1 do zarządzenia nr 390 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 13 września 2017 r. wprowadzającego Instrukcję w sprawie trybu postępowania, obiegu dokumentów oraz podziału zadań, kompetencji i obowiązków w obrocie nieruchomościami.

<sup>18</sup> Przyjęto nieruchomość rozumianą jako pojedyncza działka identyfikowana w EGiB.

<sup>19</sup> Jako nieruchomości nierozdysponowane (z uwagi na brak takiej kategorii nieruchomości w prowadzonej ewidencji zasobu) zakwalifikowano zbiór nieruchomości z ewidencji zasobu pomniejszony o nieruchomości we władaniu: Agencji Nieruchomości Rolnych SP, Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych, państwowych jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, Agencji Mienia Wojskowego, organów gospodarujących nieruchomościami SP pokrytych wodami powierzchniowymi, organów i jednostek organizacyjnych wykonujących zadania zarządcy dróg krajowych, Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, organów i jednostek organizacyjnych wykonujących zadania zarządcy dróg gminnych, organów i jednostek organizacyjnych wykonujących zadania zarządcy dróg powiatowych, spółek handlowych, innych osób nie zaliczonych do ww. grup rejestrowych, organów gmin gospodarujących gminnymi zasobami nieruchomości,

1 662, 1 661, 1 660 i 1 660 ha (w tym 82, 80, 80 i 80 ha nierozdysponowanych). W ewidencji nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste ujęto według stanu na 31 grudnia 2020, 2021, 2022 r. i na 30 kwietnia 2023 r. odpowiednio 1 155, 1 149, 1 143 i 1 146 nieruchomości o powierzchni odpowiednio 327, 327, 324 i 324 ha. Jak wyjaśniła Zastępczyni Kierownika Referatu SPN, zmiana liczby zaewidencjonowanych działek i ich powierzchni wynikała m.in. z porządkowania stanów prawnych nieruchomości i komunalizacji. Spośród nieruchomości nierozdysponowanych wprowadzonych do ewidencji zasobu jedna nie posiadała księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie prawa do nieruchomości. Ewidencja zasobu w latach 2020-2023 nie obejmowała odpowiednio 34, 36, 40 i 39 nierozdysponowanych nieruchomości SP o łącznej powierzchni odpowiednio 5, 5, 6 i 6 ha, które powinny zostać w niej ujęte. W każdym z kontrolowanych lat obejmowała natomiast 83 nieruchomości zarządzane przez PGL LP o łącznej powierzchni 1 415 ha, które nie powinny być w niej ujęte. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

W sporządzanych na podstawie ww. ewidencji rocznych sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości SP za lata 2020-2022 ujęto odpowiednio 462, 443 i 274 nieruchomości (w tym 402, 385 i 215 nierozdysponowanych) o powierzchni odpowiednio 113, 109 i 92 ha (w tym 92, 87 i 71 ha nierozdysponowanych). Jak wyjaśniła Kierownik Referatu SPN, przyczyną zmian liczby działek i ich powierzchni były m.in. porządkowania stanów prawnych nieruchomości i komunalizacja. Zaś przyczyną różnic między danymi ujętymi w ewidencji zasobu i danymi w rocznych sprawozdaniach było ujęcie w sprawozdaniu wyłącznie nieruchomości SP, którymi gospodarował Prezydent, a pominięcie nieruchomości SP wchodzących w skład zasobu, którymi gospodarowały inne podmioty. W sprawozdaniach nie ujęto nieruchomości zarządzanych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad<sup>20</sup> wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP, o czym w punkcie 1.4. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

W EGiB ujęto według stanu na 31 grudnia 2020, 2021, 2022 r. i na 30 kwietnia 2023 r. odpowiednio ogółem: 2 617, 2 597, 2 583, 2 589 nieruchomości Skarbu Państwa o powierzchni odpowiednio: 2 098,5972 ha, 2 096,4001 ha, 2 092,2268 ha, 2 091,8353 ha, w tym 466, 457, 442 i 445 nieruchomości nieprzekazanych przez Prezydenta do zarządzania innym podmiotom na podstawie przepisów odrębnych<sup>21</sup> o powierzchni odpowiednio 96, 95, 91 i 91 ha. Jak wyjaśnił Kierownik Referatu IMG, zmiany w liczbie i powierzchni nieruchomości stanowiły konsekwencję aktualizacji EGiB prowadzonej na bieżąco na podstawie dokumentów wymienionych w art. 23 ust. 1-3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>22</sup>, przekazywanych do Urzędu przez sądy, notariuszy oraz organy administracji publicznej, a także na podstawie zgłoszeń zmian danych objętych EGiB, dokonywanych na podstawie art. 22 ust. 2 pgik. Spośród nieruchomości nieprzekazanych 141 nie posiadało księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego posiadanie prawa do nieruchomości.

(akta kontroli str. 552-554, 1104-1237)

---

jednostek organizacyjnych gmin i związków międzygminnych, spółdzielni mieszkaniowych, osób fizycznych - właścicieli i władających gruntami wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, osób fizycznych - właścicieli i władających gruntami niewchodzącymi w skład gospodarstw rolnych.

<sup>20</sup> Dalej także: GDDKiA.

<sup>21</sup> Jako nieprzekazane do zarządzania innym podmiotom przyjęto nieruchomości, co do których pomiotem władającym wskazanym w EGiB było: Miasto Piotrków Trybunalski, Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, Skarb Państwa oraz nieruchomości będące własnością Skarbu Państwa bez wskazanego podmiotu władającego.

<sup>22</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 ze zm.; dalej: pgik.

1.2.2. Z informacji przekazanych przez Prezydenta wynikało, że w okresie objętym kontrolą nie występowały problemy z funkcjonowaniem programów iMienie, GEO-INFO Mapa oraz GEO-INFO iEGiB.

(akta kontroli str. 1109)

1.2.3. W Urzędzie nie wprowadzono procedur regulujących współpracę pomiędzy komórkami organizacyjnymi prowadzącymi ewidencję zasobu nieruchomości SP i EGiB. W praktyce zapewniona została możliwość bieżącej i systematycznej weryfikacji zgodności prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości SP z EGiB. Pracownicy Referatu SPN posiadali bowiem dostęp do programu GEO-INFO Mapa wykorzystywanego do prowadzenia bazy danych EGiB. W przypadku wystąpienia wątpliwości dotyczących danych zgromadzonych w ewidencji zasobu nieruchomości SP lub ich niezgodności z danymi w EGiB były one niezwłocznie zgłaszane do Referatu IMG przez Referat SPN. W razie konieczności zmian w EGiB dotyczących gruntów stanowiących własność SP, Referat IMG dokonywał aktualizacji danych ewidencyjnych zgodnie ze złożonym przez Referat SPN wnioskiem.

Jak wyjaśnił Prezydent, w latach 2020-2023 przeprowadzono wyrównowe weryfikacje ewidencji zasobu nieruchomości SP pod kątem porównania zgromadzonych w niej danych z danymi zgromadzonymi w EGiB. W przypadku stwierdzenia niezgodności, dotyczących np. wskazania nieprawidłowych podmiotów władających działkami lub nieprawidłowego numeru księgi wieczystej, Referat SPN kierował do Referatu IMG wnioski o dokonanie zmiany w EGiB.

(akta kontroli str. 1108-1109, 1330-1344)

1.3. Program wykorzystywany w Urzędzie do prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości SP, w tym nieruchomości nierozdysponowanych, umożliwiał gromadzenie informacji w zakresie zgodnym z art. 23 ust. 1c ugn. Obejmowały one oznaczenie nieruchomości według księgi wieczystej (a w przypadku jej braku – wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez SP praw do nieruchomości) oraz katastru nieruchomości, powierzchnię, przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego), wskazanie dat ostatnich aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu nieruchomości SP lub opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości oraz o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych. Poszczególne działki w ewidencji zasobu ujmowano zgodnie z katastrzem nieruchomości, tj. według identyfikatorów, o których mowa w załączniku nr 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>23</sup>.

Szczegółowa analiza przeprowadzona na próbie 20 nierozdysponowanych nieruchomości SP, ujętych w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości za 2020 r.<sup>24</sup>, wykazała, że siedem spośród nich nie zostało ujętych w ewidencji zasobu<sup>25</sup>, o czym szerzej w punkcie 1.4. niniejszego wystąpienia pokontrolnego. W pozostałych 13 przypadkach:

– identyfikatory działek były zgodne z EGiB,

<sup>23</sup> Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 ze zm.

<sup>24</sup> Pierwszych 20 działek ewidencyjnych nierozdysponowanych wykazanych w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami SP za 2020 r.

<sup>25</sup> Dotyczy działek: 106201\_1.0002.72, 106201\_1.0003.48, 106201\_1.0003.107, 106201\_1.0007.18/2, 106201\_1.0007.18/4, 106201\_1.0010.35, 106201\_1.0011.35/1.

- dane dotyczące numeru księgi wieczystej i powierzchni nieruchomości były zgodne z EGiB,
- do ewidencji zasobu wprowadzono prawidłowe informacje o braku zgłoszonych do nieruchomości roszczeń oraz o braku toczących się postępowań,
- prawidłowo określono przeznaczenie nieruchomości, za wyjątkiem trzech działek – w dwóch przypadkach w adnotacji o przeznaczeniu odnotowano uwagę o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy plan taki został uchwalony, zaś w jednym przypadku odnotowano przeznaczenie w mpzp jako tereny rolne, podczas gdy działka leżała na terenie, dla którego nie było mpzp. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 1385-1386, 1417-1428)

1.4. Zgodnie z art. 23 ust. 1a ugn, Prezydent sporządził roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości SP za lata 2020-2022 i terminowo przekazał je Wojewodzie Łódzkiemu<sup>26</sup>. Zakres danych dotyczących nierozdysponowanych nieruchomości SP ujętych w sprawozdaniach był zgodny z wzorem sprawozdania przygotowanym przez Wojewodę Łódzkiego<sup>27</sup>. Wojewoda nie wzywał Prezydenta do korekty sprawozdań rocznych.

W sprawozdaniach za lata 2020-2022 nie ujęto odpowiednio 614, 600 i 604 działek, które były ujęte w ewidencji zasobu nieruchomości SP za te lata. Szerzej o tym w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

Szczegółowa analiza przeprowadzona na próbie 20 nierozdysponowanych nieruchomości SP ujętych w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości za 2020 r.<sup>28</sup> wykazała, że siedem spośród nich nie figurowało w ewidencji zasobu, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. W pozostałych 13 przypadkach informacje dotyczące: obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomościach i ich stanu technicznego, planowanego sposobu rozdysponowania, zgłoszonych roszczeń, toczących się postępowań administracyjnych i sądowych, jak również kosztów utrzymania zostały wskazane prawidłowo.

(akta kontroli str. 295-296, 1373-1380, 1385-1386)

1.5. Nieruchomości SP przeznaczone do komunalizacji, tj. takie, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych<sup>29</sup> stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności, ewidencjonowane były w ewidencji pozabilansowej, a część spośród nich również w ewidencji zasobu nieruchomości SP, co opisano w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. W okresie objętym kontrolą we władaniu Prezydenta znajdowało się łącznie 49 nieruchomości objętych postępowaniem komunalizacyjnym o łącznej powierzchni 5,4451 ha. Wszystkie postępowania zostały zakończone, w tym w latach

<sup>26</sup> W terminach 29 kwietnia 2021 r., 29 kwietnia 2022 r. i 27 kwietnia 2023 r.

<sup>27</sup> Sprawozdania obejmowały: oznaczenia jednostek ewidencyjnych, obrębów i numerów działek wchodzących w skład nieruchomości, powierzchnie działek w ha, numery ksiąg wieczystych lub wskazania dokumentów potwierdzających posiadanie przez SP praw do nieruchomości w przypadku braku księgi wieczystej, tytuły prawne SP do nieruchomości, informacje o nieruchomości obejmujące dane dotyczące obiektów budowlanych zlokalizowanych na niej (rodzaj zabudowań i powierzchnia użytkowa budynku), opisy stanu technicznego, planowane sposoby rozdysponowania, informacje o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości, informacje o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych oraz informacje o kosztach utrzymania nieruchomości (podatek od nieruchomości, ubezpieczenie, bieżąca administracja i eksploatacja, dozór, inne).

<sup>28</sup> Pierwszych 20 działek ewidencyjnych nierozdysponowanych wykazanych w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami SP za 2020 r.

<sup>29</sup> Dz. U. z 1990 r. Nr 32, Poz. 191 ze zm.



2020, 2021, 2022 i 2023 odpowiednio 25, 20, trzy i jedno. Średni czas trwania postępowań komunalizacyjnych wynosił 720 dni. W Urzędzie nie został zaprowadzony odrębny rejestr/ewidencja spraw mających za przedmiot komunalizację nieruchomości SP. Sprawy te były ewidencjonowane na zasadach ogólnych w systemie EZD RP. Spośród wszystkich nieruchomości SP objętych postępowaniem komunalizacyjnym 10 zostało ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości SP, pięć zostało ujętych w ewidencji pozabilansowej obejmującej nieruchomości SP pomimo przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. W przypadku 21 działek stwierdzono, że nie figurowały w raporcie z ewidencji pozabilansowej Urzędu<sup>30</sup>, natomiast w oparciu o przedłożone kartoteki obiektów potwierdzono ich ujęcie w ewidencji pozabilansowej. Kierownik Referatu DRG wyjaśnił, że nieruchomości te nie zostały ujęte w raportach z ewidencji pozabilansowej za poszczególne lata, ponieważ program wykorzystywany do prowadzenia tej ewidencji w prezentowanych raportach według stanu na konkretny dzień nie uwzględniał także pozycji mających status zlikwidowanych w okresie późniejszym.

(akta kontroli str. 1383-1384, 1387-1416)

1.6.1. Zgodnie z § 44 ust. 1 rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków, w dniach 24-25 sierpnia 2023 r. Prezydent dokonał dostosowania prowadzonej bazy danych EGIB do przepisów powołanego rozporządzenia. Konwersja została przeprowadzona przez producenta oprogramowania wykorzystywanego do prowadzenia EGIB<sup>31</sup>.

(akta kontroli str. 297-306)

1.6.2. W wyniku przeprowadzonej konwersji bazy danych EGIB nie doszło do ujawnienia nierozdysponowanych nieruchomości SP ani do zmian w zakresie danych dotyczących takich nieruchomości.

(akta kontroli str. 1347-1372)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Ewidencja zasobu nieruchomości SP w latach 2020-2023 nie obejmowała odpowiednio 34, 36, 40 i 39 nierozdysponowanych nieruchomości o łącznej powierzchni odpowiednio 5, 5, 6 i 6 ha, które powinny zostać w niej ujęte, ponieważ były zaewidencjonowane w EGIB jako stanowiące własność SP. Stanowiło to naruszenie art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn, na mocy którego starosta, a w analizowanym przypadku Prezydent, w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości SP, został zobligowany m.in. do ewidencjonowania nieruchomości zgodnie z katastrzem<sup>32</sup>.

<sup>30</sup> Działki nr 106201\_1.0016.129/2, 106201\_1.0016.129/3, 106201\_1.0016.129/4, 106201\_1.0018.3/57, 106201\_1.0018.3/58, 106201\_1.0018.3/59, 106201\_1.0018.3/61, 106201\_1.0018.3/62, 106201\_1.0018.3/63, 106201\_1.0018.3/64, 106201\_1.0018.3/66, 106201\_1.0018.3/68, 106201\_1.0018.3/75, 106201\_1.0018.3/76, 106201\_1.0018.3/78, 106201\_1.0018.3/67, 106201\_1.0018.3/28, 106201\_1.0027.30/13 nieujęte w raporcie z ewidencji pozabilansowej wg stanu na 31 grudnia 2020 r. pomimo zakończenia postępowania komunalizacyjnego w 2021 r. Działki nr 106201\_1.0020.65/1, 106201\_1.0034.34/17, 106201\_1.0041.226 nieujęte w raporcie z ewidencji pozabilansowej wg stanu na 31 grudnia 2020 r. i 31 grudnia 2021 r. pomimo zakończenia postępowania komunalizacyjnego w 2022 r. Działka nr 106201\_1.0022.363/2 nieujęta w raporcie z ewidencji pozabilansowej wg stanu na 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2022 r. pomimo zakończenia postępowania komunalizacyjnego w 2023 r.

<sup>31</sup> Na podstawie umowy zawartej w dniu 18 kwietnia 2023 r. pomiędzy Miastem Piotrków Trybunalski a SYSTHERM-INFO Sp. z o.o. Koszt modernizacji określono w umowie na kwotę 44 tys. zł netto, 54,1 tys. zł brutto. W czasie trwania kontroli nie sporządzono protokołu odbioru, który był podstawą wystawienia faktury przez wykonawcę.

<sup>32</sup> Zgodnie z art. 244 ugn do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie „kataster nieruchomości” rozumie się tą ewidencję.

Prezydent wyjaśnił, że przyczyną nieujęcia nierozdysponowanych działek należących do Skarbu Państwa w prowadzonej ewidencji zasobu nieruchomości SP było niezłożenie dla nich ksiąg wieczystych i jednoczesny brak innych dokumentów, z których wynikałoby prawo własności Skarbu Państwa.

Zdaniem NIK wyjaśnienia Prezydenta nie zasługują na uwzględnienie. Zgodnie z przywołanym powyżej przepisem ewidencjonowanie nieruchomości SP powinno być zgodne z katastrzem. Dane zawarte w EGiB, będącej swego rodzaju prekursorem katastru, stanowią, zgodnie z art. 21 ust. 1 pgik, podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. Zatem przesłanką wystarczającą z punktu widzenia Prezydenta do uznania, że nieruchomość należała do SP było samo ujawnienie tego faktu w EGiB. A podstawą do wprowadzenia nieruchomości do ewidencji zasobu do czasu założenia księgi wieczystej byłby wypis z rejestru gruntów.

(akta kontroli str. 1104-1237)

2. Ewidencja zasobu nieruchomości SP w każdym z kontrolowanych lat obejmowała 83 nieruchomości zarządzane według EGiB przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe o łącznej powierzchni 1 415 ha, które nie powinny być w niej ujęte. Stanowiło to naruszenie art. 11 ust. 1 ugn, zgodnie z którym organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, a w analizowanym przypadku Prezydent, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, ale z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów ugn oraz odrębnych ustaw. W niniejszej sprawie wyjątek taki wynika z art. 4 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach<sup>33</sup>, zgodnie z którym lasami stanowiącymi własność Skarbu Państwa zarządza Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, zwane dalej „Lasami Państwowymi”, które w ramach sprawowanego zarządu prowadzi gospodarkę leśną, gospodaruje gruntami i innymi nieruchomościami oraz ruchomościami związanymi z gospodarką leśną, a także prowadzi ewidencję majątku Skarbu Państwa oraz ustala jego wartość.

Prezydent wyjaśnił, że wyłączenia z zasobu nieruchomości SP przewiduje art. 21a ugn, który wskazuje grupy nieruchomości niewchodzące w skład tego zasobu. W grupach tych nie ma nieruchomości SP zarządzanych przez PGL LP, co prowadzi Prezydenta do konstatacji, iż ewidencja zasobu została sporządzona zgodnie z przepisami ugn.

Zdaniem NIK wyjaśnienia Prezydenta nie zasługują na uwzględnienie. Zgodnie z powołanym powyżej art. 11 ust. 1 ugn, z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym SP w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta (...). Z przytoczonego fragmentu przepisu jasno wynika, że wyjątki od zasady gospodarowania nieruchomościami SP przez starostów wynikać mogą z samej ugn, ale również z przepisów odrębnych ustaw. I właśnie taka sytuacja odnosi się do lasów należących do SP, którymi, na mocy art. 4 ust. 1 ustawy o lasach, zarządza PGL LP.

(akta kontroli str. 1330-1344)

3. W przypadku trzech spośród 17 zbadanych działek (17%) ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości SP – w dwóch przypadkach w adnotacji o przeznaczeniu odnotowano uwagę o braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy plan taki został uchwalony, zaś w jednym

<sup>33</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 1356

przypadku odnotowano przeznaczenie w mpzp jako tereny rolne, podczas gdy działka leżała na terenie, dla którego nie było mpzp. Stanowiło to naruszenie art. 23 ust. 1c pkt 4 ugn, zgodnie z którym ewidencjonowanie nieruchomości SP w ewidencji zasobu obejmuje w szczególności przeznaczenie nieruchomości w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Kierownik Referatu SPN wyjaśniła, że przyczyną wprowadzenia nieprawidłowych informacji do ewidencji zasobu była omyłka.

(akta kontroli str. 1417-1430)

4. W rocznych sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości SP za lata 2020-2022 nie ujęto odpowiednio 614, 600, 604 działek, które były ujęte w ewidencji zasobu nieruchomości SP za te lata. Stanowiło to naruszenie art. 23 ust. 1a ugn, zgodnie z którym starosta, a w analizowanych przypadkach Prezydent, sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. W konsekwencji sprawozdanie sporządzone zostało nierzetelnie.

Prezydent wyjaśnił, że w rocznych sprawozdaniach z gospodarowania zasobem nieruchomości SP za lata 2020-2022 ujmowano tylko takie nieruchomości, które były faktycznie gospodarowane przez niego. W ewidencji zasobu zaś ujęte były w również działki, którymi zarządzała m.in. GDDKiA, Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta, Agencja Nieruchomości Rolnych SP czy Agencja Mienia Wojskowego. Zdaniem NIK wyjaśnienia nie zasługują na uwzględnienie. Powołany powyżej przepis art. 23 ust. 1a ugn wprost wymaga sporządzania sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, co oznacza, że ujęcie nieruchomości w zasobie nieruchomości SP implikuje konieczność ich ujęcia w sprawozdaniu.

(akta kontroli str. 1104-1237, 1330-1344)

5. Szczegółowa analiza przeprowadzona na próbie 20 nierozdysponowanych nieruchomości SP ujętych w rocznym sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości SP za 2020 r. wykazała, że siedem spośród nich nie figurowało w ewidencji zasobu<sup>34</sup>. Stanowiło to naruszenie art. 23 ust. 1a ugn, zgodnie z którym starosta, a w analizowanych przypadkach Prezydent, sporządza roczne sprawozdanie z gospodarowania nieruchomościami zasobu i przekazuje je wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Powołany powyżej przepis wprost wymaga sporządzania sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami zasobu, co oznacza, że brak ujęcia nieruchomości w zasobie nieruchomości SP implikuje konieczność ich nieujmowania w sprawozdaniu.

Zastępczyni Kierownika Referatu SPN wyjaśniła, że przyczyną nieujęcia w ewidencji zasobu nieruchomości SP działek ujętych w sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości SP był brak dokumentów wskazujących na przysługujące Skarbowi Państwa prawo własności tych działek. Jednocześnie w wyjaśnieniach zwrócono uwagę, że w sprawozdaniu za 2022 r. działki te już nie figurowały.

(akta kontroli str. 1373-1383)

6. Spośród 49 nieruchomości SP objętych postępowaniem komunalizacyjnym 10 (20%) zostało ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości SP<sup>35</sup>. Stanowiło to

<sup>34</sup> Dotyczy działek: 106201\_1.0002.72, 106201\_1.0003.48, 106201\_1.0003.107, 106201\_1.0007.18/2, 106201\_1.0007.18/4, 106201\_1.0010.35, 106201\_1.0011.35/1.

<sup>35</sup> Działki nr 106201\_1.0016.129/2, 106201\_1.0016.129/3 i 106201\_1.0016.129/4 ujęte w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. i 2021 r. pomimo wszczęcia postępowania komunalizacyjnego w 2020 r. i jego

naruszenie art. 228 ugn, zgodnie z którym w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa nie ewidencjonuje się nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych stały się, z mocy prawa, z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności.

Zastępczyni Kierownika Referatu SPN wyjaśniła, że działki przeznaczone do komunalizacji figurowały w ewidencji zasobu nieruchomości SP, ponieważ komunalizacja następowała z mocy prawa, ale potwierdzeniem przeniesienia prawa własności nieruchomości na gminę Miasto Piotrków Trybunalski była dopiero prawomocna decyzja Wojewody Łódzkiego, która była również podstawą do ujawnienia prawa własności w księdze wieczystej.

Zdaniem NIK wyjaśnienia te nie zasługują na uwzględnienie. Powołany powyżej przepis ugn w sposób jasny i nieprzewidujący wyjątków wyłącza możliwość ewidencjonowania nieruchomości, które stały się, z mocy prawa, własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności, w ewidencji zasobu nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 1383-1384, 1387-1390)

7. Spośród 49 nieruchomości SP objętych postępowaniem komunalizacyjnym pięć (10%) zostało ujętych w ewidencji pozabilansowej obejmującej nieruchomości SP pomimo przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na mocy ostatecznych decyzji potwierdzających nabycie<sup>36</sup>, co było działaniem nierzetelnym.

Kierownik Referatu DRG wyjaśnił, że pięć nieruchomości ujętych w ewidencji pozabilansowej obejmującej nieruchomości SP pomimo przeniesienia własności nieruchomości na rzecz Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na mocy ostatecznych decyzji potwierdzających nabycie zostało zdjętych z ewidencji w 2023 r. w trakcie trwania kontroli NIK.

(akta kontroli str. 1385-1412)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie ewidencjonowanie przez Prezydenta Miasta nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.

Prezydent prowadził ewidencję zasobu nieruchomości SP oraz ewidencję nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste. Zaprowadzona w formie elektronicznej ewidencja zasobu umożliwiała gromadzenie informacji w zakresie zgodnym z art. 23 ust 1c ugn, ale w przypadku trzech nieruchomości informacje dotyczące przeznaczenia nieruchomości nie były zgodne z danymi wynikającymi z mpzp lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prezydent ponadto nie ujął w ewidencji zasobu w latach 2020-2023 odpowiednio 34,

zakończenia w 2021 r. Działka nr 106201\_1.0018.3/62 ujęta w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. pomimo wszczęcia i zakończenia postępowania w 2020 r. Działka nr 106201\_1.0018.3/66 ujęta w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r. oraz wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. pomimo wszczęcia postępowania w 2019 r. i jego zakończenia w 2021 r. Działka nr 106201\_1.0018.3/31 ujęta w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r. oraz wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. pomimo wszczęcia postępowania w 2017 r. i jego zakończenia w 2021 r. Działka nr 106201\_1.0022.363/2 ujęta w ewidencji zasobu wg stanu na 31 grudnia 2022 r. pomimo wszczęcia postępowania w 2022 r. Działka nr 106201\_1.0019.15/16 ujęta w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. i 2021 r. pomimo wszczęcia postępowania w 2015 r. i jego zakończenia w 2020 r. Działki nr 106201\_1.0019.16/10 i 106201\_1.0019.16/11 ujęte w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r., 2021 r. i 2022 r. oraz wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. pomimo wszczęcia postępowania komunalizacyjnego w 2015 r. i jego zakończenia w 2020 r.

<sup>36</sup> Działki nr 106201\_1.0018.3/7, 106201\_1.0018.3/31 ujęte w ewidencji pozabilansowej wg stanu na 31 grudnia 2021 r. pomimo zakończenia postępowania komunalizacyjnego w 2021 r. Działka nr 106201\_1.0027.30/13 ujęta w ewidencji pozabilansowej wg stanu na 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2022 r. pomimo zakończenia postępowania komunalizacyjnego w 2021 r. Działki nr 106201\_1.0032.40/1, 106201\_1.0032.40/3 ujęte w ewidencji pozabilansowej wg stanu na 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2022 r. pomimo zakończenia postępowania komunalizacyjnego w 2020 r.



36, 40 i 39 nierozdysponowanych nieruchomości zaewidencjonowanych w EGiB jako stanowiące własność SP. Ujął w niej natomiast, w każdym z kontrolowanych lat, 83 nieruchomości zarządzane przez PGL LP, jak również, wbrew wyrażonej dyspozycji art. 228 ugn, działki przeznaczone do komunalizacji. Prezydent sporządził i terminowo przekazał do Wojewody Łódzkiego roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem SP za lata 2020-2022, ale nie ujął w nich odpowiednio 614, 600, 604 działek ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości SP za te lata oraz na oraz ujął w nich siedem nieruchomości, które w ewidencji zasobu nie figurowały. Prezydent ujął w ewidencji pozabilansowej obejmującej nieruchomości SP pięć działek, co do których nastąpiło przeniesienie własności ze SP na Miasto Piotrków Trybunalski na podstawie prawomocnych decyzji komunalizacyjnych wydanych przez Wojewodę Łódzkiego.

Bez wpływu na powyższą ocenę pozostaje prawidłowe prowadzenie EGiB oraz dobre przygotowanie organizacyjne Urzędu do realizacji zadań w zakresie ewidencjonowania nierozdysponowanych nieruchomości SP.

OBSZAR

## **2. Realizacja pozostałych zadań związanych z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa**

Opis stanu faktycznego

2.1. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024 został sporządzony i przekazany do zatwierdzenia przez Wojewodę Łódzkiego 7 marca 2022 r., tj. z zachowaniem terminu wynikającego z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 lipca 2021 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz niektórych innych ustaw<sup>37</sup>. Wojewoda Łódzki poinformował o zatwierdzeniu planu pismem z 19 lipca 2022 r. Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP zawierał:

- zestawienia nieruchomości zasobu SP oraz nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste (zawierające wskazanie miejscowości położenia nieruchomości, numerów obrębów, liczby działek, ich powierzchni ogólnej i powierzchni budynków lub samodzielnych lokali, jak również sposobu zagospodarowania nieruchomości) obejmowały odpowiednio 795 działek o powierzchni 1 670 ha oraz 1 151 działek o powierzchni 327 ha. Zastępca Kierownika Referatu SPN wyjaśniła, że większa liczba działek ujętych w planie była niższa od liczby działek figurujących w ewidencji zasobu nieruchomości SP, ponieważ w planie uwzględniono tylko nieruchomości SP gospodarowane przez Prezydenta,
- prognozę wykorzystania zasobu nieruchomości SP dotyczącą udostępniania nieruchomości – prognozowano udostępnienie w trybie bezprzetargowym (w dzierżawę, najem i użyczenie) w latach 2022, 2023 i 2024 odpowiednio 10, ośmiu i ośmiu działek o powierzchni pięciu, czterech i czterech ha oraz w ramach ograniczonych praw rzeczowych jednej działki o powierzchni czterech ha,
- prognozę wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości (aktualizacją opłat za trwałe zarząd) w latach 2022, 2023 i 2024 w kwotach odpowiednio 2,9 tys. zł, 2,7 tys. zł i 2,9 tys. zł; nie prognozowano nabywania nieruchomości,
- prognozę wpływów w latach 2022, 2022 i 2023 osiąganych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości w kwotach odpowiednio 4 890 tys. zł, 5 136 tys. zł i 5 146 tys. zł, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w kwotach odpowiednio 250 tys. zł, 245 tys. zł i 240 tys. zł oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości w kwotach odpowiednio 94 tys. zł, 97 tys. zł i 101 tys. zł,

<sup>37</sup> Dz. U. poz. 1561.

- prognozę aktualizacji opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości i trwałego zarządu,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu w latach 2022, 2023 i 2023, w którym przewidziano oddanie w trwały zarząd odpowiednio 32 nieruchomości o powierzchni 13 ha, 35 nieruchomości o powierzchni 14 ha, 35 nieruchomości o powierzchni 14 ha, oddanie w dzierżawę dwóch nieruchomości o powierzchni 0,8 ha, użyczenia czterech działek o powierzchni 0,1 ha, oddania w użytkowanie jednej działki o powierzchni czterech ha oraz wynajęcia jednego lokalu o powierzchni 70 m<sup>2</sup>.

Zawartość i forma planu odpowiadała wymogom wynikającym z art. 23 ust. 1da ugn oraz z wytycznych określonych przez Wojewodę Łódzkiego w celu ujednoczenia składania pierwszego planu wykorzystania zasobu<sup>38</sup>. Dysproporcja między liczbą i powierzchnią działek figurujących w ewidencji zasobu nieruchomości SP a liczbą i powierzchnią działek w prognozie wykorzystania zasobu oraz w programie zagospodarowania nieruchomości zasobu wynikała z, jak wyjaśnił Prezydent, ujęcia w tych ostatnich nieruchomości, które już zostały rozdysponowane.

Prezydent nie sporządził planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami SP za okres poprzedzający 2022 r. Jako przyczynę niesporządzenia planu Prezydent wskazał brak szczegółowego określenia w przepisach elementów, które powinny być zostać w planie zawarte oraz nieprzyjęcie przez Radę Ministrów polityki gospodarowania nieruchomościami SP.

(akta kontroli str. 555-592, 1347-1372)

2.2. W prognozie wykorzystania zasobu nieruchomości SP na 2022 r. przewidziano udostępnienie w trybie bezprzetargowym 10 działek o łącznej powierzchni ponad 5 ha. W programie zagospodarowania nieruchomości zasobu na 2022 r. ujęto 39 działek o powierzchni łącznej ponad 18 ha<sup>39</sup> oraz jeden lokal o powierzchni 69,8m<sup>2</sup>. W rocznym sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2022 r. wykazano łącznie 29 nieruchomości (65 działek) o łącznej powierzchni ponad 21 ha oddanych w trwały zarząd, najem i dzierżawę. Porównanie działek ujętych w planie wykorzystania zasobu nieruchomości SP i w rocznym sprawozdaniu wskazało, że prognoza i program zostały zrealizowane. Przy czym podkreślenia wymaga, że zrealizowanie prognozy i programu nie wynikało z przyjęcia realistycznych założeń przy ich tworzeniu, a ze wskazanej w punkcie 2.1. niniejszego wystąpienia pokontrolnego okoliczności przyjęcia do prognozy i programu nieruchomości, które już zostały rozdysponowywane. Wyjątek dotyczył jednej działki<sup>40</sup> przewidzianej w programie zagospodarowania do wynajęcia o powierzchni 0,0144 ha z budynkiem mieszkalnym o powierzchni 69,8 m<sup>2</sup>, która nie została udostępniona. Urząd podejmował działania w celu wydzierżawienia tej nieruchomości, w tym w szczególności podał do publicznej wiadomości<sup>41</sup> zamiar jej wydzierżawienia, jednak do zawarcia umowy nie doszło z powodu braku chętnych.

(akta kontroli str. 555-592, 1385-1386)

2.3.1. Prezydent stwierdził 16 przypadków gospodarowania nieruchomościami SP przez podmioty nieuprawnione, z tego:

<sup>38</sup> Pismo Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi z 16 lutego 2022 r. nr GN-II.7582.48.2022.BL.

<sup>39</sup> Do oddania w trwały zarząd 32 działki o powierzchni ponad 13 ha, dzierżawę (dwie działki o powierzchni 0,7 ha), użyczenie (cztery działki o powierzchni 0,07 ha) oraz użytkowanie (jedna działka o powierzchni 4 ha).

<sup>40</sup> Działka nr 106201\_1.0017.230/1.

<sup>41</sup> Tablica ogłoszeń w siedzibie Urzędu przy ul. Szkolnej 28, strona internetowa Urzędu, strona internetowa Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego, prasa lokalna.

- w trzech przypadkach do stwierdzenia doszło przed okresem objętym kontrolą, a gospodarowanie trwało w okresie objętym kontrolą – w jednym przypadku w wyniku kontroli zagospodarowania terenu w trakcie postępowania poprzedzającego wydzierżawienie nieruchomości w 2015 r.<sup>42</sup> i dwukrotnie w wyniku weryfikacji własnej zasobu prowadzonej w 2017 r.<sup>43</sup>,
- w 13 przypadkach do stwierdzenia doszło w okresie objętym kontrolą, tj. w 2020 r.
  - w wyniku weryfikacji własnej zasobu prowadzonej we wrześniu (jeden przypadek<sup>44</sup>), w 2021 r. – w wyniku weryfikacji własnej zasobu w styczniu (trzy przypadki<sup>45</sup>) i w 2023 r. – w wyniku weryfikacji własnej zasobu w maju (cztery przypadki<sup>46</sup>), w wyniku oględzin przeprowadzonych 29 maja 2023 r. (trzy przypadki<sup>47</sup>) oraz w wyniku weryfikacji własnej zasobu w lipcu (dwa przypadki<sup>48</sup>). W 2022 r. nie podejmowano żadnych działań zmierzających do ustalenia wykorzystywania nieruchomości SP przez osoby nieuprawnione, natomiast wszystkie działania w 2023 r. podjęto w związku ze wszczęciem kontroli NIK.

Stwierdzone przypadki dotyczyły czterech nieruchomości zakwalifikowanych jako tereny mieszkaniowe o łącznej powierzchni 0,0266 ha, trzech – jako grunty orne o łącznej powierzchni 0,1333 ha, trzech – jako zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy o łącznej powierzchni 0,0735 ha oraz pojedynczych przypadków innych terenów zabudowanych (0,0135 ha), dróg (0,0251 ha), terenów przemysłowych (0,0014 ha) i łąk trwałych (0,0615 ha).

Według informacji udzielonej przez Prezydenta, nadzór nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP w celu niedopuszczenia do ich użytkowania przez podmioty nieuprawnione, niedysponujące tytułem prawnym do nieruchomości, ograniczał się jedynie do wrywkowego sprawdzania działek w terenie. Stan kadrowy Referatu SPN był bowiem niewystarczający do częstszego przeprowadzania kontroli w terenie.

(akta kontroli str. 647-764, 1431-1683)

2.3.2. Spośród 16 działek wykorzystywanych przez osoby nieuprawnione w przypadku 13<sup>49</sup> naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w łącznej kwocie 55,4 tys. zł. Podstawą do naliczenia wynagrodzenia były zarządzenia Prezydenta<sup>50</sup>. Wynagrodzenia nie zostały wpłacone, ponieważ termin ich płatności określono na 30 września 2023 r. Jedynie w przypadku jednej z działek termin płatności kwoty 21 tys. zł nie został dotrzymany, w związku z czym Prezydent wniósł do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim pozew o zapłatę przeciwko użytkownikom działki i uzyskał nakaz zapłaty. W przypadku jednej działki, co do której użytkowanie przez osobę nieuprawnioną stwierdzono w maju 2023 r.<sup>51</sup>, pismem z 29 sierpnia 2023 r. wezwano użytkownika do złożenia wyjaśnień w przedmiocie zajęcia

<sup>42</sup> Działka nr 106201\_1.0032.491/2.

<sup>43</sup> Działki nr 106201\_1.0014.71/2, 106201\_1.0014.71/4.

<sup>44</sup> Działka nr 106201\_1.0012.95/3.

<sup>45</sup> Działki nr 106201\_1.0031.14/39, 106201\_1.0031.14/40, 106201\_1.0031.14/43.

<sup>46</sup> Działki nr 106201\_1.0031.14/35, 106201\_1.0032.25/6, 106201\_1.0046.23/3, 106201\_1.0013.93/5.

<sup>47</sup> Działki nr 106201\_1.0044.42/4, 106201\_1.0044.43/4, 106201\_1.0044.45/2.

<sup>48</sup> Działki nr 106201\_1.0025.37/3, 106201\_1.0029.86/4.

<sup>49</sup> Działki nr 106201\_1.0014.71/2, 106201\_1.0014.71/4, 106201\_1.0012.95/3, 106201\_1.0031.14/35, 106201\_1.0032.491/2, 106201\_1.0032.25/6, 106201\_1.0044.42/4, 106201\_1.0044.43/4, 106201\_1.0044.45/2, 106201\_1.0029.86/4.

<sup>50</sup> Zarządzenie Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego nr 427 z dnia 15 grudnia 2022 r. w sprawie stawek czynszu dzierżawnego za nieruchomości gruntowe, położone na terenie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, których właścicielem lub posiadaczem jest Skarb Państwa oraz Zarządzenie Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego nr 201 z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu dzierżawnego od wydierżawionych gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa oraz nr 202 z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie zasad wydierżawiania na okres do trzech lat gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa.

<sup>51</sup> Nr 106201\_1.0013.93/5.

działki. W przypadku jednej działki<sup>52</sup>, powtórnie przeprowadzone przez pracownika Urzędu oględziny nie potwierdziły wykorzystywania przez osobę nieuprawnioną. W przypadku jednej działki, co do której użytkowanie przez podmiot nieuprawniony stwierdzono w lipcu 2023 r.<sup>53</sup>, wezwano użytkownika do złożenia wyjaśnień w przedmiocie zajęcia działki, a użytkownik złożył wniosek o jej nabycie.

(akta kontroli str. 1431-1683)

2.3.3. W okresie objętym kontrolą nie zostały wszczęte, nie toczyły się i nie zostały zakończone żadne postępowania sądowe w przedmiocie zasiedzenia nieruchomości SP.

(akta kontroli str. 555-556)

2.4.1. Analizie poddano 14 umów okresowego udostępnienia (w tym najmu, dzierżawy, użytkowania) nieruchomości SP przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, tj. wszystkie umowy, które wygasły lub obowiązywały w okresie objętym kontrolą. W tym okresie w przypadku dwóch umów użyczenia, w których biorącym był Powiat Piotrkowski wystąpiły przerwy w okresie ich obowiązywania trwające 60 i 32 dni. W treści umów strony ustaliły, że w okresach od wygaśnięcia poprzednich do zawarcia aktualnych umów użyczenia przedmioty użyczenia były użytkowane przez biorącego na zasadach i warunkach obowiązujących w trakcie trwania umów użyczenia.

(akta kontroli str. 1238-1295)

2.4.2. W okresie objętym kontrolą wystąpił jeden przypadek wygaśnięcia umowy dzierżawy nieruchomości, która nie została później udostępniona. Po wygaśnięciu umowy strony sporządziły protokół przekazania nieruchomości, w treści którego potwierdziły opuszczenie nieruchomości przez dzierżawcę. Brak użytkowania tej nieruchomości potwierdzono w trakcie oględzin, o których szerzej w punkcie 2.5. niniejszego wystąpienia pokontrolnego.

(akta kontroli str. 1238-1295)

2.5. W wyniku oględzin, którym poddano 30 nierozdysponowanych nieruchomości SP, ustalono, że 19 spośród nich (63%) zostało w całości lub części zagospodarowanych przez podmioty nieuprawnione. Dopuszczenie do sytuacji, w których z nieruchomości korzystały podmioty nieposiadające tytułów prawnych wskazywało na nienależyty nadzór sprawowany przez Prezydenta nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 608-644)

2.6. W okresie objętym kontrolą Prezydent złożył 20 wniosków o założenie księgi wieczystej, o ujawnienie w księdze wieczystej prawa własności SP lub o odłączenie działki dotyczących 107 działek o łącznej powierzchni 4,4199 ha, z tego w 2020 r. – dwa dotyczące pięciu działek o powierzchni 0,1793 ha, w 2021 r. – sześć dotyczących 59 działek o powierzchni 2,1517 ha, w 2022 r. – dwa dotyczące dwóch działek o powierzchni 0,4761 ha i w 2023 r. – 10 dotyczących 41 działek o powierzchni 1,6128 ha.

Na podstawie analizy 20 wniosków składanych przez sądy i notariuszy<sup>54</sup>, ustalono, że w 19 sprawach (95%) zmiany danych zostały wprowadzone do EGiB średnio po

<sup>52</sup> Nr 106201\_1.0046.23/3.

<sup>53</sup> Nr 106201\_1.0025.37/3.

<sup>54</sup> Próba obejmowała po jednym postanowieniu sądu i po cztery akty notarialne, które wpłynęły do Urzędu w każdym z kontrolowanych lat. Wyboru spraw dokonano metodą losową.



upływie od jednego do 22 dni od daty wpływu dokumentów do Urzędu, tj. w terminie określonym w art. 23 ust. 7 pgik. Jedynie w jednym przypadku czas, jaki upłynął od daty wpływu dokumentów do wprowadzenia zmian do EGiB wyniósł 211 dni. Przypadek ten dotyczył przeniesienia użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, kiedy to, zgodnie z art. 27 ugn, wymagany jest wpis w księdze wieczystej. W analizowanej sprawie potwierdzenie wpisu w księdze wieczystej wpłynęło do Urzędu w dniu 10 sierpnia 2022 r., zaś zmiana została wprowadzona do EGiB 11 sierpnia 2022 r.

(akta kontroli str. 307-551, 1330-1344)

2.7.1. Na gruntach wchodzących w skład zasobu nieruchomości SP, którymi gospodarował Prezydent nie było zabudowań, co od których zachodziłby obowiązek prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych.

(akta kontroli str. 1347-1372)

2.7.2. W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Prezydenta zgłoszenia od obywateli, służb, inspekcji lub straży dotyczące zdarzeń i sytuacji zaistniałych na nierozdysponowanych nieruchomościach SP.

(akta kontroli str. 1347-1372)

2.7.3. W związku z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami SP w latach 2020-2023<sup>55</sup> Prezydent poniósł wydatki w łącznej kwocie 195,6 tys. zł, z tego w poszczególnych latach odpowiednio 40,8 tys. zł (z tego media 24 tys. zł i podatki 16,8 tys. zł), 40,8 tys. zł (z tego media 23,3 tys. zł i podatki 17,5 tys. zł), 57,1 tys. zł (z tego media 38,9 tys. zł i podatki 18,2 tys. zł) oraz 56,9 tys. zł (z tego media 47,7 tys. zł i podatki 9,2 tys. zł).

(akta kontroli str. 933)

2.8. W Urzędzie obowiązywała instrukcja inwentaryzacyjna<sup>56</sup>, która określała zasady, tryb i metody przeprowadzania inwentaryzacji aktywów i pasywów Urzędu Miasta, w tym obcych składników majątkowych. Inwentaryzacja okresowa przeprowadzana miała być w stałych odstępach czasu (w przypadku gruntów co najmniej raz w ciągu czterech lat między początkiem IV kwartału roku obrotowego a 15 dniem roku następnego) i zgodnie z planem inwentaryzacji. Przy czym w pięcioletnim planie inwentaryzacji okresowych majątku miasta na lata 2020-2024<sup>57</sup> przewidziano inwentaryzację metodą weryfikacji środków trwałych grupy „0” – gruntów w obrębach od nr 2 do nr 20 w 2021 r. i od nr 21 do nr 47 w 2022 r. Obiema inwentaryzacjami objęto grunty gminne i powiatowe będące własnością miasta, grunty gminne i powiatowe będące własnością miasta oddane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym i prawnym oraz prawa wieczystego użytkowania gruntów przez miasto. Okresowych inwentaryzacji gruntów SP nie zaplanowano i nie przeprowadzono, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

Prezydent zarządził<sup>58</sup> natomiast przeprowadzenie inwentaryzacji doraźnej gruntów SP metodą weryfikacji, tj. porównania danych z ewidencji Referatu IMG z danymi z ewidencji pozabilansowej Referatu DRG, w dniach 11 sierpnia – 16 października

<sup>55</sup> Do 31 lipca 2023 r.

<sup>56</sup> Instrukcja stanowiła załącznik do zarządzenia nr 361/2016 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 16 września 2016 r. w sprawie wprowadzenia instrukcji inwentaryzacyjnej w Urzędzie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

<sup>57</sup> Zatwierdzony przez Prezydenta 12 marca 2019 r.

<sup>58</sup> Zarządzenie nr 245 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 17 lipca 2020 r. w sprawie przeprowadzenia inwentaryzacji doraźnej działek gruntu będących własnością Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz Skarbu Państwa.

2020 r. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji doraźnej stwierdzono nadwyżkę ponad stan wynikający z ewidencji pozabilansowej obejmującej 893 działki, wynoszącą 618 działek gruntu o łącznej powierzchni 1 097 158 m<sup>2</sup> i łącznej wartości 84 973 487 zł. Nadwyżka została przyjęta na ewidencję pozabilansową działek gruntu stanowiących własność SP.

(akta kontroli str. 765-931)

2.9. W okresie objętym kontrolą w Urzędzie przeprowadzona została<sup>59</sup> przez Wojewodę Łódzkiego jedna kontrola w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami ugn<sup>60</sup>. Kontrolą objęto:

- zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości SP i nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste,
- udostępnianie nieruchomości SP,
- sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie aktualizacji wysokości opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego nieruchomości SP,
- realizację celów darowizn przez jednostki samorządu terytorialnego oraz inne podmioty, zgodnie z umowami darowizn nieruchomości pochodzących z zasobu SP
- planowanie sposobu wykorzystania zasobu,
- roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami SP,
- przekazywanie informacji o umowach oraz innych czynnościach prawnych związanych z obrotem nieruchomościami SP,
- zabezpieczenie interesów SP w sprawach nieruchomości przejętych na podstawie przepisów nacjonalizacyjnych, objętych zawartymi przez Polskę układami indemnizacyjnymi.

Stwierdzono jedną nieprawidłowość, polegającą na ujęciu w ewidencji zasobu nieruchomości SP nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, podczas gdy, zgodnie z art. 21 ugn, do zasobu należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności SP. W świetle ustaleń kontroli zobowiązano Prezydenta do bezwzględnego przestrzegania powołanego przepisu ugn poprzez ewidencjonowanie w zasobie jedynie nieruchomości SP o uregulowanym stanie prawnym. Ponadto zalecono Prezydentowi dokonanie aktualizacji opłat z tytułu trwałego zarządu oraz użytkowania wieczystego – po wcześniejszym ustaleniu potrzeb w tym zakresie. W odpowiedzi na wystąpienie pokontrolne Prezydent poinformował o realizacji zaleceń.

(akta kontroli str. 20-37)

2.10. W okresie objętym kontrolą do Urzędu nie wpłynęły skargi i wnioski dotyczące nierozdysponowanych nieruchomości SP lub gospodarowania nieruchomościami SP przez podmioty nieuprawnione.

(akta kontroli str. 5-19)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Prezydent sprawował nadzór nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP w sposób nienależyty. Stanowiło to naruszenie art. 12 ugn, który nakładał na Prezydenta obowiązek gospodarowania nieruchomościami w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Skutkiem nienależytego nadzoru było dopuszczenie do sytuacji, w której z 19 spośród 30 nieruchomości poddanych

<sup>59</sup> W okresie 10 czerwca – 31 sierpnia 2021 r.

<sup>60</sup> Kontrola objęła okres 12 grudnia 2018 r. – 10 czerwca 2021 r.

ogłędzinom w trakcie kontroli NIK korzystały podmioty nieposiadające tytułów prawnych. Działki te były wykorzystywane jako:

- posesje prywatne – ogrodzone i stanowiące funkcjonalne całości z działkami prywatnymi, często zabudowane budynkami gospodarczymi – w siedmiu przypadkach; w dwóch przypadkach<sup>61</sup> w trakcie trwania kontroli NIK ustalono, że działki stanowiła własność gminy Miasto Piotrków Trybunalski; w jednym przypadku<sup>62</sup> w trakcie trwania kontroli NIK ustalono, że działka stanowiła własność osób fizycznych; w trzech przypadkach<sup>63</sup> w trakcie kontroli NIK wezwano korzystających do złożenia wyjaśnień, naliczono wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntów w łącznej kwocie 2,8 tys. zł, a korzystający złożyli wnioski o nabycie nieruchomości; w jednym przypadku w trakcie kontroli NIK ustalono, że działka stanowiła własność gminy; w jednym przypadku<sup>64</sup> korzystający wyrazili zainteresowanie użyciem im działki;
- pola uprawne z uprawą zbóż – w pięciu przypadkach; w przypadku dwóch działek<sup>65</sup> w trakcie kontroli NIK wezwano korzystającego do złożenia wyjaśnień, naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w łącznej kwocie 0,2 tys. zł, a korzystający złożył wniosek o nabycie nieruchomości; w przypadku dwóch działek<sup>66</sup> w trakcie kontroli NIK wezwano korzystającego do złożenia wyjaśnień, naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w łącznej kwocie 0,3 tys. zł, a korzystający oświadczył, że nie był zainteresowany ich nabyciem lub dalszym korzystaniem; w przypadku jednej z działek<sup>67</sup> w trakcie kontroli NIK uzyskano z Krajowego Zasobu Nieruchomości informację o braku zamiaru przejęcia działki oraz uzyskano z Pracowni Planowania Przestrzennego koncepcję zagospodarowania działki w związku z zamiarem jej zbycia,
- utwardzony parking przy szkole oraz częściowo pod stacją trafo; na działce<sup>68</sup> ustanowiona została służebność przesyłu na rzecz na rzecz PGE Dystrybucja S.A. i planowane było zbycie działki na rzecz korzystającego ze służebności,
- miejsce do składowania drewna (tarcicy)<sup>69</sup> – w trakcie kontroli NIK wezwano korzystającego do złożenia wyjaśnień, a korzystający złożył wniosek o nabycie działki,
- wjazd na stację benzynową ORLEN i wyjazd z niej oraz miejsce posadowienia: ogrodzenia z przęsł metalowych zabezpieczającego zbiorniki na gaz LPG, wybetonowanej powierzchni wyposażonej w metalowe prostokątne pokrywy zabezpieczające, pylonu reklamowego z cenami sprzedawanych paliw (trwale powiązanego z gruntem, z wyświetlaczami elektrycznymi), tablicy informującej o akceptowaniu przez stację kart paliwowych UTA i DKV (trwale powiązanej z gruntem), mini-pylonu wskazującego strzałką kierunek jazdy (trwale powiązanego z gruntem),

<sup>61</sup> Nr 106201\_1.0013.66/2, klasoużytek B, powierzchnia 0,0070 ha; 106201\_1.0012.92/11, klasoużytek R, powierzchnia 0,2260 ha.

<sup>62</sup> Nr 106201\_1\_0013.124/2.

<sup>63</sup> Nr 106201\_1.0012.95/3, 106201\_1.0014.71/2, 106201\_1.0014.71/4.

<sup>64</sup> Nr 106201\_1.0034.34/3.

<sup>65</sup> Nr 106201\_1.0029.86/4, 106201\_1.0044.45/2.

<sup>66</sup> Nr 106201\_1.0044.42/4, 106201\_1.0044.43/4.

<sup>67</sup> Nr 106201\_1.0044.1/4.

<sup>68</sup> Nr 106201\_1.0024.305/1.

<sup>69</sup> Nr 106201\_1.0025.37/3.



- banera reklamującego burgery (posadowionego na bloczkach betonowych leżących na powierzchni trawnika), banera reklamującego promocyjną cenę paliw (trwale powiązanego z gruntem), banera reklamującego „Mini-Menu” (zamocowanego przy pomocy wbitych w ziemię haków)<sup>70</sup> – w związku z ustalonym w trakcie oględzin stanem faktycznym Prezydent poinformował, że podejmie działania w celu ustanowienia na rzecz firmy prowadzącej stację odpłatnej służebności,
- droga dojazdowa do marketu znajdującego się na działce sąsiadującej<sup>71</sup>,
  - część wyгородzonego parkingu przed kwaciarnią i barem<sup>72</sup> - w trakcie kontroli NIK wezwano korzystającego do złożenia wyjaśnień, naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów w kwocie 1,9 tys. zł, a korzystający złożył wniosek o nabycie nieruchomości,
  - część wyгородzonego terenu bazaru miejskiego<sup>73</sup> - z uwagi na usytuowanie w pasie drogowym brak możliwości zbycia lub wydzierżawienia działki, w trakcie kontroli NIK naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntów w łącznej kwocie 1,4 tys. zł,
  - część wyгородzonego terenu sklepu z materiałami budowlanymi<sup>74</sup> - działka użytkowana przez byłych dzierżawców, naliczono wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu w łącznej kwocie 39,5 tys. zł, w odniesieniu do wymagalnej kwoty 21 tys. zł uzyskano nakaz zapłaty.

Prezydent wyjaśnił, że nadzór nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP w celu niedopuszczenia do ich użytkowania przez podmioty nieuprawnione, niedysponujące tytułem prawnym do nieruchomości, ograniczał się jedynie do wyrzykowego sprawdzania działek w terenie. Stan kadrowy Referatu SPN był niewystarczający do częstszego przeprowadzania kontroli w terenie. Dodatkowo Prezydent wyjaśnił, że nie ponosił żadnych kosztów utrzymania ww. nieruchomości w okresie objętym kontrolą.

(akta kontroli str. 608-764)

2. Prezydent nie przeprowadzał inwentaryzacji okresowej obejmującej grunty SP, w tym nierozdysponowane, na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r. oraz 31 grudnia 2022 r. Według stanu na 30 kwietnia 2023 r. w ewidencji pozabilansowej Urzędu ujętych było łącznie 1 459 działek SP o łącznej wartości przekraczającej 1 mln zł. Zaniechanie to stanowiło naruszenie art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>75</sup>, zgodnie z którym jednostki przeprowadzają na ostatni dzień każdego roku obrotowego inwentaryzację gruntów.

Prezydent wyjaśnił, że nieujęcie w planie inwentaryzacji okresowych majątku miasta w latach 2020-2024 inwentaryzacji gruntów SP i ich nieprzeprowadzenie wynikało z faktu, iż planem objęty był majątek będący na ewidencji Miasta Piotrków Trybunalski. A w związku z koniecznością przeprowadzenia inwentaryzacji ujętego na ewidencji pozabilansowej majątku SP oraz modernizacją EGIB w 2020 r. została przeprowadzona doraźna inwentaryzacja gruntów SP. Dodatkowo Prezydent poinformował, że inwentaryzacja gruntów SP

<sup>70</sup> Nr 106201\_1.0014.221.

<sup>71</sup> Nr 106201\_1.0016.361.

<sup>72</sup> Nr 106201\_1.0031.14/35.

<sup>73</sup> Nr 106201\_1.0031.14/43.

<sup>74</sup> Nr 106201\_1.0032.491/2.

<sup>75</sup> Dz.U. z 2023 r. poz.120 ze zm.; dalej: urach.

zostanie zaplanowana na 2025 r. w planie inwentaryzacji majątku Miasta Piotrków Trybunalski oraz majątku Skarbu Państwa na lata 2025-2029.

NIK zauważa, że, zgodnie z art. 4 ust. 5 i art. 26 ust. 1 pkt 3 urach, obowiązkiem Prezydenta jako kierownika jednostki było przeprowadzanie okresowych inwentaryzacji gruntów SP na ostatni dzień każdego roku obrotowego objętego kontrolą. Jednorazowe przeprowadzenie w 2020 r. doraźnej inwentaryzacji gruntów SP nie stanowiło wykonania obowiązku wynikającego z powołanych powyżej przepisów.

(akta kontroli str. 765-931)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Nie wszystkie zadania związane z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami SP były realizowane przez Prezydenta w sposób prawidłowy i rzetelny.

Prezydent terminowo opracował plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2022-2024, a jego zawartość czyniła zadość wymogom wynikającym z ugn oraz z wytycznych określonych przez Wojewodę Łódzkiego. Porównanie zawartej w planie prognozy wykorzystania zasobu nieruchomości SP oraz programu zagospodarowania nieruchomości zasobu z rocznym sprawozdaniem z gospodarowania zasobem nieruchomości za 2022 r., tj. za pierwszy rok obowiązywania planu, wykazało ich pełną realizację. Przy czym wykonanie prognozy i programu nie wynikało z przyjęcia realistycznych założeń przy ich tworzeniu, a z uwzględnienia w nich nieruchomości już rozdysponowanych.

Nadzór Prezydenta nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP był niewystarczający, w konsekwencji czego dochodziło do wykorzystywania tych nieruchomości przez podmioty nieposiadające do tego tytułu prawnego. Wprawdzie w przypadku ustalenia korzystania przez podmioty nieuprawnione Prezydent podejmował działania zmierzające do rozdysponowania nieruchomości i naliczenia opłat za bezumowne korzystanie z gruntu, ale większość spośród tych działań została podjęta dopiero w trakcie kontroli NIK.

Prezydent ujmował grunty SP w ewidencji pozabilansowej, ale zaniechał realizacji obowiązku ich inwentaryzowania – w okresie objętym kontrolą przeprowadzona została jedna inwentaryzacja doraźna obejmująca działki SP i żadnej inwentaryzacji planowej. Co więcej, opracowany na lata 2020-2024 plan inwentaryzacji okresowych majątku Miasta Piotrków Trybunalski nie przewidywał przeprowadzenia takiej inwentaryzacji.

#### OBSZAR

### 3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

Opis stanu faktycznego

3.1.1. W latach 2020-2023 Prezydent opłacił podatek od nieruchomości Skarbu Państwa w łącznej kwocie 63 093 zł, w tym w latach 2020-2022 od 98 nieruchomości gruntowych o powierzchni 3,5035 ha w kwotach odpowiednio 16 815 zł, 17 516 zł i 18 217 zł, a w 2023 r. do dnia 14 września 2023 r. od 68 nieruchomości gruntowych o powierzchni 2,5930 ha w kwocie 10 545 zł<sup>76</sup> z zadeklarowanych 15 817 zł.

Prezydent nie opłacał podatku leśnego od nieruchomości Skarbu Państwa, wszystkie działki leśne zaewidencjonowane w Zasobie SP znajdowały się, zgodnie z EGiB, we władaniu PGL LP.

(akta kontroli str. 1684-1698, 1983-1984)

<sup>76</sup> Tj. za miesiące styczeń-sierpień 2023 r.

3.1.2. W badanym okresie nie wnioskowano o udzielenie ulg w zapłacie podatku od nieruchomości Skarbu Państwa, których obowiązek uiszczenia nałożony został na Prezydenta.

(akta kontroli str. 1984)

3.2.1. Sporządzane w latach 2020-2023 w Urzędzie deklaracje na podatek od nieruchomości obejmowały nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, dla których organem właściwym z zakresie gospodarowania był Prezydent oraz nieruchomości Miasta Piotrków Trybunalski<sup>77</sup>. Deklaracje podatkowe na rok 2020, 2021 i 2023 r. podpisał Sekretarz Miasta pomimo braku stosownego upoważnienia, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”. Do deklaracji każdorazowo sporządzano załączniki (oddzielne dla nieruchomości Skarbu Państwa, oraz pozostałych nieruchomości), zawierające dane o przedmiotach opodatkowania podlegających opodatkowaniu, oraz dane o przedmiotach opodatkowania zwolnionych z opodatkowania. W odniesieniu do 11 nieruchomości jako podstawę prawną zwolnienia wskazano art. 7 ust. 1 pkt 15 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>78</sup> dotyczący nieruchomości stanowiących własność gminy, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str.1699, 1684-1698)

Podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, zgodnie z właściwością miejscową, był odprowadzany do budżetu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Wysokość należnych kwot była ustalana w oparciu o obowiązujące w latach 2020-2023 stawki podatku oraz kategorie nieruchomości. W 2023 r. opodatkowaniem objęto 30 nieruchomości mniej niż w latach 2020-2022, w związku z uznaniem, że nieruchomości te znajdują się we władaniu innych podmiotów lub osób fizycznych. Zgodnie z EGiB<sup>79</sup>, cztery z ww. 30 nieruchomości były opodatkowane w latach 2020-2022 pomimo, że nie stanowiły własności Skarbu Państwa<sup>80</sup>, zaś 13 było we władaniu innych podmiotów<sup>81</sup>, w odniesieniu do pozostałych nieruchomości ewidencja nie zawierała informacji o władających. Ponadto opodatkowaniem w 2020-2023 objęto osiem innych nieruchomości<sup>82</sup>, które zgodnie z EGiB nie stanowiły własności Skarbu Państwa<sup>83</sup>, w tym sześć nieruchomości, które w wyniku prowadzonego postępowania komunalizacyjnego stały się w 2020 r. własnością Miasta, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”).

(akta kontroli str. 1385-1386, 1701-1928, 1989-1994)

3.2.2. W latach 2020-2023 opodatkowaniem objęto łącznie sześć z dziewięciu nieruchomości nierozdysponowanych Skarbu Państwa sklasyfikowanych, w całości

<sup>77</sup> Do deklaracji każdorazowo sporządzano oddzielne załączniki dla nieruchomości Skarbu Państwa, tj. załącznik ZDN-2: dane o przedmiotach opodatkowania podlegających opodatkowaniu, załączniki ZDN-2: dane o przedmiotach opodatkowania zwolnionych z opodatkowania (według kategorii nieruchomości podlegających zwolnieniu).

<sup>78</sup> Dz. U. z 2023, poz. 70, ze zm., dalej: ustawa o podatkach i opłatach lokalnych.

<sup>79</sup> Stan na dzień 31 grudnia 2020 r., 31 grudnia 2021 r., 31 grudnia 2022 r. i 30 kwietnia 2023 r.

<sup>80</sup> Działki o nr ID: 106201\_1.0016.332/7, 106201\_1.0029.186/1, 106201\_1.0029/10, 106201\_1.0029.61/12.

<sup>81</sup> W tym: Zarząd Dróg i Utrzymania Miasta władał łącznie dziewięcioma działkami o nr ID: 106201\_1.0015.145/48, 106201\_1.0015.184/49, 106201\_1.0015.145/51, 106201\_1.0015.145/52, 106201\_1.0015145/53, 106201\_1.0015.145/54, 106201\_1.0015.145/56, 106201\_1.0016.108/6, 106201\_1.0030.8/29, Agencja Mienia Wojskowego władała działką o nr ID 106201\_1.0030.103/119, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Rośli i Nasiennictwa władał działką o nr ID: 106201\_1.0029.188/6, spółdzielnia mieszkaniowa trzymała działkami o numerze: 106201\_1.0030.5/17, 106201\_1.0030.6/19, 106201\_1.0030.6/42. Ponadto jedna działka o nr 106201\_1.0030.5/17 była we władaniu spółdzielni przez lata 2020-2023.

<sup>82</sup> Działki nr ID: 106201\_1.0029.61/8 i 106201\_1.0022.262/19, 106201\_1.0018.3/18, 106201\_1.0031.2/104, 106201\_1.0031.2/27, 106201\_1.0031.2/54, 106201\_1.0031.2/68, 106201\_1.0031.2/74.

<sup>83</sup> W tym sześć nieruchomości, które w wyniku prowadzonego postępowania komunalizacyjnego stały się w 2020 r. własnością Miasta – szerzej opisano w pkt. 2.2.

lub w części, jako tereny mieszkaniowe lub inne tereny zabudowane, dla których organem właściwym w zakresie gospodarowania był Prezydent, a co do których trwało postępowanie komunalizacyjne. Szczegółowa analiza ośmiu nieruchomości objętych postępowaniem komunalizacyjnym stanowiących w 100% własność Skarbu Państwa wykazała, że Prezydent od sześciu nieruchomości<sup>84</sup> opłacał podatek w całym badanym okresie pomimo, że Wojewoda Łódzki w 2020 r. wydał decyzję deklaratoryjną w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego<sup>85</sup>. Opodatkowaniem nie objęto natomiast dwóch pozostałych nieruchomości, dla których decyzje deklaratoryjne zostały wydane w 2020 i 2023 roku, co opisano szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

3.2.3. Analiza 24 nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa dobranych w sposób celowy<sup>86</sup> wykazała, że nie wszystkie nierozdysponowane nieruchomości, co do których, według EGiB, istniały uzasadnione ku temu przesłanki, zostały opodatkowane podatkiem od nieruchomości. Powyższe stwierdzono w odniesieniu do:

- 1) 15 objętych badaniem nieruchomości gruntowych sklasyfikowanych w EGiB jako drogi o łącznej powierzchni 0,8792 ha, które nie były drogami publicznymi,
- 2) ośmiu z dziewięciu pozostałych zbadanych nieruchomości gruntowych sklasyfikowanych w EGiB, w całości lub w części, jako tereny mieszkaniowe lub inne tereny zabudowane, które w poszczególnych okresach były nierozdysponowane.

Co opisano szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 1296-1327, 1387-1390, 1986-1988)

3.3. W latach 2020-2023 Prezydent każdorazowo zgodnie z art. 6 ust. 9 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych składał deklaracje podatkowe na podatek od nieruchomości w terminie do dnia 31 stycznia danego roku. Nie składano natomiast korekt deklaracji podatkowych pomimo, że występowały zmiany w nierozdysponowanych nieruchomościach Skarbu Państwa, tj.: w 2021 r. zakończyła się umowa dzierżawy jednej nieruchomości (od której Prezydent opłacał podatek w całym badanym okresie), zaś w 2020 r. sześć nieruchomości stało się własnością jednostki samorządu terytorialnego w związku z zakończeniem postępowania komunalizacyjnego i wydaniem przez Wojewodę Łódzkiego w 2020 r. decyzji deklaratoryjnej w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa. Nieruchomości te były opodatkowane przez Prezydenta w całym badanym okresie, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str.1923-1932)

Podatek od nieruchomości Skarbu Państwa finansowany był z środków własnych Miasta. Prezydent nie występował do Wojewody o przyznanie dotacji celowej w tym zakresie. W badanym okresie Prezydent co do zasady terminowo wpłacał należny podatek od nieruchomości Skarbu Państwa, natomiast dwie raty podatku za luty 2020 r. i kwiecień 2022 r. zostały zapłacone po upływie 10 i 14 dni od terminu płatności, o czym szerzej w sekcji „Stwierdzone nieprawidłowości”.

(akta kontroli str. 1933-1982)

<sup>84</sup> Działki nr ID: 106201\_1.0018.3/18, 106201\_1.0031.2/104, 106201\_1.0031.2/27, 106201\_1.0031.2/54, 106201\_1.0031.2/68, 106201\_1.0031.2/74.

<sup>85</sup> Nieruchomości stały się z mocy prawa własnością Miasta Piotrków Trybunalski.

<sup>86</sup> Badanie w ramach próby objęło nieruchomości zidentyfikowanych jako drogi wewnętrzne, nieruchomości sklasyfikowane w EGiB jako drogi (cztery wybrane), które nie były drogami publicznymi ani drogami wewnętrznymi, nieruchomości sklasyfikowanych jako tereny zabudowane lub zurbanizowane wykazywane w sprawozdaniach rocznych jako nieruchomości nierozdysponowane i nieobjęte opodatkowaniem w latach 2020-2023.

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Deklaracje Miasta na podatek od nieruchomości na rok 2020, 2021 i 2023, obejmujące swym zakresem m.in. nieruchomości stanowiące własność Skarbu Państwa, których organem właściwym w przedmiocie gospodarowania był Prezydent, podpisywał Sekretarz Miasta, pomimo że upoważnienie, które posiadał, dotyczyło jedynie podpisywania deklaracji na podatek od nieruchomości będących własnością Miasta<sup>87</sup>. Działanie to stanowiło naruszenie art. 80a ust. 1 w związku z art. 80b ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa<sup>88</sup>. W myśl ww. przepisów, jeżeli odrębne ustawy nie stanowią inaczej, deklaracja może być podpisana także przez pełnomocnika podatnika (art. 80a ust. 1), a podpisanie deklaracji przez pełnomocnika zwalnia podatnika z obowiązku podpisania deklaracji. (art. 80b).

(akta kontroli str. 1699, 1703-1756, 1759-1811, 1870-1921)

Prezydent Miasta w wyjaśnieniach potwierdził, że wystawione Sekretarzowi Miasta w 2009 r. upoważnienie do podpisywania w imieniu Prezydenta deklaracji na podatek od nieruchomości dotyczyło nieruchomości będących własnością Miasta. Jak wyjaśnił, w dniu 8 września 2023 r. rozszerzył uprawnienia Sekretarza w przedmiotowym zakresie m.in. o nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 2002-2010)

2. W latach 2020-2023 podatkiem od nieruchomości nie objęto wszystkich nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, co do których według EGiB istniały uzasadnione ku temu przesłanki, co stanowiło naruszenie art. 2 ust. 1 w związku z art. 3 ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie z art. 2 ust. 1 ww. ustawy opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości podlegają: grunty; budynki lub ich części; budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, zaś w myśl art. 3 w przypadku, gdy nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa znajduje się w posiadaniu innego podmiotu, podatnikiem podatku od nieruchomości jest ten podmiot. Jeżeli jednak nieruchomości nie zostały przekazane na rzecz innego podmiotu, ani nie są wykorzystywane bezumownie, podatnikiem jest ich właściciel, czyli Skarb Państwa. Przy czym stosownie do treści art. 21 ust. 1 pkt 1 podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków. Powyższe stwierdzono w następujących okolicznościach:
  - 1) Analiza 24 nierozdysponowanych nieruchomości, dobranych w sposób celowy, wykazała, że w latach 2020-2023 opodatkowaniem nie objęto 15 zbadanych nieruchomości drogowych o łącznej powierzchni 0,8792 ha<sup>89</sup>, pomimo że nieruchomości te nie stanowiły dróg publicznych<sup>90</sup>, tym same nie korzystały z wyłączenia z opodatkowania o którym mowa w art. 2 ust. 3 pkt 4 ustawa o podatkach i opłatach lokalnych. Zgodnie bowiem z ww. przepisem opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości nie podlegają grunty zajęte pod

<sup>87</sup> Upoważnienie nr 90 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 13 października 2009 r.

<sup>88</sup> Dz.U. z 2022 r., poz. 2651, ze zm.

<sup>89</sup> Wyliczona szacunkowo wartość należnego podatku od nieruchomości od 15 nieruchomości drogowych niestanowiących dróg publicznych wynosiła za lata 2012-2023 łącznie 18.551,12 w tym: za 2020 r. 4.220,16 zł, za 2021 r. 4.396 zł, za 2022 r. 4.571,84 zł, za 2023 r. 5.363,12 zł.

<sup>90</sup> W tym 10 dróg wewnętrznych o łącznej powierzchni 0,6524 ha oraz pięciu działek skalsyfikowanych w EGiB jako drogi, a które nie były drogami publicznymi ani drogami wewnętrznymi.



pasy drogowe dróg publicznych w rozumieniu przepisów o drogach publicznych oraz zlokalizowane w nich budowle - z wyjątkiem związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej innej niż utrzymanie dróg publicznych lub eksploatacja autostrad płatnych. Podatkiem od nieruchomości w poszczególnych okresach nie objęto również łącznie ośmiu<sup>91</sup> z pozostałych dziewięciu zbadanych nieruchomości (tj. pięciu w latach 2020-2022 o łącznej powierzchni 0,1219 ha i siedmiu w 2023 r. o łącznej powierzchni 0,1205 ha<sup>92</sup>). Nieruchomości te zgodnie z EGiB w całości lub w części były sklasyfikowane jako tereny mieszkaniowe lub inne tereny zabudowane i wykazywane w sprawozdaniach rocznych jako nieruchomości nierozdzielone.

(akta kontroli str. 1296-1327, 1385-1386, 1986-1988, 1992-1993, 1703-1921)

Prezydent wyjaśnił, iż drogi wewnętrzne oraz pozostałe działki niestanowiące dróg publicznych z powodu błędu nie zostały ujęte w załącznikach do deklaracji podatku od nieruchomości Skarbu Państwa. Wynikało to z braku przepływu informacji pomiędzy jednostką odpowiadającą za prowadzenie ewidencji kategorii dróg publicznych, a komórką składającą deklarację podatku od nieruchomości. Prezydent wskazał, iż zostaną podjęte działania mające na celu wprowadzenie odpowiednich procedur, które pozwolą uniknąć podobnej sytuacji w przyszłości.

Prezydent jako przyczynę nieopodatkowania pozostałych nieruchomości wskazał m.in. pominięcie działek przy sporządzaniu załączników do deklaracji podatkowych, pomyłkowe wykazanie całych powierzchni działek jako grunty podlegające zwolnieniu, pomimo że w części stanowiły tereny np. mieszkaniowe. W deklaracji za 2023 r. nieruchomości zostały pominięte, gdyż uznano, że są w faktycznym użytkowaniu osób fizycznych<sup>93</sup>. Jak wyjaśnił Prezydent, cyt.: *Podczas trwania kontroli zleciłem weryfikację w/w zestawienia. Ustalono, iż pomimo faktycznego użytkowania przedmiotowych działek przez osoby fizyczne nie odprowadzają one należytego podatku od nieruchomości i nie mają stosownego dokumentu potwierdzającego przejęcie ich w użytkowanie. Do czasu uregulowania stanów prawnych dotyczących użytkowania w/w nieruchomości, należy opodatkować je w roku 2023.*

(akta kontroli str. 2002-2009, 2011-2024)

NIK zwraca uwagę, iż stosownie do treści art. 21 ust. 1 pgik, podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych stanowią dane zawarte w EGiB. O obowiązku opłacania podatku decyduje treść wpisu w EGiB, której prawidłowość może być jednak zakwestionowana w postępowaniu podatkowym przy zastosowaniu dopuszczalnych instrumentów procesowych. W myśl art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy o podatkach i opłatach lokalnych podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nie posiadające osobowości prawnej, będące posiadaczami nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części stanowiących własność Skarbu Państwa

<sup>91</sup> Działki o nr. ID: 106201\_1.0031.14/39, 106201\_1.0035.1/2, 106201\_1.0041.226, 106201\_1.0016.361, 106201\_1.0041.239/3, 106201\_1.0012.95/3, 106201\_1.0013.66/2, 106201\_1.0032.25/6. Wyliczona szacunkowo wartość należnego podatku od nieruchomości od 8 działek wynosiła za lata 2020-2023 łącznie 5.324,74 zł, w tym: za 2020 r. 1.010,4 zł, za 2021 r. 1.052,5 zł, za 2022 r. 1.087,54 zł, za 2023 r. 1.261,56 zł.

<sup>92</sup> W tym dwóch nieruchomości, które Urząd uznał za znajdujące się w użytkowaniu osób fizycznych.

<sup>93</sup> Zidentyfikowane przy sporządzaniu deklaracji za 2023 r. jako działki zagrodzone, użytkowane przez os. fizyczne.

lub jednostki samorządu terytorialnego, jeżeli posiadanie jest bez tytułu prawnego.

- 2) W latach 2020-2023 opodatkowaniem nie objęto dwóch działek Skarbu Państwa<sup>94</sup>, które odpowiednio w 2020 r. i w 2023 r. w wyniku prowadzonego postępowania komunalizacyjnego decyzją deklaratoryjną Wojewody Łódzkiego, stały się z mocy prawa własnością Miasta. Było to działanie sprzeczne z art. 18 ust. 1 z związku z art. 20 ust. 1 ustawy przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, zgodnie z którym prawomocna decyzja w sprawie stwierdzenia nabycia mienia komunalnego stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej. Tym samym do czasu zakończenia procedury komunalizacyjnej uprawnienia właścicielskie w stosunku do objętych nią nieruchomości, wykonuje w imieniu Skarbu Państwa starosta (a tym przypadku Prezydent), który jest w tym czasie zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości.

Powyższe dotyczyło jednej nieruchomości o pow. 0,0253 ha oraz jednej nieruchomości o powierzchni 0,0043 ha, dla których decyzje Wojewody w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa przez jednostkę samorządu terytorialnego stały się ostateczne odpowiednio 13 października 2020 r.<sup>95</sup> oraz 15 lutego 2023 r.<sup>96</sup> Nieruchomości te zgodnie z EGiB stanowiły tereny przemysłowe i inne tereny zabudowane.

(akta kontroli str. 1387-1390, 1703-1921, 1991)

Jak wyjaśnił Prezydent, działki w wyniku błędu zostały pominięte przy przygotowywaniu załączników do deklaracji podatku od nieruchomości Skarbu Państwa, co skutkowało brakiem ich opodatkowania.

(akta kontroli str. 2002-2009)

3. Deklaracje podatkowe na podatek od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa na lata 2020-2023 były sporządzane niezetelnie. Powyższe stwierdzono w następujących okolicznościach:

- 1) W deklaracjach wykazano i opłacano podatek od łącznie 12 nieruchomości<sup>97</sup>, które zgodnie z EGiB nie stanowiły własności Skarbu Państwa, tj. w 2020 r. od 11 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,2424 ha, w 2021 r. i 2022 r. od 12 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,2707 ha, a w 2023 r. od ośmiu nieruchomości o powierzchni 0,244 ha. Sześć opodatkowanych w całym okresie nieruchomości było przedmiotem prowadzonego postępowania komunalizacyjnego, w wyniku którego już w 2020 r. (w miesiącach luty i październik) przestały być własnością Skarbu Państwa i stały się własnością Miasta<sup>98</sup>.

(akta kontroli str. 1385-1386, 2000, 1703-1921)

<sup>94</sup> Działki o nr ID 106201\_1.0031.2/14 i 106201\_1.0022.363/2. Wyliczona szacunkowo wartość należnego podatku za lata 2020-2023 od dwóch ww. nieruchomości wynosiła łącznie 170,07 zł, w tym za 2020 r. 121,84, za 2021 r. 21,5 zł, za 2022 r. 22,36 zł, za 2023 r. 4,37 zł

<sup>95</sup> Decyzja nr GN-IV.7532.109.2017.SJ z dnia 28 września 2020 r.

<sup>96</sup> Decyzja nr GN-IV.7532.135.2022.SJ z dnia 30 stycznia 2023 r.

<sup>97</sup> Działki o nr ID: 106201\_1.0022.262/19, 106201\_1.0029.61/10, 106201\_1.0029.61/12, 106201\_1.0029.61/8, 106201\_1.0016.332/7, 106201\_1.0029.186/1, 106201\_1.0018.3/18, 106201\_1.0031.2/104, 106201\_1.0031.2/27, 106201\_1.0031.2/54, 106201\_1.0031.2/68, 106201\_1.0031.2/74.

<sup>98</sup> Wyliczona szacunkowo wartość nadpłaconego podatku od 12 nieruchomości niestanowiących własności Skarbu Państwa za lata 2020-2023 wynosiła łącznie 4.469,27 zł w tym: za 2020 r. 439,8 zł, za 2021 r. 1.208 zł, za 2022 r. 1.333 zł, za 2023 r. 1.489 zł.

Jak wyjaśnił Prezydent, nieruchomości były błędnie deklarowane jako własność Skarbu Państwa z uwagi na brak przepływu informacji pomiędzy komórkami o zmianach właścicielski nieruchomości.

(akta kontroli str. 200-2009, 2011-2024, 2028-2030)

- 2) Pięć nieruchomości opodatkowanych w latach 2020-2023 jako nieruchomości nierozdysponowane Skarbu Państwa (w tym pięć działek opodatkowanych w latach 2020-2022 i jedna działka w 2023 r.) było w tym okresie, zgodnie z EGiB, we władaniu innych podmiotów<sup>99</sup>. Agencja Mienia Wojskowego była władającym dla jednej działki, spółdzielnia mieszkaniowa dla trzech działek, Wojewódzka Inspekcja Ochrony Roślin i Nasiennictwa – dla jednej. Urząd w 2023 r. wyłączył z opodatkowania 4 z ww. 5 działek, jako znajdujących się w użytkowaniu innych podmiotów, lecz nie dokonywał korekty podatku za lata 2020-2022, w 2023 r. nadal opodatkowana pozostawała jedna działka<sup>100</sup>. Prezydent potwierdził, że działki te znajdowały się w badanym okresie we władaniu ww. podmiotów.

Ponadto w latach 2020-2021 opodatkowaniem objęto działkę<sup>101</sup>, która do dnia 31 października 2021 r. była oddana w dzierżawę osobie fizycznej<sup>102</sup>.

(akta kontroli str. 1238-1295, 1385-1386, 1703-1921, 1988)

Prezydent wyjaśnił, iż działka będąca przedmiotem umowy dzierżawy omyłkowo została wykazana w załączniku do deklaracji podatkowej. Cyt.: *Oplata podatków spoczywała na dzierżawcy nieruchomości, zatem złożona zostanie korekta do podatku od nieruchomości, która spowoduje zwrot nadpłaconego podatku za w/w nieruchomość*. Pozostałe nieruchomości zostały błędnie uwzględnione i opodatkowane w deklaracjach podatkowych z uwagi na brak weryfikacji danych.

(akta kontroli str. 2002-2009, 2011-2024, 2028-2030)

- 3) W odniesieniu do 11 nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, sklasyfikowanych w EGiB głównie jako tereny komunikacyjne, tereny przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych, w załączonych do deklaracji podatkowych danych o przedmiotach opodatkowania zwolnionych z opodatkowania, jako podstawę prawną zwolnienia wskazano art. 7 ust. 1 pkt 15 ustawa o podatkach i opłatach lokalnych, który dotyczył zwolnienia z opodatkowania nieruchomości stanowiących własność gminy.

Jak wyjaśnił Prezydent, kierowano się przekonaniem, iż nieruchomości Skarbu Państwa, co do których organem sprawującym funkcję właściciela jest Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego korzystają ze zwolnienia wskazanego w art. 7 ust 1 pkt 15 ww. ustawy. Prezydent wskazał, iż zostanie sporządzona korekt deklaracji podatkowych i działki te zostaną opodatkowane.

(akta kontroli str. 1703-1921, 2002-2009)

- 4) Prezydent nie podejmował bieżących działań zmierzających do faktycznej weryfikacji istnienia obowiązku podatkowego dla 20 nieruchomości o łącznej powierzchni 0,1632 ha, obejmując je opodatkowaniem w latach 2020-2022

<sup>99</sup> Powyższe dotyczyło 5 nieruchomości o powierzchni 0,6936 ha opodatkowanych w 2020 r., 2021 r. i 2022 r. oraz jednej nieruchomości opodatkowanej w 2023 r. o pow. 0,0201 ha

<sup>100</sup> Wyliczona szacunkowo wartość nadpłaconego podatku od 5 nieruchomości znajdujących się we władaniu innych podmiotów wynosiła za lata 2020-2023 łącznie 10.102,5 zł w tym: za 2020 r. 3.329,28 zł, za 2021 r. 3.468 zł, za 2022 r. 3.606,72 zł, za 2023 r. 122,61 zł

<sup>101</sup> Działka o nr ID 106201\_1.0017.230/1.

<sup>102</sup> Wartość nadpłaconego podatku: 129,12 zł, w tym za 2020 r. – 69,12 zł, za 2021 r. 60 zł

w łącznej kwocie 2 448 zł i wyłączając je z opodatkowania w 2023 r.<sup>103</sup>, wyjaśniając, że było to spowodowane faktycznym użytkowaniem tych nieruchomości przez inne podmioty, nie dysponujące tytułem prawnym do nieruchomości. Dziewięć z 20 działek było w tym okresie, według EGiB, we władaniu Zarządu Dróg i Utrzymania Miasta<sup>104</sup>.

(akta kontroli str. 1703-1921, 1995-1998, 2024)

W deklaracji na 2023 r. nieruchomości zostały pominięte, gdyż uznano, że są w faktycznym użytkowaniu osób fizycznych. Jak wyjaśnił Prezydent, cyt.: *Podczas trwania kontroli zleciłem weryfikację w/w zestawienia. Ustalono, iż pomimo faktycznego użytkowania przedmiotowych działek przez osoby fizyczne nie odprowadzają one należytego podatku od nieruchomości i nie mają stosownego dokumentu potwierdzającego przejęcie ich w użytkowanie. Do czasu uregulowania stanów prawnych dotyczących użytkowania w/w nieruchomości, należy opodatkować je w roku 2023. Ponadto Prezydent wskazał, iż: cyt. Działki będące wg EGiB w zarządzie ZDiUM nie zostały formalnie przekazane na ewidencję finansowo-księgową ZDiUM. Jak wyjaśnił Prezydent, by uniknąć braku ich opodatkowania, w latach 2020-2022 nieruchomości te były opodatkowane jako nieruchomości Skarbu Państwa. Prezydent zapowiedział złożenie korekty deklaracji podatkowej w tym zakresie i opodatkowanie działek w 2023 r.*

(akta kontroli str. 2002-2009, )

NIK wskazuje, że zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 upioli podatnikami podatku od nieruchomości są także m.in. posiadacze nieruchomości lub ich części albo obiektów budowlanych lub ich części, stanowiących własność Skarbu Państwa jeżeli posiadanie jest bez tytułu prawnego. Z kolei zgodnie z art. 6 ust. 1 i ust. 4 upioli obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku i wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek. Dlatego zasadną jest bieżąca weryfikacja nieruchomości pod kątem objęcia ich obowiązkiem podatkowym celem m.in. niedopuszczenia do nieuzasadnionego ponoszenia wydatków lub terminowego regulowania należności podatkowych.

4. W latach 2020-2023 nie dokonywano korekt deklaracji podatkowych podatku od nieruchomości w zakresie nieruchomości Skarbu Państwa, pomimo że występowały zmiany we własnościach nieruchomości Skarbu Państwa. Stanowiło to naruszenie art. 6 ust. 9 pkt 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym deklaracje podatkowe na podatek od nieruchomości osoby prawne powinny składać w terminie do dnia 31 stycznia (a jeśli obowiązek podatkowy powstał po tym dniu w terminie 14 dni od dnia wystąpienia okoliczności uzasadniających powstanie obowiązku podatkowego) oraz korygować deklarację w terminie 14 dni od wystąpienia okoliczności powodujących daną korektę. Powyższe stwierdzono w odniesieniu do sześciu nieruchomości, które w marcu i październiku 2020 r. w związku z zakończeniem postępowania komunalizacyjnego i wydaniem przez Wojewodę Łódzkiego

<sup>103</sup> Szacunkowa kwota podatku na 2023 r. wynosiła 995,52 zł

<sup>104</sup> Łącznie dziewięć działek o nr ID: 106201\_1.0015.145/48, 106201\_1.0015.184/49, 106201\_1.0015.145/51, 106201\_1.0015.145/52, 106201\_1.0015.145/53, 106201\_1.0015.145/54, 106201\_1.0015.145/56, 106201\_1.0016.108/6, 106201\_1.0030.8/29,

decyzji deklaratoryjnej w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa<sup>105</sup>, przestały być własnością Skarbu Państwa a stały się własnością Miasta.

(akta kontroli str. 1387-1390, 1991)

Prezydent jako przyczynę wskazał brak przepływu pomiędzy komórkami informacji o zmianach w własności działek.

(akta kontroli str. 2011-2024, 2011-2024)

5. W latach 2020-2023 dwie raty podatku od nieruchomości Skarbu Państwa zostały opłacone odpowiednio po 10 i 14 dniach od terminu płatności, co stanowiło naruszenie art. 6 pkt 9 ust. 3 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych, zgodnie z którym osoby prawne zobowiązane są wpłacać obliczony w deklaracji podatek od nieruchomości - bez wezwania - na rachunek właściwej gminy, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do dnia 15. każdego miesiąca, a za styczeń do dnia 31 stycznia.

Ratę podatku za miesiąc luty 2020 r. opłacono 24 lutego 2020 r., zaś ratę podatku za miesiąc kwiecień 2022 r. opłacono w dniu 28 kwietnia 2022 r. W wyniku powyższego naliczone zostały odsetki w kwocie 26 zł, które opłacił pracownik Urzędu.

(akta kontroli str.1984, 1933, 1941, 1947-1982)

Skarbnik Miasta, powołując się na wyjaśnienia pracownika Referatu Administracji i Majątku odpowiedzialnego za zadanie, wskazała, że ww. opóźnienie wynikało z przeoczenia.

(akta kontroli str. 2026-2027)

6. W badanym okresie w Urzędzie w sposób niewystarczający zapewniono funkcjonowanie systemu kontroli zarządczej w obszarze efektywnego i skutecznego przepływu informacji, co stanowiło naruszenie art. 67 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych<sup>106</sup> oraz przyjętych standardów kontroli zarządczej. Zgodnie z pkt D Komunikatu nr 23 Ministra Finansów z dnia 16 grudnia 2009 r. w sprawie standardów kontroli zarządczej dla sektora finansów publicznych<sup>107</sup> osoby zarządzające oraz pracownicy powinni mieć zapewniony dostęp do informacji niezbędnych do wykonywania przez nich obowiązków. System komunikacji powinien umożliwiać przepływ potrzebnych informacji wewnątrz jednostki, zarówno w kierunku pionowym jak i poziomym. Osobom zarządzającym i pracownikom należy zapewnić, w odpowiedniej formie i czasie, właściwe oraz rzetelne informacje potrzebne do realizacji zadań. Ponadto należy zapewnić efektywne mechanizmy przekazywania ważnych informacji w obrębie struktury organizacyjnej jednostki oraz w obrębie działu administracji rządowej i jednostki samorządu terytorialnego i efektywny system wymiany ważnych informacji z podmiotami zewnętrznymi mającymi wpływ na osiągnięcie celów i realizacji zadań.

Skutkiem powyższego w latach 2020-2023 opodatkowaniem podatkiem od nieruchomości Skarbu Państwa objęto 18 nieruchomości niestanowiących własności Skarbu Państwa lub będących we władaniu innych podmiotów, zaś 25 innych nie zostało opodatkowanych pomimo takiego obowiązku.

(akta kontroli str. 1986-2000)

<sup>105</sup> Decyzja nr GN-IV.7532.109.2017.SJ z dnia 28 września 2020 r. - stała się ostateczna w dniu 13 października 2020 r., decyzja nr GN-IV.7532.237.2019.BM z dnia 21 lutego 2020 r. - stała się ostateczna w dniu 9 marca 2020 r.

<sup>106</sup> Dz. U. z 2023 r., poz. 1270.

<sup>107</sup> Dz. Urz. MF z 2009 r. Nr 15, poz. 84.

Prezydent wyjaśnił, iż w latach 2018-2020 Referat Geodezji, Kartografii i Katastru przeprowadził modernizację EGiB. Po jej zakończeniu zlecił przeprowadzenie inwentaryzacji doraźnej działek gruntu będących własnością Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz Skarbu Państwa. Podejmowane działania miały na celu uaktualnienie posiadanej ewidencji pozabilansowej nieruchomości Skarbu Państwa. *Proces udoskonalania przepływu informacji traktowany jest przez podległych mi pracowników jako proces ciągły. Wszelkie wskazówki i doświadczenia, jakim jest również obecnie przeprowadzana kontrola Najwyższej Izby Kontroli oraz wskazane uchybienia, zostaną wykorzystane do doskonalenia i usprawnienia obecnych procedur.*

(akta kontroli str. 2002-2009)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Prezydent w badanym okresie sporządzał deklaracje podatkowe na podatek od nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa oraz terminowo przedkładał je właściwemu organowi podatkowemu. W wyniku braku zapewnienia skutecznych mechanizmów przepływu informacji pomiędzy komórkami organizacyjnymi i jednostkami podległymi, nie wszystkie nierozdysponowane nieruchomości, co do których istniał taki obowiązek, zostały opodatkowane, ponadto opodatkowaniem obejmowano grunty, które nie stanowiły własności Skarbu Państwa lub były we władaniu innych podmiotów. Nierzetelnie weryfikował również istnienie obowiązku podatkowego i nie dokonywał korekt deklaracji podatkowych pomimo istnienia przesłanek, zaś dwie raty podatku zostały opłacone z naruszeniem ustawowego terminu.

### III. Uwagi i wnioski

W związku ze stwierdzonymi nieprawidłowościami, Najwyższa Izba Kontroli, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 5 ustawy o NIK, przedstawia następujące uwagi i wnioski:

Uwagi NIK zwraca uwagę na konieczność podjęcia działań celem zapewnienia efektywnego i skutecznego przepływu informacji pomiędzy komórkami i jednostkami organizacyjnymi.

- Wnioski
1. Podjęcie skutecznych działań mających na celu uzupełnienie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o wszystkie nieruchomości, którymi w imieniu Skarbu Państwa gospodaruje Prezydent oraz usunięcie z ewidencji zasobu nieruchomości działek gospodarowanych przez PGL LP.
  2. Dokonanie weryfikacji ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w celu zapewnienia ujmowania w niej danych zgodnych ze stanem faktycznym.
  3. Rzetelne sporządzanie sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, poprzez ujmowanie wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa.
  4. Rzetelne i bieżące ewidencjonowanie podlegających komunalizacji nieruchomości Skarbu Państwa.
  5. Podjęcie skutecznych działań gwarantujących należyte sprawowanie nadzoru nad nierozdysponowanymi nieruchomościami SP, w tym w szczególności zapobieganie korzystaniu z nieruchomości Skarbu Państwa bez stosownego tytułu prawnego, a w przypadku stwierdzenia korzystania przez podmioty nieuprawnione – ustalanie ich, egzekwowanie od nich należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz uregulowanie sposobu korzystania z tych nieruchomości.

6. Inwentaryzowanie nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Prezydent.
7. Dokonanie weryfikacji opodatkowanych nierozdysponowanych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa za lata objęte kontrolą z uwzględnieniem okresu przedawnienia.
8. Podjęcie skutecznych działań celem ustalenia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa objętych obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości.
9. Uwzględnianie w deklaracjach podatkowych (w tym w korektach) i opłacanie podatku od nieruchomości od wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa podlegających obowiązkowi podatkowemu.
10. Dokonanie weryfikacji stosowanych podstaw prawnych zwolnienia z opodatkowania nierozdysponowanych nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa za lata objęte kontrolą z uwzględnieniem okresu przedawnienia.

#### IV. Pozostałe informacje i pouczenia

Wystąpienie pokontrolne zostało sporządzone w dwóch egzemplarzach; jeden dla kierownika jednostki kontrolowanej, drugi do akt kontroli.

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

Zgodnie z art. 54 ustawy o NIK kierownikowi jednostki kontrolowanej przysługuje prawo zgłoszenia na piśmie umotywowanych zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, w terminie 21 dni od dnia jego przekazania. Zastrzeżenia zgłasza się do dyrektora Delegatury NIK w Łodzi. Prawo zgłaszania zastrzeżeń, zgodnie z art. 61b ust. 2 ustawy o NIK, nie przysługuje do wystąpienia pokontrolnego zmienionego zgodnie z treścią uchwały w sprawie zastrzeżeń.

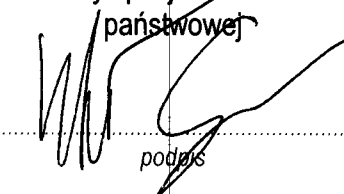
Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykorzystania uwag  
i wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie wykorzystania uwag i wykonania wniosków pokontrolnych oraz o podjętych działaniach lub przyczynach niepodjęcia tych działań.

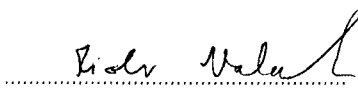
W przypadku wniesienia zastrzeżeń do wystąpienia pokontrolnego, termin przedstawienia informacji liczy się od dnia otrzymania uchwały o oddaleniu zastrzeżeń w całości lub zmienionego wystąpienia pokontrolnego.

Łódź, 29 września 2023 r.

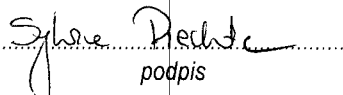
Kontrolerzy  
Rafał Gorgoń  
Główny specjalista kontroli  
państwowej

  
.....  
podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi  
p.o. Dyrektor  
Piotr Walczak

  
.....  
podpis

Sylwia Piechota  
Specjalista kontroli państwowej

  
.....  
podpis