



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi

LLO.410.014.04.2023

Piotr Wołosz
Starosta Łaski
ul. Południowa 1,
98-100 Łask

WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI
Delegatura w Łodzi
ul. Kilińskiego 210, 90-980 Łódź
T +48 42 239 32 00, F +48 42 239 32 90
llo@nik.gov.pl

I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Łasku, ul. Południowa 1, 98-100 Łask, zwane dalej „Starostwem”.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Piotr Wołosz wybrany na to stanowisko w dniu 19 listopada 2018 r. (akta kontroli. str. 3)
Zakres przedmiotowy kontroli	<ol style="list-style-type: none">1. Ewidencjonowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.2. Realizacja pozostałych zadań związanych z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa.3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.
Okres objęty kontrolą	Lata 2020 - 2023 (do zakończenia kontroli), 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 ¹
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontrolerzy	Maciej Kończalik, główny specjalista k.p., upoważnienie do kontroli nr LLO/79/2023 z dnia 12 maja 2023 r. (akta kontroli str. 1-2)

¹ Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK

II. Ocena ogólna² kontrolowanej działalności

OCENA OGÓLNA

NIK negatywnie ocenia prawidłowość i rzetelność gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

Na ocenę tą wpływ miał przede wszystkim nierzetelny nadzór nad zagospodarowaniem nierozdysponowanych gruntów Skarbu Państwa. Przeprowadzone oględziny 30 nierozdysponowanych nieruchomości ujawniły bowiem, że w przypadku 25 gospodarowały nimi podmioty nie dysponujące tytułem prawnym do tych nieruchomości. Starosta nie weryfikował także w pełni sposobu gospodarowania nieruchomością w przypadku wygaśnięcia umowy jej udostępniania, o czym świadczy dalsze korzystanie z nieruchomości, pomimo wygaśnięcia jej dzierżawy, przez okres ponad dziewięć lat. Nie podjął również w tym czasie, działań związanych z uzyskaniem zgody na zawarcie kolejnej umowy, której przedmiotem miała być ta sama nieruchomość, zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 7 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³.

Przeprowadzona w Starostwie inwentaryzacja nie objęła części nierozdysponowanych gruntów Skarbu Państwa, dodatkowo ustalono zerową wartość części objętych inwentaryzacją nieruchomości.

Starosta nie opodatkował części nieruchomości, co do których istniał obowiązek podatkowy, w szczególności gruntów leśnych oraz przeznaczonych do zalesienia.

W ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w sposób niejednorodny ujmowano nieruchomości leśne i przeznaczone do zalesienia pomimo tego, iż na mocy art. 74 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach⁴ przeszły one na własność Lasów Państwowych.

W Starostwie nie prowadzono w pełni rzetelnego nadzoru nad zgodnością danych ujętych w zasobie z danymi ujawnionymi w ewidencji gruntów i budynków⁵. Skutkowało to brakiem ujęcia w zasobie dziewięciu nieruchomości ujawnionych w EGiB, jako nieruchomości Skarbu Państwa oraz ujęciem 15 nieruchomości, które wg zapisów w EGiB przeszły na własność innych podmiotów.

Roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem Skarbu Państwa były przekazywane terminowo i zgodnie z wzorem ustalonym przez Wojewodę, jednakże popełnione omyłki skutkowały nie ujęciem w nich siedmiu nieruchomości wykazanych w ewidencji zasobu, a także wpisaniem do sprawozdania trzech nieruchomości pomimo ich braku w ww. ewidencji.

Zgodnie z wymogiem określonym w art. 228 uogn nie ewidencjonowano w zasobie nieruchomości, które z mocy prawa, stały się z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane ostateczne decyzje potwierdzające nabycie własności. Sporządzano i przedłożono Wojewodzie Łódzkiemu *Plan wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa na lata 2020 – 2022* oraz *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022 – 2024*. W planach tych ujęto nieruchomości nierozdysponowane, co do których istniały obiektywne przesłanki ich udostępnienia. Pomimo tego przyjęte w planach założenia nie zostały w pełni zrealizowane.

² Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

³ Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm. (dalej „uogn”).

⁴ Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, dalej „ustawa o lasach”.

⁵ Dalej „EGiB”.

III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej⁶ kontrolowanej działalności

OBSZAR

1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa nierozdysponowanych

Opis stanu faktycznego

1.1. Zadania związane z gospodarką nieruchomościami Skarbu Państwa realizował w kontrolowanym okresie Wydział Gospodarki Nieruchomościami⁷. Do zadań tych należało m.in.:

- tworzenie i aktualizacja powiatowego zasobu nieruchomości Skarbu Państwa,
- gospodarowanie zasobami nieruchomości i zabezpieczenie wiarygodności Skarbu Państwa przez wpis do księgi wieczystej,
- podejmowanie czynności związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa,
- prowadzenie spraw w celu wydania decyzji o nabyciu mienia przez gminy,
- prowadzenie spraw dotyczących nieodpłatnego przekazania Lasom Państwowym gruntów wchodzących w skład zasobu, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy do zalesienia.

Do zadań Wydziału Geodezji i Kartografii⁸ należało m.in.: prowadzenie dla obszaru Powiatu Łaskiego ewidencji budynków, w tym bazy danych, obejmujące zbiory danych przestrzennych infrastruktury informacji przestrzennej, dotyczące ewidencji gruntów i budynków (katastru nieruchomości).

W obowiązujących wewnętrznych regulacjach związanych z zadaniami poszczególnych komórek organizacyjnych Urzędu brak było zapisu, dotyczącego zakresu zadań związanych z opodatkowaniem nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli. str. 4 - 33)

Zadaniami związanymi z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa w WGN do 2021 r. zajmowało się trzech, a od marca 2022 r. czterech pracowników Wydziału.

Prowadzenie Ewidencji Gruntów i Budynków należało do obowiązków pracowników WGiK, a nadzór nad prawidłowością i terminowością realizacji tego zadania sprawował Geodeta Powiatowy i Naczelnik tego Wydziału.

Pracownicy WGN i WGiK posiadali odpowiednie przygotowanie zawodowe do realizacji ww. obowiązków, a w Starostwie organizowano szkolenie w zakresie gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli. str. 34 - 44)

1.2. W Starostwie prowadzona była za pomocą oprogramowania Excel ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa (zwana dalej „ewidencją zasobu” lub „zasobem”).

EGiB w okresie objętym kontrolą prowadzona była za pomocą systemu teleinformatycznego opartego na zintegrowanej bazie danych, tj. dwóch odrębnych podsystemach: Ewopis (dotyczący danych opisowych) i Ewmapa (dotyczący danych graficznych)⁹.

⁶ Oceny częściowe to oceny działalności w poszczególnych obszarach badań kontrolnych. Ocena częściowa może być sformułowana jako ocena pozytywna, ocena negatywna albo ocena w formie opisowej.

⁷ Dalej „WGN”.

⁸ Dalej „WGiK”.

⁹ Producentem oprogramowania jest GEOBID sp. z o. o.

(akta kontroli. str. 45 – 46, 117 - 120)

W Starostwie nie wygenerowano edytowalnych, archiwalnych danych z EGIB dotyczących: właściciela nieruchomości, wielkości udziałów w nieruchomości, podmiotu władającego/ gospodarującego, oraz opisu prawa do dysponowania gruntem za lata 2020, 2021 i 2022.

(akta kontroli. str. 47, 121 - 122)

Przyczyny wygenerowania niepełnych danych Starosta wyjaśnił tym, że w programie *Ewopis* służącym do prowadzenia ewidencji gruntów i budynków w powiecie łaskim podmiot Skarb Państwa wprowadzony jest wielokrotnie pod nazwami skróconymi, np. jako: SP, SP – AMW, SP (ROWY), SP - LASY PAŃSTWOWE. Zatem brak jest możliwości automatycznego wygenerowania danych z zakresie właściciela nieruchomości. Obecnie Wydział Geodezji i Kartografii prowadzi prace związane z analizą i wykazaniem podmiotu Skarb Państwa jeden raz w bazie (pod jedną nazwą).

(akta kontroli. str. 961 - 1054)

W prowadzonej w Starostwie ewidencji zasobu ujęto nieruchomości nierozdysponowane, przeznaczone do przekazania Lasom Państwowym, oddane w trwały zarząd, użytkowanie wieczyste oraz w najem i dzierżawę.

(akta kontroli. str. 45, 585 - 588)

Liczba oraz powierzchnia nieruchomości Skarbu Państwa wg ewidencji zasobu przedstawiała się następująco:

- wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. – 690 nieruchomości o łącznej powierzchni 886,5152 ha, w tym 381 nieruchomości nierozdysponowanych oraz do przekazania Lasom Państwowym o powierzchni 106,7723 ha,
- wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. – 661 nieruchomości o łącznej powierzchni 873,887 ha, w tym 339 nieruchomości nierozdysponowanych i przeznaczonych do przekazania Lasom Państwowym o powierzchni 93,9473 ha,
- wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. – 640 nieruchomości o łącznej powierzchni 937,2676 ha, w tym 319 nieruchomości nierozdysponowanych oraz przeznaczonych do przekazania Lasom Państwowym o powierzchni 84,0921 ha,
- wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. - 637 nieruchomości o łącznej powierzchni 934,9962 ha, w tym 319 nierozdysponowanych oraz do przekazania Lasom Państwowym o powierzchni 84,4003 ha.

Najliczniejszą grupę nieruchomości nierozdysponowanych ujętych w ewidencji zasobu stanowiły użytki rolne, w tym przede wszystkim grunty orne, łąki i pastwiska trwałe. Ponad trzykrotnie mniej było zaewidencjonowanych gruntów leśnych oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, a ponad pięciokrotnie mniej gruntów zabudowanych, w tym przede wszystkim terenów komunikacyjnych.

(akta kontroli. str. 45)

Według Starosty na spadek ten wpłynęło przekazanie władania nad lasami i gruntami przeznaczonymi do zalesienia Lasom Państwowym na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy o lasach, w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz o zmianie niektórych ustaw¹⁰, nieodpłatne nabycie z mocy prawa działek przez właściwe gminy, oraz sprzedaż działek nierozdysponowanych.

(akta kontroli. str. 1055 - 1080)

¹⁰ Dz. U. Nr 54, poz. 349 ze zm.

W rocznych sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa wykazano szczegółowe dane dotyczące nieruchomości w trwałym zarządzie, objęte sprzedażą, zamianą, najmem i dzierżawą, darowizną oraz nierozdysponowane (w tym do przekazania Lasom Państwowym). W osobnym załączniku ujęto dane dotyczące nieruchomości znajdujących się w użytkowaniu wieczystym podając ogólne dane dotyczące liczby użytkowników, powierzchni użytkowanych nieruchomości oraz dane dotyczące opłat za ich użytkowanie.

Stan nieruchomości Skarbu Państwa wg sprawozdań za lata objęte kontrolą przedstawiał się następująco:

- w 2020 r. – 469 nieruchomości o łącznej powierzchni 678,5615 ha, w tym 381 nierozdysponowanych o powierzchni 107,9391 ha (z tego 151 o powierzchni 46,1462 ha oznaczonych jako do przekazania Lasom Państwowym). W osobnym załączniku podano ogólną powierzchnię nieruchomości Skarbu Państwa oddanych w użytkowanie wieczyste (bez podziału na poszczególne działki), która wyniosła 240,4493 ha oraz liczbę 194 użytkowników wieczystych;
- w 2021 r. – 418 nieruchomości o łącznej powierzchni 651,7391 ha, w tym 334 nierozdysponowane o powierzchni 90,9634 ha (z tego 119 o powierzchni 33,7190 ha oznaczonych jako do przekazania Lasom Państwowym). Powierzchnia nieruchomości przekazanych w użytkowanie wieczyste wyniosła 240,4584 ha , a liczba użytkowników wieczystych 195;
- w 2022 r. – 416 nieruchomości o łącznej powierzchni 716,7894 ha, w tym 319 nierozdysponowanych o powierzchni 84,4003 ha (z tego 110 o powierzchni 31,0713 ha wyszczególnionych jako do przekazania Lasom Państwowym). Powierzchnia nieruchomości przekazanych do użytkowania wieczystego wyniosła 240,6250 ha, a liczba użytkowników wieczystych 198.

(akta kontroli. str. 48 - 116)

Zarówno w zasobie, jak i w sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2020, 2021 i 2022, a także w ewidencji zasobu wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. ujęto odpowiednio 151, 120, 110 oraz 110 nieruchomości leśnych przeznaczonych do zalesienia z adnotacją „do przekazania Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasy Państwowe¹¹ na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy o lasach. Jednocześnie w zasobie nie wykazano 47 nieruchomości ujętych w EGiB jako „Ls”, dla których nie wskazano innego niż Skarb Państwa lub Starosta podmiotu władającego/gospodarującego, co jak wyjaśnił Starosta wynikało, z faktu, że lasami tymi gospodaruje Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe na podstawie art. 74 ust. 1 ww. ustawy, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli. str. 45, 48 - 116)

W ewidencji zasobu wg stanu na koniec 2020 r., 2021 r. i 2022 r. wykazano odpowiednio dwie, cztery i jedną nieruchomość, których nie ujęto w sprawozdaniach za poszczególne lata objęte kontrolą, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli. str. 45, 48 - 116)

W EGiB wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. ujęto 2.647 nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 5428,0878 ha¹². EGiB zawierała elementy wymienione w art. 20 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne¹³,

¹¹ Dalej „Lasy Państwowe”.

¹² W tym 125 nieruchomości, dla których nie wskazano w EGiB podmiotu władającego/gospodarującego oraz podmiotu posiadającego prawo dysponowania nieruchomością.

¹³ Dz. U. z 2023 r., poz. 1752 ze zm. (dalej „pgik”).

z wyjątkiem oznaczenia podmiotów władających oraz posiadających prawo do dysponowania trzema nieruchomościami nierozdysponowanymi, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Jako podmiot władający/gospodarujący trzema nieruchomościami rolnymi¹⁴ ujęto w EGIB Starostę Łaskiego, w sytuacji, gdy nieruchomości te na podstawie art.13 ust. 2 i 4 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi¹⁵, stały się z dniem 1 lipca 2000 r. własnością Gminy Widawa, co zostało stwierdzone decyzjami Wojewody Łódzkiego, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 46, 123 - 129)

Analiza danych ujętych w EGIB oraz w ewidencji zasobu wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. wykazała, że w EGIB ujęto 160 nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 125,4941 ha, których nie wykazano w ewidencji zasobu, w tym 91 o powierzchni 53,6335 ha, w których jako podmiot władający/gospodarujący wymieniono Skarb Państwa lub Starostę Łaskiego, a w 10 o powierzchni 24,2259 ha wskazano Skarb Państwa jako podmiot dysponujący gruntem. W odniesieniu do 51 nieruchomości o powierzchni 10,9248 ha jako podmiot władający/ gospodarujący wymieniono Burmistrza Łasku lub wójtów gmin z Powiatu Łaskiego, w jednym przypadku jako podmiot władający/gospodarujący nieruchomością o powierzchni 0,017 ha wskazano PGE S.A. Ponadto, wskazano zakład przemysłowy i Gminę Łask jako posiadające prawo dysponowania dwiema nieruchomościami o powierzchni o powierzchni 0,2385 ha. W przypadku sześciu nieruchomości o powierzchni 36,4714 ha nie odnotowano podmiotu władającego/ gospodarującego nieruchomością oraz dysponującego prawem do gruntu.

Spośród 160 nieruchomości, których nie ujęto w zasobie 64 o powierzchni 11,5238 ha stanowiły grunty zabudowane i zurbanizowane (w przeważającej części drogi), 56 o powierzchni 77,9416 ha grunty leśne, 32 o powierzchni 13,8995 ha grunty rolne lub o charakterze mieszanym z przewagą gruntów rolnych, osiem grunty pod wodami o powierzchni 22,1292 ha.

(akta kontroli str. 45 - 46)

Wśród 160 nieruchomości 87 o powierzchni 21,6746 ha stanowiło nieruchomości podlegające komunalizacji w związku z art. 5 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych¹⁶, 47 nieruchomości o powierzchni 42,0817 ha według wyjaśnień Starosty stanowiły grunty do przekazania Lasom Państwowym, 10 nieruchomości o powierzchni 22,9592 ha w odniesieniu do których prawa właścicielskie sprawują Wody Polskie, sześć nieruchomości o powierzchni 2,18 ha, w których udziały miał Skarb Państwa oraz dwie działki o powierzchni 0,0017 ha w odniesieniu do których Wojewoda Łódzki wydał decyzję¹⁷ o stwierdzeniu w części nieważności oraz w części wydanie z naruszeniem prawa decyzji orzekającej o przejęciu na rzecz Skarbu Państwa m.in. działki, która następnie uległa podziałowi na działki, których brak było w zasobie. Nie ujęto w zasobie ponadto, trzech podlegających pod mienie gromadzkie o powierzchni 0,4285 ha, dwóch działek o powierzchni 0,4765 ha w zarządzie

¹⁴ Nieruchomości o numerach: 100304_2.0024.346, 100304_2.0024.164, 100304_2.0024.409.

¹⁵ Dz. U. z 2022 r. poz. 2329 ze zm.

¹⁶ Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm. (dalej „przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym”)

¹⁷ Decyzja Wojewody Łódzkiego z dnia 28 listopada 2012 r. nr GN-II.7712/29/00/RP stwierdzająca nieważność decyzji Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w Łasku z dnia 24 kwietnia 1967 r. nr G-IV-24/6/67 orzekającej o przejęciu na rzecz Skarbu Państwa m.in. działki nr 128 (która uległa podziałowi m.in. na dwie działki nie ujęte w zasobie)

Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa, dwóch o powierzchni 0,5299 ha będących własnością jednostek samorządu terytorialnego po jednej działce Nadleśnictwa Kolumna o powierzchni 35,16 ha oraz jedna działka według Starosty omyłkowo nie uwzględniona o powierzchni 0,002 ha.

(akta kontroli str. 1081 - 1106)

W porównaniu z zapisami EGiB w zasobie nie ujęto sześciu nieruchomości, w których udziały miał Skarb Państwa i jednocześnie w zasobie wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. ujęto jako nierozdysponowane 15 nieruchomości, którymi według EGiB gospodarowały/władaly inne niż Starosta Łaski podmioty, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 45 - 46)

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty w okresie objętym kontrolą nie występowały problemy techniczne z funkcjonowaniem EGiB.

(akta kontroli str. 1081 - 1106)

Administratorem danych oprogramowania wykorzystywanego do prowadzenia EGiB jest Geodeta Powiatowy Naczelnik WGiK oraz informatycy zatrudnieni w Wydziale Ogólno – Organizacyjnym Starostwa. Dostęp do oprogramowania mają pracownicy WGiK do których zakresu obowiązków należy m.in. utrzymanie operatu EGiB w stanie aktualności (bieżące i terminowe wprowadzanie udokumentowanych zmian do bazy danych EGiB, przekazywanie zawiadomień o dokonanych zmianach właściwym jednostkom oraz archiwizowanie dowodów zmian objętych rejestrem), udostępnianie informacji zawartych w bazie danych EGiB, uczestniczenie w pracach związanych z okresową weryfikacją danych gruntów i budynków oraz modernizacją EGiB.

Prawo do wglądu do ww. danych mają pracownicy WGN, którym powierzono realizację zadań związanych m.in. z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa.

(akta kontroli. str. 1081 - 1106)

W Starostwie nie opracowano wewnętrznych procedur zapewniających weryfikację zasobu pod kątem porównania z EGiB, ponieważ według Starosty *udostępnianie danych odbywa się przy współpracy WGiK oraz WGN. Geodeta Powiatowy (WGiK) wprowadza dane do EGiB. Następnie pracownicy Starostwa (WGN) na podstawie EGiB weryfikują zasób Skarbu Państwa porównując dane z EGiB przy sporządzaniu sprawozdań, przygotowują-c stan na 31 grudnia każdego roku oraz w przypadku informacji o zmianie lub doraźnie lub doraźnie w przypadku prowadzonych indywidualnie spraw w miarę potrzeb i możliwości WGN.*

(akta kontroli. str. 1081 - 1106)

Ponadto, Starosta wyjaśnił, że *weryfikacji działek w porównaniu z EGIB dokonywano m.in. przy sporządzaniu planu na lata 2022-2024. Zmiany w zasobie nieruchomości wprowadzano również po otrzymaniu informacji z WGiK o zmianach we własności działek, użytków wynikających np. z otrzymanych dokumentów, decyzji, protokołów a także porównywano dane zasobu z EGiB w przypadku prowadzonych indywidualnie spraw (w miarę potrzeb i możliwości wydziału). Jeśli wynikły zmiany w EGIB, które otrzymał WGN wprowadzano je do zasobu nieruchomości. Również przy sporządzaniu sprawozdań i stanów na każdy rok dokonywano weryfikacji z bazą EGIB.*

(akta kontroli. str. 1055 - 1080)

Zapytany o konkretne rezultaty weryfikacji Starosta wskazał na działania dotyczące weryfikacji danych zawartych w ewidencji zasobu pod kątem porównania z EGiB,

w zakresie ośmiu nieruchomości, których nie ujęto w EGiB, a wykazano zarówno w zasobie wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. i w sprawozdaniu z gospodarowania nieruchomościami za 2022 r.

(akta kontroli. str. 961 - 1054)

Starosta zapytany, dlaczego wobec złożonych wyjaśnień o weryfikacji zasobu z EGiB i współpracy między WGiK z WGN w tym zakresie, występują niezgodności odnoszące się do danych ujętych w EGiB i zasobie, a także występuje zwłoka w przekazywaniu z WGiK do WGN decyzji o nieodpłatnym nabyciu nieruchomości przez gminy, wskazał na braki kadrowe.

(akta kontroli. str. 1107 - 1271)

1.3. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie nieruchomości nierozdysponowanych wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. zawierała wymagane informacje i elementy określone w art. 23 ust. 1c uogn, z wyjątkiem wskazania dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do trzech nieruchomości¹⁸, w przypadku których brak było oznaczenia księgi wieczystej, pomimo iż w EGiB wykazano sygnaturę dokumentów potwierdzających posiadanie przez Skarb Państwa praw do tych nieruchomości. Nieruchomości te nie powinny zostać ujęte w zasobie jako nierozdysponowane ze względu na to, że w EGiB wykazano jako podmioty gospodarujące/władające nimi inne podmioty niż Starosta Łaski¹⁹, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli. str. 45 - 46)

W wyniku badania próby 20 nieruchomości nierozdysponowanych o łącznej powierzchni 3,2195 ha²⁰ ustalono, że dane dotyczące ww. nieruchomości Skarbu Państwa, wykazane w zasobie nieruchomości i w rocznych sprawozdaniach były ze sobą zgodne. Dane dotyczące oznaczenia księgi wieczystej oraz powierzchni nieruchomości odnotowano w zasobie w sposób zgodny z EGiB, z wyjątkiem oznaczenia dokumentów potwierdzających prawo Skarbu Państwa do dwóch nieruchomości dla których nie założono księgi wieczystej²¹.

Zgodnie z aktualnymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin publikowanymi na stronach gmin w Biuletynie Informacji Publicznej określano przeznaczenie nieruchomości.

(akta kontroli. str. 138 - 143)

Według wyjaśnień Starosty dane dotyczące zmian w planach zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Starostwo pozyskuje przede wszystkim korzystając z publikacji przez urzędy gmin na ich stronach podmiotowych uchwał w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W ramach potrzeb Starosta zwraca się do gmin o przeznaczenie działek w dokumentach planistycznych. Plany miejscowe są również przesyłane przez gminy do Starosty z prośbą o zaopiniowanie projektu uchwał

¹⁸ Dotyczyło nieruchomości: położonej w obrębie Górczyn, gm. Łask, oznaczonej nr 618, położonej w obrębie Wola Łaska, gm. Łask, oznaczonej nr 188/1 oraz położonej w obrębie Łazów, gm. Widawa, działka nr 66/2.

¹⁹ Gmina Widawa jako władający/gospodarujący nieruchomością nr 100304_2.0017.66/2, Burmistrz Łasku, jako władający/gospodarujący nieruchomością nr 100302_5.0007.618 oraz Zarząd Dróg Wojewódzkich, jako podmiot władający/gospodarujący nieruchomością nr 100302_5.0026.188/1.

²⁰ Dobranej według osądu kontrolera na podstawie danych z ewidencji zasobów nieruchomości Skarbu Państwa.

²¹ Nieruchomości w obrębach: Górczyn gm. Łask, działka nr 618 oraz Łazów gm. Widawa, działka nr 66/2.

uchwalenia bądź zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

(akta kontroli. str.1272 - 1279)

W sprawozdaniach o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa wskazano, że na dwóch nierozdysponowanych działkach znajduje się jeden budynek mieszkalny²² oraz dwa budynki gospodarcze²³, podając ich powierzchnię oraz stan techniczny, o czym szerzej w pkt 1.4 wystąpienia.

Jedna z nieruchomości²⁴ została ujęta w zasobie jako nierozdysponowana, pomimo tego, że zgodnie z zapisami w EGiB podmiotem władającym/gospodarującym tą nieruchomością był Burmistrz Gminy Łask.

(akta kontroli. str. 142)

Nie zgłoszono roszczeń w odniesieniu do objętych próbą 20 nieruchomości, natomiast w ewidencji zasobu ujęto informację o złożonym wniosku o komunalizację jednej nieruchomości²⁵, w sytuacji braku w Starostwie informacji o wszczęciu takiego postępowania.

Według informacji otrzymanej z Urzędu Gminy Sędziejowice, w Urzędzie brak było informacji dotyczących złożonego przedmiotowego wniosku o komunalizację.

Starosta Łaski wyjaśnił, że Wójt Gminy Sędziejowice nie złożył wniosku o komunalizację nieruchomości, a wpisu o jego złożeniu dokonano omyłkowo.

(akta kontroli. str. 138 – 141, 144 – 145, 1272 - 1349)

1.4. Starosta sporządził roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2020, 2021 i 2022 według wzoru otrzymanego od Wojewody Łódzkiego i przekazał terminowo Wojewodzie Łódzkiemu.

Sprawozdania te w zakresie nieruchomości oddanych w trwały zarząd, oddanych w najem, dzierżawę, użyczenie, użytkowanie oraz nieruchomości nierozdysponowanych – zgodnie z wzorem nadesłanym przez Wojewodę – zawierały dane wg stanu na dzień ich sporządzenia²⁶ tj. na dzień odpowiednio 26 kwiecień 2020 r., 19 kwiecień 2021 r. i 25 kwiecień 2022 r., co było niezgodne z art. 23 ust. 1 a uogn, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*. Skutkowało to brakiem ujęcia w sprawozdaniach za 2020 r., 2021 r. i 2022 r. odpowiednio dwóch²⁷, ośmiu²⁸ i ponownie ośmiu²⁹ nieruchomości, które były przedmiotem dzierżawy lub najmu w tych latach.

²² Budynek położony na działce nr 275/4 w obrębie Wola Bachorska, gm. Buczek.

²³ Budynki położone na działce nr 118/4 w obrębie Przyrownica, gm. Wodzierady.

²⁴ Dotyczy nieruchomości położonej w miejscowości Gorczyn, gm. Łask, nr działki 618

²⁵ Nieruchomość w miejscowości Grabia, gm. Sędziejowice, nr 172/1.

²⁶ Bądź za okres - do dnia sporządzenia sprawozdania.

²⁷ Nieruchomości nr 100305_2.0001.66 będącej przedmiotem dzierżawy w okresie od dnia 1 października 2020 r. obowiązującej do dnia 2 listopada 2022 r. oraz nieruchomości nr 100304_2.0011.820/2 wynajmowanej od dnia 1 lipca 2020 r. do dnia 1 lutego 2021 r.

²⁸ Nieruchomości o numerach 100303_2.0014.375 oraz 100305_2.0005.4 i 100305_2.0005.5 wydzierżawionych w okresie od dnia 30 marca 2012 r. do dnia 30 marca 2020 r., a także nieruchomości o numerach 100303_2.0017.468, 100303_2.0017.186, 100303_2.0017.196 i 100303_2.0017.197 wydzierżawianych w okresie od dnia 26 marca 2012 r. do dnia 26 marca 2022 r. oraz nieruchomości nr 100304_2.0011.820/2 będącej przedmiotem najmu od 1 lipca 2020 r. do 1 lutego 2021 r.

²⁹ Nieruchomości o numerach 100303_2.0014.375 oraz 100305_2.0005.4 i 100305_2.0005.5 wydzierżawionych w okresie od dnia 30 marca 2012 r. do dnia 30 marca 2020 r., a także nieruchomości o numerach 100303_2.0017.468, 100303_2.0017.186, 100303_2.0017.196 i 100303_2.0017.197 wydzierżawianych w okresie od dnia 26 marca 2012 r. do dnia 26 marca 2022 r. oraz nieruchomości nr 100305_2.0001.66 wydzierżawionej od dnia 1 października 2020 r. do dnia 2 listopada 2022 r.

W sprawozdaniach o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020 r. ujęto jedną nieruchomość, a w sprawozdaniu za 2020 r. i 2021 r. ujęto cztery nieruchomości, których nie wykazano w ewidencji zasobu wg stanu na koniec 2020 r. i 2021 r. Ponadto, w sprawozdaniu za 2022 r. nie wykazano jako nierozdysponowanych sześciu nieruchomości, ujętych w ewidencji zasobu, jako nieruchomości po wygaśnięciu umów dzierżawy, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli. str. . 50 – 116,146 - 176)

Na próbie 20 nieruchomości nierozdysponowanych ustalono, że w sprawozdaniach o gospodarowaniu nieruchomościami za lata 2020, 2021 i 2022 r. wskazano informacje o zlokalizowaniu na dwóch działkach obiektów budowlanych. Na działce nr [REDAKTED] położonej w gminie Buczek, obręb Wola Bachorska odnotowano ulokowanie budynku mieszkalno - gospodarczego o powierzchni 52 m² w bardzo złym stanie technicznym oraz na działce nr [REDAKTED] położonej w gminie Wodzierady, obręb Przyrownica wskazano lokalizację dwóch murowanych budynków gospodarczych o powierzchni 128 m² i 62 m² w dobrym stanie technicznym. Obie nieruchomości zostały przejęte przez Skarb Państwa na podstawie decyzji Naczelników Gmin, z wyłączeniem budynków stanowiących odrębny od gruntów przedmiot własności dotychczasowych właścicieli. W księgach wieczystych³⁰ jako sposób wykorzystania działek wskazano na grunty rolne zabudowane, których właścicielem jest Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Łaskiego. W Starostwie nie podejmowano działań w celu ustalenia ewentualnej daty śmierci właścicieli ww. budynków. Nie prowadzono również postępowań w sprawie przyznania nieodpłatnie na własność budynków wraz z działkami gruntu na których te budynki zostały wzniesione wszczynanych na podstawie art. 118 ust. 1, 2 i 2a ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników³¹, oraz art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym³².

(akta kontroli. str. 142, 177 - 196)

Działka nr [REDAKTED] pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy była bezumownie wykorzystywana przez ponad dziewięć lat. Z tego tytułu pobierano od podmiotu gospodarującego na przedmiotowej działce opłatę w wysokości 50 zł za każdy miesiąc gospodarowania, stanowiącej równoważność czynszu dzierżawnego.

W okresie trwania kontroli prowadzone było postępowanie w sprawie sprzedaży tej nieruchomości wszczęte na wniosek bezumownego użytkownika.

W odniesieniu do działki nr [REDAKTED] wystąpiono w trakcie kontroli NIK do Urzędu Gminy w Wodzieradach o wskazanie osób zameldowanych w budynkach ulokowanych na tej działce.

(akta kontroli. str. 197 - 198)

W okresie objętym kontrolą Starosta nie otrzymywał od Wojewody Łódzkiego wezwań do korekty/uzupełnienia danych w zasobie i w sprawozdaniach.

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

1.5. W Starostwie prowadzono rejestr nieruchomości Skarbu Państwa zawierający wykaz 87 nieruchomości o łącznej powierzchni 21,6746 ha, które z mocy prawa stały się z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, lecz co do których nie zostały wydane decyzje Wojewody Łódzkiego potwierdzające nieodpłatne nabycie ich własności.

³⁰ KW nr [REDAKTED] oraz KW nr [REDAKTED]

³¹ Dz. U. z 2023 r. poz. 208 ze zm.

³² Dz. U. Nr 10, poz. 53.

Nieruchomości te nie zostały ujęte w powiatowej ewidencji zasobu oraz nie były ujmowane w ewidencji pozabilansowej.

(akta kontroli str. 199 - 200)

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty nieruchomości te zidentyfikowano analizując rodzaj użytków na nich się znajdujących, zapisy aktualne i archiwalne w EGiB. Po ich analizie stwierdzono, że działki mogłyby podlegać takiemu przejęciu, co jest uzależnione od wniosków właściwych gmin.

(akta kontroli str. 1055 - 1080)

Według danych uzyskanych z WGN we władaniu Starosty Łaskiego w okresie objętym kontrolą znajdowały się 113 nieruchomości o łącznej powierzchni 52,6462 ha, które były w kontrolowanym okresie objęte 60 postępowaniami komunalizacyjnymi, w tym:

- 29 postępowaniami w sprawie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia przez gminy Powiatu Łaskiego z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. na podstawie art. 5 przepisów wprowadzających ustawę o samorządzie terytorialnym własności 72 nieruchomości o łącznej powierzchni 24,6269 ha,
- 30 postępowaniami w sprawie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. na podstawie art. 13 ust. 2 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa przez gminy Powiatu Łaskiego własności 40 nieruchomości rolnych o łącznej powierzchni 27,9808 ha,
- jedno postępowanie w sprawie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. na podstawie art. 73 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną³³ przez gminę z Powiatu Łaskiego nieruchomości o powierzchni 0,0384 ha.

Spośród 29 postępowań w sprawie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własności nieruchomości Skarbu Państwa, 27 zakończyło się decyzją Wojewody Łódzkiego, w tym 13 o nabyciu przez gminy 43 nieruchomości o powierzchni 11,2577 ha i 14 odmawiających komunalizacji 27 nieruchomości o powierzchni 12,0991 ha. Dwa postępowania dotyczące dwóch nieruchomości o powierzchni 1,2701 ha nie zostały zakończone, jedno z uwagi na konieczność uzupełnienia pisma wójta gminy, natomiast w przypadku drugiego zawiadomiono strony o zgromadzonym materiale dowodowym.

Z 30 postępowań w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 1 lipca 2000 r. własności nieruchomości Skarbu Państwa, 28 zakończyło się wydaniem decyzji przez Wojewodę Łódzkiego, w tym: 17 o nabyciu przez gminy 23 nieruchomości o powierzchni 10,3464 ha, 10 o odmowie nabycia 12 nieruchomości o powierzchni 9,5196 ha, jedno zakończone decyzją o nabyciu jednej działki o powierzchni 2,9075 ha i odmowie nabycia drugiej o powierzchni 2,0445 ha. Dwa postępowania dotyczące trzech nieruchomości o łącznej powierzchni 3,1628 ha nie zostały zakończone z uwagi na potrzebę uzupełnienia brakującej dokumentacji.

W ramach postępowania w sprawie stwierdzenia nabycia z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. własności nieruchomości o powierzchni 0,0384 ha strony, wg stanu na 30 kwietnia 2023 r., zostały powiadomione o jego wszczęciu.

(akta kontroli str. 123 - 137)

³³ Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.

W zasobie wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. nie ujęto danych dotyczących 11³⁴ nieruchomości, pomimo tego, że postępowania komunalizacyjne w sprawie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia zakończyły się decyzjami Wojewody Łódzkiego odmawiającymi komunalizacji.

(akta kontroli str. 45, 123 - 137)

Starosta wskazał, że ww. nieruchomości przeszły w zarząd Lasów Państwowych Nadleśnictwo Kolumna na podstawie art. 74 ustawy o lasach. Jednocześnie w zasobie według stanu na 30 kwietnia 2023 r. ujęto dane dotyczące sześciu nieruchomości, w sytuacji gdy Wojewoda Łódzki wydał w 2021 r. decyzje o ich nieodpłatnym nabyciu przez gminę Widawa, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

W zasobie ujęto informację o złożonym wniosku o komunalizację nieruchomości nr 172/1 położonej w obrębie Grabia, gm. Sędziejowice, pomimo tego, że wniosek taki nie został faktycznie złożony, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(138 – 141, 144 - 145)

Spśród 113 nieruchomości objętych postępowaniami komunalizacyjnymi sześć było rozdysponowanych przed wszczęciem, w trakcie trwania lub po zakończeniu takich postępowań. Jedna nieruchomość była przedmiotem najmu w trakcie trwania postępowania³⁵, jedna została przekazana w użytkowanie trwające do czasu jego nieodpłatnego nabycia przez gminę³⁶, cztery nieruchomości były przedmiotem dzierżawy, która w przypadku trzech zakończyła się przed wszczęciem postępowania komunalizacyjnego³⁷, a jednej już po jego zakończeniu³⁸.

(akta kontroli str. 123 - 137)

Analiza próby 16 nieruchomości objętych 14 postępowaniami komunalizacyjnymi wykazała, że trwały one od 17 dni do 1306 dni³⁹. Przyczyną długotrwałości postępowań była przede wszystkim konieczność uzupełniania materiału dowodowego przez strony postępowania. Wszczynając siedem z 16 badanych postępowań Wojewoda Łódzki zawiadamiając strony o wszczęciu postępowania komunalizacyjnego wzywał jednocześnie Starostę Łaskiego do udzielenia informacji o stanie prawnym komunalizowanej nieruchomości. Starosta udzielał Wojewodzie stosownych informacji w wyznaczonym do tego terminie, jedynie w przypadku

³⁴Nieruchomości o numerach: 100301_2.0005.627, 100301_2.0005.633, 100301_2.0005.647, 100301_2.0004.2, 100301_2.0004.735, 100301_2.0004.737, 100301_2.0004.739, 100301_2.0004.756, 100301_2.0004.758, 100301_2.0004.760/1, 100301_2.0013.66.

³⁵ Nieruchomość o numerze 100304_2.0011.820/2 przekazana w najem w okresie od 01.07.2020 r. do 01.02.2021 r. objęta postępowaniem komunalizacyjnym trwającym od 29.04.2020 r. do 08.12.2020 r. zakończonym odmową komunalizacji.

³⁶ Nieruchomość o numerze 100304_2.0031.1407 objęta użytkowaniem wieczystym do 31.12.2020 r. przy postępowaniu komunalizacyjnym trwającym od 29.10.2020 r. do 31.12.2020 r. zakończonym nieodpłatnym nabyciem nieruchomości przez gminę.

³⁷ Nieruchomości o numerach: 100301_2.0017.189, 100301_2.0017.191 i 100301_2.0017.196 oddane w dzierżawę w okresie od 26.03.2012 r. do 26.03.2022 r. objęte postępowaniami komunalizacyjnymi w okresie od 06.04.2022 r. do 28.06.2022 r. zakończonymi odmową komunalizacji.

³⁸ Nieruchomość o numerze 100305_2.0001.66 oddana w dzierżawę w okresie od 01.10.2022 r. do 02.11.2022 r. objęta postępowaniem komunalizacyjnym w okresie od 05.05.2022 r. do 22.09.2022 r.

³⁹ W tym cztery postępowania poniżej 100 dni, trzy od 101 do 200 dni, siedem od 201 do 400, jedno 517 dni, oraz jedno 1309 dni.

jednego postępowania Starosta przekazał żądane informacje wraz z wymaganą dokumentacją dopiero po powtórny wezwaniu przez Wojewodę⁴⁰.

Starosta dysponował wiedzą o etapie prowadzonych postępowań informowany każdorazowo przez Wojewodę Łódzkiego. Na ogół Starostwo nie było informowane przez gminy o etapie prowadzonego postępowania komunalizacyjnego, jedynie w przypadku dwóch postępowań wójt jednej z gmin przekazał do wiadomości Starosty dwa wnioski o wszczęcie takiego postępowania skierowane do Wojewody Łódzkiego.

Jedna z 16 objętych próbą nieruchomości została przekazana w najem w trakcie trwającego postępowania komunalizacyjnego zakończonego odmową komunalizacji. Kolejne dwie nieruchomości zostały przekazane w trwały zarząd oraz w dzierżawę przed wszczęciem postępowań komunalizacyjnych.

(akta kontroli str. 201 - 206)

1.6. W okresie objętym kontrolą przeprowadzona została w Starostwie kompleksowa modernizacja ewidencji gruntów i budynków w zakresie części VI-Powiat Łaski – gmina Widawa, w ramach projektu pn. *Budowa systemu informacji przestrzennej wspierającego świadczenie e – usług przez powiaty województwa łódzkiego*, współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Łódzkiego na lata 2014-2020, realizowanego przez Związek Powiatów Województwa Łódzkiego⁴¹. Została ona wykonana na podstawie umowy nr 32/2021 z dnia 2 sierpnia 2021 r. zawartej przez ZPWŁ z wykonawcą modernizacji wybranym w wyniku udzielenia zamówienia w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego. Zapłata wynagrodzenia należnego wykonawcy umowy należała do obowiązków zamawiającego.

Rada Powiatu Łaskiego była jednym z sygnatariuszy ZPWŁ⁴², której celem była m.in. cyfryzacja baz danych EGiB, w tym tworzenie numerycznej mapy EGiB oraz pozyskiwanie danych do EGiB. W związku z uczestnictwem w porozumieniu Starostwo wносиło na rzecz ZPWŁ składki, których łączna wysokość w okresie 2020 – 2023 (do 30 czerwca 2023 r.) wyniosła 37,6 tys. zł.

Odbioru końcowego zmodernizowanej bazy danych EGiB Zamawiający dokonał protokołarnie w dniu 24 lutego 2023 r.

W wyniku modernizacji nie dokonano zmian podmiotowych w odniesieniu do nieruchomości nierozdysponowanych, tj. dz. nr 678/1 obręb Patoki, dz. 488/1 obręb Ruda, dz. nr 295/1 i 86/3 obręb Wincentów, dz. nr 591 obręb Wola Kleszczowa. W odniesieniu do w/w nieruchomości dokonano jedynie zmian przedmiotowych, tj. wykazano działki z dokładnością do metra kwadratowego oraz zaktualizowano użytki.

(akta kontroli str. 207 – 232, 1280 1349)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. W badanym okresie w sposób nierzetelny prowadzono zasób nieruchomości Skarbu Państwa, w tym:

⁴⁰ Postępowanie komunalizacyjne dotyczące nieruchomości rolnej położonej w obrębie Luciejów, gmina Buczek, oznaczonej w EGiB nr 66 (identyfikator nieruchomości 100301_2.0013.66). Wyznaczone przez Wojewodę Łódzkiego terminy na udzielenie informacji i przekazanie stosownej dokumentacji do dnia 30.09.2020 r. i 30.11.2020 r. Pismo Starosty Łaskiego wraz z dokumentacją wysłane do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 12.11.2020 r.

⁴¹ Dalej „ZPWŁ”.

⁴² Związek Powiatów Województwa Łódzkiego utworzono na podstawie uchwały Nr XIII/72/15 Rady Powiatu Łaskiego z dnia 28 września 2015 r.

- a) w ewidencji zasobu wg stanu na koniec 2020 r., 2021 r., 2022 r. oraz wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. oraz w sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami za lata 2020, 2021 i 2022 ujęto jako nieruchomości nierozdysponowane przeznaczone do przekazania Lasom Państwowym w trybie art. 74 ustawy o lasach, odpowiednio 151 o powierzchni 46,1462 ha, 120 o powierzchni 35,8139 ha oraz po 110 wg stanu na koniec 2022 r. i 30 kwietnia 2023 r. o powierzchni 30,5313 ha gruntów leśnych lub przeznaczonych do zalesienia, pomimo tego, że przeszły one w zarząd Lasów Państwowych z mocy prawa na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy o lasach i zgodnie z art. 4 ust. 1 i 3 ww. ustawy w ramach sprawowanego zarządu Lasy Państwowe prowadzą m.in. ewidencję majątku Skarbu Państwa i ustalają jego wartość. Jednocześnie nie ujęto w zasobie 47 nieruchomości wykazanych w EGiB jako nieruchomości Skarbu Państwa (brak wskazania jako podmiotu władającego/gospodarującego Lasów Państwowych czy właściwych Nadleśnictw), w odniesieniu do których Starosta wyjaśnił, że przyczyną braku wprowadzania ich do zasobu był fakt, że stanowią one z mocy prawa i art. 74 ww. ustawy własność Lasów Państwowych.

(akta kontroli str. 45, 48 - 116)

Według Starosty Łaskiego ujęcie ww. nieruchomości w zasobie oraz w sprawozdaniach, jako nierozdysponowane było uzależnione od prowadzonych postępowań w Łódzkim Urzędzie Wojewódzkim, stanowisk właściwych Nadleśnictw czy zapisów mpzp. Działki są przekazywane na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego zawartego między Nadleśnictwem a Wojewodą i po zgłoszeniu zmian (złożenia wniosku) w Wydziale Geodezji i Kartografii zostaje wprowadzona zmiana w EGiB, a w następstwie do zasobu po otrzymaniu informacji.

(akta kontroli str. 1055 - 1080)

Zdaniem NIK, w sytuacji gdy nabycie określonego prawa, tj. przejęcia w zarząd nieruchomości leśnych lub przeznaczonych do zalesienia, następuje z mocy prawa na podstawie art. 74 ust. 1 ustawy o lasach, to sporządzenie protokołu zdawczo – odbiorczego nie jest konieczne dla wprowadzenia zmiany w EGiB, a w konsekwencji w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Nie pozostaje to w sprzeczności z regulacją dotyczącą samej formy przekazania ww. gruntów we władanie Lasów Państwowych określonej w art. 2 ust. 1 pkt 2 oraz ust. 2 i 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 1997 r. o zmianie ustawy o lasach oraz zmianie niektórych ustaw⁴³, zgodnie z którą przekazanie władania związane z przejściem lasów i gruntów przeznaczonych do zalesienia w zarząd Lasów Państwowych, na podstawie art. 74 ust. 3 ustawy o lasach, winno zostać dokonane przez wojewodów, a z przekazania powinien zostać sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. Ponadto NIK zwraca uwagę na brak jednolitego podejścia w odniesieniu do ujmowania lasów państwowych w ewidencji zasobu, skutkującego niewłączeniem do niego 47 takich nieruchomości, co do których EGiB przedstawiał taki sam zakres danych, jak do tych ujętych w ewidencji zasobu (brak podmiotu władającego).

- b) w porównaniu z EGiB w ewidencji zasobu wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. nie uwzględniono:

⁴³ Dz. U. Nr 54, poz. 349.

- sześciu nierozdysponowanych nieruchomości⁴⁴ w których udziały miał Skarb Państwa o łącznej powierzchni 0,641 ha, wbrew wymogom określonym w art. 21 w zw. z art. 10 ust. 4 uogn,
- trzech nieruchomości, w tym jednej nieruchomości o klasoużytku „dr”⁴⁵ o powierzchni 0,2447 ha, której właścicielem był Skarb Państwa oraz dwóch nieruchomości⁴⁶ o powierzchni 0,6373 ha omyłkowo nieuwzględnionych w zasobie, wykazanych w EGiB.

Jednocześnie ujęto w zasobie wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. jako nierozdysponowane 15 nieruchomości, w tym:

- dziewięć⁴⁷ nieruchomości o powierzchni 0,0401 ha o klasoużytku „dr” w odniesieniu do których podmiotem gospodarującym według EGiB był Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi,
- cztery nieruchomości⁴⁸, o powierzchni 3,954 ha, które wg EGiB były we władaniu Miasta Łask,
- jedną nieruchomość⁴⁹ o powierzchni 0,12 ha będącej we władaniu Gminy Widawa,
- jedną nieruchomość⁵⁰ o powierzchni 0,0687 ha będącej własnością osoby fizycznej w wyniku jej zasiedzenia.

(akta kontroli str. 45 - 46)

Przyczyny nie ujęcia w zasobie udziałów Skarbu Państwa w sześciu nieruchomościach Starosta wyjaśnił nieuregulowanym stanem prawnym tych działek. Jednocześnie wskazał, że działki te stanowią współwłasność Skarbu Państwa i osób prywatnych, a *czynności związane z regulacją stanu prawnego działek podejmowane są w przypadkach ewentualnego wystąpienia osoby fizycznej zainteresowanej zniesieniem współwłasności poprzez nabycie udziału przypadającego Skarbowi Państwa bądź poprzez sprzedaż swojego udziału na rzecz Skarbu Państwa, ewentualnie przekazaniu Lasom Państwowym.*

W przypadku trzech nieruchomości nieujętych w zasobie Starosta wyjaśnił, że WGN wystąpił w toku kontroli NIK do WGiK o *przekazanie dokumentów stanowiących podstawę wpisu do EGiB celem ich weryfikacji i regulacji stanu prawnego nieruchomości oraz do V Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku o dokumenty będące podstawami wpisu w księdze wieczystej. Ponadto wystąpiono do właściwego Sądu Rejonowego o przekazanie dokumentów, na jakiej podstawie Skarb Państwa wszedł w posiadanie podanych nieruchomości celem regulacji stanu prawnego nieruchomości.*

W odniesieniu do dziewięciu nieruchomości drogowych, które zostały przekazane Zarządowi Dróg Wojewódzkich w Łodzi oraz działki nr 100304_2.0017.66/2 przekazanej we władanie Gminie Widawa Starosta wyjaśnił, że nieruchomości te ujęto w zasobie jako rozdysponowane przez omyłkę. Ponadto wskazał na

⁴⁴ Nieruchomości oznaczone numerami identyfikacyjnymi: 100303_2.0008.506, 100303_2.0008.602, 100303_2.0008.633, 100303_2.0008.650, 100303_2.0008.694, 100303_2.0008.708.

⁴⁵ Nieruchomość nr 100301_2.0010.291/6.

⁴⁶ Nieruchomość nr 100302_4.0020.508 oraz nr 100301_2.0008.9.

⁴⁷ Nieruchomości o numerach: 100302_5.0001.39/2, 100302_5.0001.40/2, 100302_5.0023.141/1, 100302_5.0023.141/2, 100302_5.0023.234/2, 100302_5.0023.330/2, 100302_5.0023.339/2, 100302_5.0023.348/8.

⁴⁸ Nieruchomości o numerach: 100302_5.0007.276, 100302_5.0007.618, 100302_5.0012.142/4, 100302_5.0012.142/7.

⁴⁹ Nieruchomość nr 100304_2.0017.66/2.

⁵⁰ Nieruchomość nr 100304_2.0002.45/5.

omyłkowe ujęcie w zasobie jako nieruchomości nierozdysponowanych: czterech nieruchomości przekazanych na własność Miastu Łask oraz jednej przekazanej na własność Gminy Widawa. Wyjaśnił również, że przyczyną wykazania w zasobie wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. działki nr 45/5, która stała się własnością osoby fizycznej było przekazanie z WGiK do WGN postanowienia o jej zasiedzeniu przez tę osobę po niespełnieniu sześciu miesięcy od wpływu postanowienia do WGiK.

(akta kontroli str. 961 – 1358)

Wyjaśnienia Starosty, zdaniem NIK, w zakresie nieujęcia w zasobie działek w których Skarb Państwa posiada udziały nie znajdują uzasadnienia w odniesieniu do obowiązujących regulacji prawnych. Zgodnie bowiem z art. 10 ust. 4 uogn jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego i osób trzecich, przepisy niniejszego działu (w tym dotyczące zasobu nieruchomości) stosuje się wyłącznie do gospodarowania udziałem Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w tej nieruchomości. NIK wskazuje również na niejednolitość postępowania Starostwa w przypadku udziałów Skarbu Państwa w innych nieruchomościach, które zostały wykazane w ewidencji zasobu. W ocenie NIK, problemy organizacyjne Starostwa nie mogą mieć wpływu na realizację zadań związanych z bieżącym prowadzeniem ewidencji zasobu.

- c) w ewidencji zasobu w odniesieniu do jednej z nieruchomości⁵¹ ujęto zapis dotyczący złożenia wniosku o jej komunalizację, pomimo że jak wynika z informacji uzyskanej w gminie na obszarze, której znajduje się przedmiotowa nieruchomość, wniosek taki nie został przez wójta tej gminy, co było działaniem nierzetelnym.

(akta kontroli str. 138 – 141)

Starosta wskazał na pomyłkę jako przyczynę ww. wpisu do zasobu.

(akta kontroli str. 1272 - 1349)

2. Niezgodnie z wymogami art. 23 ust. 1 a uogn w sprawozdaniach za lata 2020 – 2022 wykazywano dane dotyczące nieruchomości Skarbu Państwa, w tym nieruchomości nierozdysponowanych, według stanu na dzień ich sporządzenia, a nie za dany rok objęty sprawozdaniem. W efekcie w sprawozdaniu za 2020 r. nie wykazano dwóch⁵² wydzierżawionych nieruchomości o powierzchni 0,2 ha, w sprawozdaniu za 2021 r. nie ujęto ośmiu nieruchomości⁵³ o powierzchni 6,2517 ha oraz w sprawozdaniu za 2022 r. nie ujęto ponownie ośmiu⁵⁴ nieruchomości o powierzchni 6,2917 ha, które były przedmiotem dzierżawy lub najmu w tych latach.

(akta kontroli str. 45, 48 - 116)

Starosta wyjaśnił, że taki sposób ujęcia stanu nieruchomości w sprawozdaniach zawarto w nadesłanych przez Wojewodę wzorach tabel.

⁵¹ Nieruchomość oznaczona nr 100303_2.0005.172/1

⁵² Nieruchomości nr 100305_2.0001.66 będącej przedmiotem dzierżawy w okresie od dnia 1 października 2020 r. obowiązującej do dnia 2 listopada 2022 r. oraz nieruchomości nr 100304_2.0011.820/2 wynajmowanej od dnia 1 lipca 2020 r. do dnia 1 lutego 2021 r.

⁵³ Nieruchomości o numerach 100303_2.0014.375 oraz 100305_2.0005.4 i 100305_2.0005.5 wydzierżawionych w okresie od dnia 30 marca 2012 r. do dnia 30 marca 2020 r., a także nieruchomości o numerach 100303_2.0017.468, 100303_2.0017.186, 100303_2.0017.196 i 100303_2.0017.197 wydzierżawionych w okresie od dnia 26 marca 2012 r. do dnia 26 marca 2022 r. oraz nieruchomości nr 100304_2.0011.820/2 będącej przedmiotem najmu od 1 lipca 2020 r. do 1 lutego 2021 r.

⁵⁴ Nieruchomości o numerach 100303_2.0014.375 oraz 100305_2.0005.4 i 100305_2.0005.5 wydzierżawionych w okresie od dnia 30 marca 2012 r. do dnia 30 marca 2020 r., a także nieruchomości o numerach 100303_2.0017.468, 100303_2.0017.186, 100303_2.0017.196 i 100303_2.0017.197 wydzierżawionych w okresie od dnia 26 marca 2012 r. do dnia 26 marca 2022 r. oraz nieruchomości nr 100305_2.0001.66 wydzierżawionej od dnia 1 października 2020 r. do dnia 2 listopada 2022 r.

(akta kontroli str. 1081 – 1106, 1359 - 1361)

W ocenie NIK, roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa powinny obejmować, zgodnie z art. 23 ust. 1 a uogn, czynności podejmowane w trakcie roku kalendarzowego. Przesądza o tym samo brzmienie przepisu nakazującego przekazanie sprawozdania wojewodzie w terminie do dnia 30 kwietnia roku następującego po roku, którego sprawozdanie dotyczy. Dane za okres po 31 grudnia, do dnia sporządzenia sprawozdania jeżeli miałyby być ujęte w sprawozdaniu powinny mieć charakter informacji dodatkowych, a sprawozdanie powinno jednoznacznie wskazywać stan za okres od 1 stycznia do 31 grudnia danego roku oraz odrębnie pozostałe dane dodatkowe.

3. Nierzetelnie sporządzano sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata objęte badaniem, nie wykazując siedmiu nieruchomości, które ujęto w ewidencji zasobu, w tym:

- dwóch nieruchomości⁵⁵ o powierzchni 0,146 ha, ujętych w zasobie wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.,
- czterech nieruchomości⁵⁶ o powierzchni 3,3235 ha, wykazanych w zasobie wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.,
- jednej nieruchomości⁵⁷ o powierzchni 0,34 ha, ujętej w zasobie wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.

Ponadto, w sprawozdaniu za 2022 r. nie wykazano - jako przekazanych w najem lub dzierżawę czy jako nierozdysponowanych - sześciu nieruchomości⁵⁸ o powierzchni 5,2876 ha, które były przedmiotem umów dzierżawy, a które to umowy wygasły w dniu 26 i 30 marca 2022 r.

W sprawozdaniach za 2020 r. i 2021 r. wykazano natomiast cztery nieruchomości⁵⁹ o powierzchni 0,5646 ha, których nie ujęto w zasobie, w tym po dwie w sprawozdaniu za 2020 r. oraz w sprawozdaniu za 2021 r.

(akta kontroli str. 45, 48 - 116)

Starosta wyjaśnił, że przyczyną nieujęcia w sprawozdaniu za 2020 r. dwóch działek o nr 43/4 i 43/5 położonych w obrębie 20, miasto Łask było to, że powstały one w wyniku podziału ujętej w sprawozdaniu działki nr 43/3, co nie zostało w tym sprawozdaniu uwzględnione, natomiast pięć działek nie wykazanych w sprawozdaniach za 2021 r. i 2022 r. zostało omyłkowo wykreślonych ze sprawozdań.

W odniesieniu do działek wymienionych w sprawozdaniu, a nie ujętych w zasobie, jako przyczynę niezgodności, Starosta podał dokonanie podziału nieujętej działki nr 43/3 na dwie oznaczone nr 43/4 i 43/5. W przypadku trzech kolejnych działek zostały one omyłkowo ujęte w sprawozdaniu (w tym jedna po przekazaniu Lasom Państwowym).

(akta kontroli str. 1081 - 1106)

⁵⁵ Nieruchomości położone w obr. 20 m. Łask o numerach 43/4 i 43/5.

⁵⁶ Nieruchomości położone: w obr. Aleksandrówek, gm. Łask, nr 69/3, w obr. Anielin, gm. Łask, nr 396, w obr. Pruszków, gm. Sędziejowice, nr. 468, w obr. Zamość, gm. Sędziejowice, nr 331.

⁵⁷ Nieruchomość w obr. Magnusy, gm. Wodzierady, nr 328/2.

⁵⁸ Nieruchomości o numerach: 100303_2.0014.375, 100305_2.0005.4, 100305_2.0005.5, 100303_2.0017.186, 100303_2.0017.196 i 100303_2.0017.197.

⁵⁹ Nieruchomości położone: w obr. 20 m. Łask, nr 43/3, w obr. Teodory, gm. Łask, nr 256/2, w obr. Wrzeszczewice, gm. Łask, nr 69/3, w obr. Kamostek, gm. Sędziejowice, nr 40.

NIK zauważa, że decyzja Burmistrza Łasku o podziale działki 43/3 na działki 43/4 i 43/5 została wydana w dniu 11 marca 2020 r. i stała się ostateczna w dniu 12 marca 2020 r., a więc obowiązywała już w dniu sporządzenia sprawozdania za 2020 r., tj. w dniu 26 kwietnia 2021 r.

4. Brak bieżącej i rzetelnej weryfikacji zapisów w EGiB, skutkowało ujęciem w tej ewidencji wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. Starosty Łaskiego, jako podmiotu gospodarującego trzema nieruchomościami Skarbu Państwa⁶⁰ o powierzchni 1,31 ha, podczas gdy nieruchomości te na podstawie art. 13 ust. 2 i 4 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa zostały przejęte z dniem 1 lipca 2000 r. przez Gminę Widawa, a przejęcie to zostało potwierdzone decyzjami Wojewody Łódzkiego⁶¹ wydanymi w 2021 r.

(akta kontroli str. 46, 123 - 129)

Starosta wyjaśnił, że przyczyną wpisania jako podmiotu władającego/gospodarującego Starosty Łaskiego, było otrzymanie decyzji Wojewody Łódzkiego znak: GN-IV.7510.55.2021.MZi w dniu 06.06.2023 r., która została wprowadzona do bazy w dniu 27.06.2023 r. Jednocześnie nie wskazał przyczyn ujęcia w EGiB Starosty jako gospodarującego nieruchomością nr 100304_2.0024.386.

(akta kontroli str. 961 - 1080)

Decyzja Wojewody Łódzkiego nr GN-IV.7510.55.2021.MZi z dnia 14 września 2021 r. dotycząca stwierdzenia nieodpłatnego nabycia przez Gminę Widawa nieruchomości gruntowych nr 100304_2.0024.164 oraz nr 100304_2.0024.409 wpłynęła do Starostwa w dniu 14 września 2021 r., natomiast decyzja nr GN-IV.7510.28.2021.MZi z dnia 25 sierpnia 2021 r. wpłynęła do Starostwa w zakresie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia przez Gminę Widawa nieruchomości gruntowej nr 100304_2.0024.386 wpłynęła do Starostwa w dniu 25 sierpnia 2021 r.

(akta kontroli str. 961 - 1054)

W ocenie NIK, prawie dwuletnia zwłoka dotycząca wprowadzenia w EGiB zmian wynikających z decyzji, które wpłynęły do Starostwa w 2021 r. świadczy o nieprawidłowej organizacji współpracy komórek organizacyjnych Starostwa odpowiedzialnych za ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa.

5. W EGiB wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r. nie ujawniono podmiotów władających oraz posiadających prawo do dysponowania pięcioma nieruchomościami⁶² o powierzchni 36,3049 ha, pomimo że zgodnie z art. 20 ust. 2 pkt 1 pgik w ewidencji gruntów i budynków wykazuje się także właściciele nieruchomości, a w przypadku nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego - oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości.

(akta kontroli str. 46)

Zgodnie z wyjaśnieniami Starosty przyczyną nieujawnienia ww. podmiotów w EGiB był błąd.

⁶⁰ Nieruchomości o numerach: 100304_2.0024.386, 100304_2.0024.164, 100304_2.0024.409.

⁶¹ W zakresie nieruchomości 100304_2.0024.164, 100304_2.0024.409 decyzja Wojewody Łódzkiego nr GN-IV.7510.55.2021.MZi z dnia 14 września 2021 r. oraz w zakresie nieruchomości nr 100304_2.0026.5 decyzja nr GN-IV.7510.28.2021.MZi z dnia 25 sierpnia 2021 r.

⁶² Nieruchomości o numerach: 100303_2.0007.AR_35.446, 100303_2.0010.610/3, 100303_2.0010.610/4, 100303_2.0010.610/5 i 100302_4.0020.508.

OCENA CZĄSTKOWA

Najwyższa Izba Kontroli ocenia negatywnie prowadzenie przez Starostę ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Ewidencja ta nie była prowadzona rzetelnie i zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie zawierała elementów wymienionych w art. 23 ust. 1 c uogn w zakresie oznaczenia nieruchomości zgodnie z katastrem, a także dokumentów potwierdzających posiadanie przez Skarb Państwa praw do trzech nieruchomości ujętych w zasobie. W sposób niejednolity ewidencjonowano grunty leśne i przeznaczone do zalesienia wykazując je w zasobie pomimo tego, iż z mocy prawa przeszły na własność Lasów Państwowych. Jednocześnie odstąpiono od ujęcia w zasobie 47 nieruchomości leśnych uzasadniając to ich przejściem na własność Lasów Państwowych. Nadzór nad zgodnością danych zawartych w zasobie z danymi ujawnionymi w EGiB nie był w pełni rzetelny. Skutkowało to brakiem ujęcia w zasobie dziewięciu nieruchomości ujętych w EGiB jako nieruchomości Skarbu Państwa oraz ujęciem jako nierozdysponowane 15 nieruchomości, które przeszły we władanie innych podmiotów. Terminowo sporządzano i przekazywano roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem, nie ujmując w nich jednak siedmiu nieruchomości wykazanych w zasobie, a także omyłkowo wpisując do sprawozdania trzy nieruchomości. Zgodnie z wymogiem określonym w art. 228 uogn nie ewidencjonowano w zasobie 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. Prowadzono natomiast osobną ewidencję ww. nieruchomości

OBSZAR

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

2.1. W sporządzonym przez Starostę *Planie wykorzystania nieruchomości wchodzących w skład zasobu Skarbu Państwa na lata 2020 – 2022*⁶³ wskazano m.in., że Starostwo nie przewidywało nabywania nowych nieruchomości do zasobu, a zmiany powierzchni mogły wynikać z uregulowania stanu prawnego nieruchomości. W planie zawarto również prognozę zagospodarowania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, przewidując przekazanie w formie darowizny gminie Buczek udziały w 14 działkach, dzierżawę, przedłużenie dzierżawy lub sprzedaż w drodze przetargu 10 nieruchomości, sprzedaż w drodze przetargu 51 nieruchomości (w tym 23 zamiennie z oddaniem działek w dzierżawę). Spośród działek planowanych do sprzedaży 38 nieruchomości stanowiły działki nierozdysponowane. W planie zaznaczono, że przekazywanie Lasom Państwowym nieruchomości ewidencjonowanych w folderze „Lasy” miało być uzależnione od stanowiska poszczególnych Nadleśnictw.

W załącznikach do planu ujęto, zgodnie ze wzorem przesłanym z ŁUW, dane dotyczące form dysponowania nieruchomościami Skarbu Państwa w podziale na okres od 24 listopada 2017 r. oraz lata 2018, 2019 i 2020. Dane te zawierały: ogólną liczbę użytkowników wieczystych oraz powierzchnię nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste objętych aktualizacją opłat, liczbę nieruchomości Skarbu Państwa będących przedmiotem darowizny (16 nieruchomości przeznaczonych głównie na realizację celów komunalnych), sposób zagospodarowania, liczbę oraz powierzchnię nieruchomości wchodzących w skład zasobu wg stanu na dzień

⁶³ Dalej *Planie na lata 2020 – 2022*.

wypełniania załącznika (trwały zarząd 15 nieruchomości o powierzchni 541,7792 ha, dzierżawa trzy nieruchomości o powierzchni 6,1676 ha, pozostałe 167 nieruchomości o pow. 121,1895 ha), wskazanie nieruchomości zbytych (jedna działka w 2018 r.) oraz nabytych do zasobu (jedna działka w 2020 r.), wielkość opłat za użytkowanie wieczyste w okresie od 2003 r. do 2019 r. oraz liczbę i powierzchnię działek co do których wystąpiono o ujawnienie własności Skarbu Państwa w księgach wieczystych (jedna działka o powierzchni 0,08 ha). W Starostwie nie było natomiast w okresie od 24 listopada 2017 r. do dnia sporządzenia planu aktualizacji opłat oraz nieruchomości oddanych w trwały zarząd oraz nieruchomości obciążonych ograniczonymi prawami rzeczowymi.

(akta kontroli str. 233 - 247)

Starosta zapytany o przyczyny nie ujęcia w *Planie na lata 2020 – 2022* prognozy wykorzystania wszystkich nierozdysponowanych nieruchomości wyjaśnił *prognozę sporządzono z uwzględnieniem realnego zainteresowania zakupem, dzierżawą, najmem nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. Nie stwierdzono też zapotrzebowania, ani zainteresowania na przedmiotowe nieruchomości w związku z realizacją celów publicznych.*

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

W dniu 24 lutego 2022 r. działając z upoważnienia Starosty p.o. Naczelnik WGN sporządziła *Plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa na lata 2022 - 2024*⁶⁴, przedkładając go tego samego dnia do ŁUW. Plan ten zawierał:

- zestawienie nieruchomości zasobu,
- zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste,
- prognozę udostępniania nieruchomości zasobu,
- prognozę wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu oraz nabywaniem nieruchomości do zasobu,
- prognozę wpływów osiągniętych z opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości, opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- prognozę aktualizacji opłat za użytkowanie wieczyste oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości,
- program zagospodarowania nieruchomości zasobu.

W zestawieniu nieruchomości zasobu Skarbu Państwa ujęto 303 nieruchomości położonych w 108 obrębach, w tym 101 gruntów leśnych lub przeznaczonych do zalesienia położonych w 32 obrębach. W *Planie* ujęto również 264 nieruchomości oddane w użytkowanie wieczyste położone na 52 obrębach.

W stosunku do ewidencji zasobu wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. w *Planie na lata 2022 - 2024* nie ujęto 17 nieruchomości nierozdysponowanych⁶⁵ oraz 19 nieruchomości leśnych lub przeznaczonych do zalesienia⁶⁶. Ponadto, w *Planie* ujęto jedną działkę nierozdysponowaną oraz jedną oznaczoną jako grunt leśny lub przeznaczony do zalesienia, których nie wykazano w zasobie.

(akta kontroli str. 248 - 266)

⁶⁴ Dalej *Planie na lata 2022 – 2024*.

⁶⁵ Działki o numerach: 100301_2.0004.968/2, 100302_5.0001.40/2, 100302_5.0001.39/2, 100302_5.0023.141/1, 100302_5.0023.142/1, 100302_5.0023.234/2, 100302_5.0023.330/2, 100302_5.0023.339/2, 100302_5.0023.348/8, 100302_5.0026.188/1, 100303_2.0017.468, 100304_2.0024.164, 100304_2.0024.386, 100304_2.0024.409, 100304_2.0028.94/1, 100304_2.0039.120/2, 100305_2.0007.103.

⁶⁶ 18 nieruchomości położonych w obrębie Karnostek, gm. Sędziejowice, nieruchomości położonej w obrębie Józefów, gm. Widawa, działka nr 1620

Starosta wyjaśnił, że tworząc *Plan na lata 2022 – 2024* porównywano każdą nieruchomość, która była w zasobie wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. z EGIB. W związku z powyższym tworząc plan z zasobu nieruchomości ustalono, że dwie nieruchomości przeszły pod zarząd Lasów Państwowych, dziewięć przeszło we władanie Zarządu Dróg Wojewódzkich, cztery działki skomunalizowane przeszły na własność odpowiednich gmin, jedną działkę prywatną wykreślono z zasobu po weryfikacji dokumentów oraz jedną pominięto w planie przez pomyłkę.

Nie ujęto 19 nieruchomości wyszczególnionych w ww. planie jako grunty leśne lub przeznaczone do zalesienia ze względu, że przeszły w zarząd odpowiedniego Nadleśnictwa. Jedną działkę oznaczoną jako grunt leśny i przeznaczony do zalesienia podano w planie ze względu na weryfikację danych w EGIB, zgodnie z którym stanowiła własność Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

W prognozie wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa ujętej w *Planie na lata 2022 – 2024* przewidziano:

- w 2022 r. udostępnienie w trybie sprzedaży czterech nieruchomości, w tym trzech działek w trybie przetargowym i jednej w trybie bezprzetargowym, darowiznę dwóch działek,
- w 2023 r. sprzedaż dziewięciu działek, w tym siedmiu w trybie przetargowym i dwóch w trybie bezprzetargowym,
- w 2024 r. sprzedaż 35 działek, w tym 34 w trybie przetargowym i jednej w trybie bezprzetargowym.

Oprócz tych form wykorzystania nieruchomości Skarbu Państwa w programie zagospodarowania ww. nieruchomości przewidziano oddanie w trwały zarząd 67 nieruchomości oraz dzierżawę jednej nieruchomości.

(akta kontroli str. 248 - 266)

W 2022 r. prognozowane wpływy Starostwa w 2022 r. przedstawiały się następująco:

- z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste w każdym z objętych planem lat po 288,8 tys. zł,
- w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego po 63,1 tys. zł w poszczególnych latach objętych planem,
- z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd po 65,8 tys. zł w objętych planem latach.

Takie same wpływy zaplanowano na 2023 r.

Przewidziano również w latach objętych planem zrealizowanie wydatków w wysokości 1 tys. zł poniesionych w związku z udostępnieniem nieruchomości.

(akta kontroli str. 248 - 266)

W większości osiągnięto zaplanowane wpływy z tytułu gospodarowania zasobem Skarbu Państwa. W 2022 r. osiągnięto następujące dochody:

- z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste – 269.387,09 zł,
- w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego – 65.713,22 zł,
- z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd - 65.751,90 zł.

Wg stanu na 30 czerwca 2023 r. zrealizowano następujące dochody:

- z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste – 232.608,64 zł,
- w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego – 107.141,10 zł,
- z tytułu oddania nieruchomości w trwały zarząd – 77.502,89 zł.

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

Starosta wyjaśnił, że niewykonanie planu dochodów z tytułu oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste wynikało z faktu, że od kilku podmiotów trudno było wyegzekwować należności. Do użytkowników wieczystych zostały wysłane wezwania do zapłaty. W odniesieniu do nieuregulowanych należności z 2022 roku zostały wystawione i złożone pozwy sądowe. W kilku przypadkach wszczęto egzekucję komorniczą.

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

Na utrzymanie udostępnianych nieruchomości w 2022 r. wykorzystano dotację celową otrzymaną od Wojewody Łódzkiego w wysokości 137 tys. zł, w tym m.in. na wynagrodzenia i pochodne pracowników wykonujących zadania z zakresu gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa 91 tys. zł, na zapłatę za wykonanie operatów szacunkowych dla potrzeb sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w wysokości 33,9 tys. zł.

W I półroczu 2023r. wykorzystano dotację w kwocie 80,6 tys. zł, w tym m.in. na wynagrodzenia i pochodne ww. pracowników w wysokości 58,7 tys. zł, na zapłatę za wykonanie operatów szacunkowych w wysokości 11,8 tys. zł.

(akta kontroli str. 961 - 1054)

2.2. Według sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za 2020 r., 2021 r. i 2022 r. dokonano darowizny na rzecz gmin Powiatu Łaskiego oraz na rzecz Powiatowego Zarządu Dróg w Łasku wszystkich 14 nieruchomości ujętych w *Planie na lata 2020 – 2022*, jako przeznaczonych do dokonania takiej formy dysponowania nieruchomością. Ponadto, zrealizowano *Plan na lata 2022 – 2024* w zakresie darowizny na rzecz gmin dwóch ujętych w nim nieruchomości.

Z przewidzianych w *Planie na lata 2020 – 2022* do dzierżawy lub jej przedłużenia oraz do sprzedaży nieruchomości 10 nieruchomości, sześć nieruchomości zostało sprzedanych w drodze przetargu, dwie nieruchomości nie zostały sprzedane z uwagi na brak złożenia ofert we wszczętych postępowaniach przetargowych, natomiast wobec dwóch nie podjęto żadnych działań.

Zaplanowana do dzierżawy w *Planie na lata 2022 – 2024* jedna nieruchomość została wydzierżawiona na trzy lata na podstawie umowy zawartej 1 października 2020 r.

(akta kontroli str. 48 – 116, 233 - 266)

Starosta zapytany o przyczyny braku sprzedaży oraz wydzierżawienia ww. nieruchomości wyjaśnił, że *plan wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa nakreśla główne kierunki działań. Rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania zapadały indywidualnie w stosunku do każdej nieruchomości. Plan na lata 2020-2022 również nakreślał główne kierunki działań, a rozstrzygnięcia o sposobie i formie zagospodarowania zapadły indywidualnie co zostało zapisane na str. 2 niniejszego planu. Ze względu na brak zainteresowania nieruchomościami przeznaczonymi do sprzedaży lub do oddania w dzierżawę nie rozpoczęto procedury sprzedaży czy dzierżawy, aby racjonalnie gospodarować nieruchomościami i nie generować zbędnych kosztów. Ze względu na panującą sytuację na rynku nieruchomości, parametry działek i ich położenie nie było chętnych na zakup czy dzierżawę.*

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

Z ujętych w *Planie na lata 2022 – 2024* czterech działek przewidzianych do sprzedaży w 2022 r. dokonano sprzedaży trzech z nich⁶⁷, w tym dwóch w drodze przetargu i jednej w drodze bezprzetargowej. Wszczęto postępowanie w sprawie sprzedaży

⁶⁷ Działki: obr. Stryje Paskowe, gm. Łask, nr 106/1, obr. Siemiechów, gm. Widawa, nr 499, obr. Magusy, gm. Wodzierady, nr 328/2.

czwartej z działek⁶⁸, które jest na etapie oczekiwania na wyrażenie zgody przez Wojewodę Łódzkiego na sprzedaż przedmiotowej działki.

Spśród działek przeznaczonych do sprzedaży w 2023 r., w tym czterech w drodze przetargu i dwóch w trybie bezprzetargowym, dokonano zbycia czterech z nich⁶⁹ w trybie przetargowym, a w przypadku pięciu⁷⁰ wszczęto postępowania w sprawie ich sprzedaży w trybie przetargowym lub bezprzetargowym.

(akta kontroli str. 267 – 309)

Zapytany dlaczego zarówno w *Planie na lata 2020 – 2022*, jak i w *Planie na lata 2022 – 2024* nie ujęto prognozy dotyczącej wszystkich nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, Starosta wyjaśnił, że *prognozę sporządzano z uwzględnieniem realnego zainteresowania zakupem, dzierżawą, najmem nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. Nie stwierdzono też zapotrzebowania, ani zainteresowania na przedmiotowe nieruchomości w związku z realizacją celów publicznych.*

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

Analiza wszystkich pięciu postępowań dotyczących sprzedaży sześciu działek ujętych w *Planie na lata 2022 – 2024*, a nie skutkujących ich zbyciem wykazała, że Starosta wszczynał takie postępowania w planowanym terminie występując z wnioskami do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na sprzedaż działek bądź w trybie przetargu ustnego nieograniczonego⁷¹, bądź w trybie bezprzetargowym⁷². W przypadku jednej nieruchomości w trakcie postępowania zmieniono bezprzetargowy tryb zbycia działki na przetarg ustny nieograniczony⁷³.

Analizowane postępowania były wszczynane w związku z wnioskami osób fizycznych gospodarujących na sąsiednich działkach lub kończąca się umową dzierżawy działki objętej postępowaniem.

Składane przez Starostę wnioski do Wojewody nie zawsze zawierały wymagane dane. W trzech wnioskach⁷⁴ nie podano aktualnej wartości i ceny nieruchomości, pomimo takiego wymogu wynikającego z art. 23a ust. 1 pkt 2 uogn, zlecając wykonanie operatu szacunkowego już po złożeniu wniosku. W dwóch postępowaniach⁷⁵ Wojewoda zwrócił się do Starosty o uzupełnienie wniosków o stanowisko Krajowego Zasobu Nieruchomości⁷⁶ o przydatności przeznaczonej do sprzedaży nieruchomości do celów KZN, natomiast w dwóch postępowaniach⁷⁷

⁶⁸ Wniosek o wydanie decyzji w sprawie zgody na sprzedaż działki położonej w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6 skierowano do ŁUW w dniu 15.09.2022 r. od tego czasu Wojewoda trzykrotnie wystąpił do Starosty o uzupełnienie wniosku o kolejne informacje dotyczące m.in. o przesłanie informacji o przeznaczeniu nieruchomości w mpzp na dzień 30.06.2000 r. i na dzień 27.05.1990 r., o przedłożenie stanowiska Gminy w zakresie komunalizacji działki.

⁶⁹ Działki: obr. Sycanów, gm. Buczek, nr 186, 196, 197, obr. Niecienia, gm. Sędziejowice, nr 375.

⁷⁰ Działki położone w obr. Elodia, gm. Wodzierady, nr 4 i 5, w obr. Pruszków gm. Sędziejowice, nr 468, w obr. Widawa, gm. Widawa, ½ udziału w działce nr 929, w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6 oraz w obr. Restarzew Cmentarny, gm. Widawa, nr 341/1.

⁷¹ Dotyczyło działek położonych w obr. Elodia, gm. Wodzierady, nr 4 i 5 oraz w obr. Pruszków, gm. Sędziejowice, nr 468.

⁷² Dotyczyło działek położonych w obr. Restarzew Cmentarny, gm. Widawa, nr 341/1, w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6, w obr. Widawa, gm. Widawa, ½ udziału w działce nr 929.

⁷³ Dotyczyło działki położonej w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6.

⁷⁴ Dotyczyło działek położonych w obr. Restarzew Cmentarny, gm. Widawa, nr 341/1, w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6 oraz w obr. Widawa, gm. Widawa, ½ udziału w działce nr 92.

⁷⁵ Dotyczyło postępowań w sprawie zbycia działek położonych w obr. Elodia, gm. Wodzierady, nr 4 i 5, w obr. Widawa, gm. Widawa, ½ udziału w działce nr 929 oraz w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6

⁷⁶ Dalej „KZN”.

⁷⁷ Dotyczyło działek położonych w obr. Elodia, gm. Wodzierady, nr 4 i 5 oraz w obr. Stryje Księżę, gm. Łask, nr 344/6.

o wskazanie przeznaczenia nieruchomości wg stanu na 27 maja 1990 r. i 30 czerwca 2000 r.

(akta kontroli str. 283 - 294)

Starosta wyjaśnił, że *brak wartości i ceny nieruchomości we wnioskach kierowanych do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na ich sprzedaż było spowodowane rozstrzygnięciem czy przedmiotowe nieruchomości będą podlegały komunalizacji. Starosta Łaski próbował uniknąć ponoszenia dodatkowych kosztów związanych ze sporządzeniem oraz wyceną operatów szacunkowych dla ww. nieruchomości, które nie będą mogły zostać sprzedane, z uwagi na zmianę właściciela. Wnioski do Wojewody Łódzkiego po zebraniu dokumentów wysyłane są bez zbędnej zwłoki.*

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

W każdym z tych postępowań rzeczoznawcy majątkowi sporządzili operaty szacunkowe przeznaczonych na sprzedaż nieruchomości.

W trzech postępowaniach Starosta, zgodnie z art. 35 ust. 1 uogn, sporządził i podał do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do zbycia, a także wywiesił na okres 21 dni w siedzibie Starostwa oraz umieścił na stronie internetowej jednostki. Ponadto, przekazał wykaz Wojewodzie, w celu jego zamieszczenia na stronie podmiotowej Wojewody w Biuletynie Informacji Publicznej. Informację o zamieszczeniu wykazu podano do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w prasie lokalnej o zasięgu obejmującym Powiat Łaski. W przypadku postępowań przetargowych Starosta powołał czteroosobową komisję przetargową oraz sporządził „Warunki uczestnictwa w przetargu” i „Regulamin przetargu” o czym informował w zarządzeniach o przeznaczeniu nieruchomości do sprzedaży.

W jednym z badanych postępowań odbyły się dwa negatywnie zakończone przetargi a w drugim pierwszy przetarg zakończony negatywnie (brak ofert). Pomimo tego, że przetarg ten odbył się w dniu 24 lutego 2022 r. to Starosta do czasu obowiązywania do dnia 30 czerwca 2022 r. zarządzenia Wojewody Łódzkiego⁷⁸, w którym wyraził on zgodę na zbycie przez Starostę nieruchomości nie zorganizował drugiego przetargu. Z uwagi na upływ powyższego terminu, Starosta musiał wystąpić z nowym wnioskiem o zgodę Wojewody na zbycie nieruchomości, zlecając jednocześnie sporządzenie nowego operatu szacunkowego wartości nieruchomości. Ostatnią czynnością podjętą w ramach postępowania było przekazanie w dniu 20 kwietnia 2023 r. Wojewodzie Łódzkiemu uzupełniających informacji do złożonego wniosku o zgodę na zbycie nieruchomości.

W ramach trzeciego z badanych postępowań⁷⁹ podejmowane były działania mające na celu ustalenie właścicieli działki będącej przedmiotem postępowania (ostatnie czynności podjęto 13 lipca 2023 r.)

W kolejnym postępowaniu⁸⁰ pomimo uzyskania zgody Wojewody nie zorganizowano przetargu, ograniczając się jedynie do uzyskania w dniu 8 lipca 2022 r. informacji od osób, które wystąpiły do Starostwa z wnioskiem o sprzedaż ½ udziałów w działce, że nie są już zainteresowane ich zakupem.

W przypadku kolejnego postępowania⁸¹ wystąpiono do Wojewody z wnioskiem o zgodę na sprzedaż nieruchomości w trybie przetargu ustnego nieograniczonego

⁷⁸ Zarządzenia Wojewody Łódzkiego Nr 159/2021 z dnia 30 czerwca 2021 r. w sprawie zbycia działki położonej w obrębie Stryje Księża, gm. Łask, oznaczonej numerem 344/6 obowiązujące w okresie roku od dnia jego wejście w życie (z dniem jego podpisania).

⁷⁹ Postępowania dotyczące sprzedaży nieruchomości w obr. Restarzew Cmentarny, gm. Widawa, nr 341/1

⁸⁰ Postępowanie dotyczące sprzedaży ½ udziału działki w obr. Widawa, gm. Widawa, nr 929.

⁸¹ Postępowanie dotyczące sprzedaży działki w obr. Pruszków, gm. Sędziejowice, nr 468.

oraz do rzeczoznawcy sporządzającego operat szacunkowy o potwierdzenie jego aktualności.

(akta kontroli str. 283 - 294)

2.3.1. W okresie objętym kontrolą nie zidentyfikowano w Starostwie przypadków gospodarowania nieruchomością Skarbu Państwa przez podmioty nieuprawnione.

Natomiast w 2019 r. po złożeniu wniosku o zakup działki nr [REDAKTOWANO] zidentyfikowano fakt bezumownego gospodarowania na tej działce przez dotychczasowego jej dzierżawcę w okresie od 28 czerwca 2013 r. do 30 listopada 2019 r. Wezwaniem z 28 czerwca 2019 r. wezwano go do zapłaty kwoty z tytułu bezumownego korzystania w wysokości 648,00 zł za ww. okres, w wysokości 9 zł miesięcznie. Opłata ta była wnoszona do dnia zbycia działki, tj. do dnia 30 listopada 2021 r.

W przypadku działki [REDAKTOWANO] po upływie terminu na jaki umowa dzierżawy tej działki została zawarta, jej były dzierżawca nie opuścił nieruchomości i nadal ją użytkował. W 2014 r. wystąpił z wnioskiem do Starostwa o sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, która jednak nie doszła do skutku, i ponownie w roku 2023. Do dnia 17 maja 2023 r., tj. do dnia skierowania przez Starostwo do Wojewody Łódzkiego wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż ww. nieruchomości (w drodze przetargu nieograniczonego), przedmiotowa nieruchomość użytkowana była przez dotychczasowego dzierżawcę, z którym nie zawarto pisemnej umowy udostępnienia nieruchomości, pobierając jednocześnie w okresie od 1 kwietnia 2014 r. do 31 maja 2023 r. niewaloryzowane opłaty miesięczne z tytułu korzystania z nieruchomości i jednocześnie nie podejmując formalnych działań związanych z uzyskaniem zgody wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a uogn, o czym dalej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 197 – 198, 1280 – 1349, 1363 - 1364)

Zapytany jakie działania podejmował w celu weryfikacji faktycznego stanu nieruchomości nierozdysponowanych Starosta wyjaśnił, że pracownicy Starostwa dokonywali oględzin działek, oraz podejmowano działania mające na celu uzyskanie informacji dotyczących stanu nieruchomości (np. rozmowy z osobami zamieszkującymi w bezpośrednim sąsiedztwie). Wskazał ponadto m.in. na oględziny działki nr 45/5 położonej w Chociwiu, gmina Widawa, a następnie wezwanie do usunięcia zgromadzonych na niej materiałów i ogrodzenia i po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu wezwaniu użytkownika do wydania działki⁸². W odniesieniu do działek o numerach [REDAKTOWANO] wystąpiono do właścicieli nieruchomości sąsiednich o wskazanie czy korzystają z ww. działek lub o wskazanie innej osoby, która według ich wiedzy z nich korzysta. Ponadto Starosta wskazał na działania podejmowane w związku z wpływem wniosków o sprzedaż nierozdysponowanych nieruchomości (ogłędziny działek, analiza stanu prawnego i zlecenie wykonania operatu szacunkowego).

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

2.3.2. W związku ze zidentyfikowaniem bezumownego korzystania z działki nr [REDAKTOWANO] w okresie od 28 czerwca 2013 r. do 28 czerwca 2019 r., w Starostwie ustalono wynagrodzenie w wysokości 9 zł, które było pobierane do dnia sprzedaży nieruchomości, tj. do dnia 30 listopada 2021 r. Łącznie w okresie objętym kontrolą wpłacono z tego tytułu 207 zł. Działka została zbyta za kwotę 9.840 zł, przy wartości ustalonej przez rzeczoznawcę w operacie szacunkowym na kwotę 7.200 zł.

⁸² Ostatecznie Sąd Rejonowy w Łasku postanowieniem z dnia 26 października 2022 r. stwierdził zasiedzenie działki z dniem 1 października 2005 r.

(akta kontroli str. 197 – 198, 310 - 317)

Starosta wyjaśnił, że kwota opłaty w sprawie działki nr ██████████ została ustalona na podstawie operatu szacunkowego określającego wartość miesięcznego czynszu dzierżawnego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego.

(akta kontroli str. 1280 - 1334)

W kontrolowanym okresie w Starostwie zaplanowano na 2021 r. i zrealizowano zadanie audytowe, którego tematem było podejmowanie czynności związanych z regulacją stanów prawnych nieruchomości Skarbu Państwa. W badanym obszarze audytor nie dostrzegł uchybień i nie sformułował zaleceń.

(akta kontroli str. 327 - 330)

2.3.3. W badanym okresie toczyło się osiem postępowań o zasiedzenie 56 nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 107,5817 ha, w tym: 40 nieruchomości o powierzchni 98,7140 ha terenów lasów państwowych, dolesień lub terenów leśnych połączonych z gruntami ornymi lub nieużytkami, 10 nieruchomości drogowych o powierzchni 7,0021 ha, dwie nieruchomości rolne o powierzchni 0,1300 ha, nieruchomość o powierzchni 0,3843 ha terenów przemysłowych, produkcyjnych i magazynowych, a także nieruchomość o powierzchni 0,1812 ha stanowiąca teren innej zabudowy, nieruchomość o powierzchni 0,0605 ha zaklasyfikowana do terenów kolejowych oraz nieruchomość o powierzchni 1,1796 ha stanowiąca teren pod wodami powierzchniowymi stojącymi wraz z nieużytkiem.

Sześć postępowań zostało zakończonych wydaniem sądowego orzeczenia w sprawie nabycia w drodze zasiedzenia 20 nieruchomości Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 13,8251 ha przez zasiedzenie, w tym 19 nieruchomości gruntowych o powierzchni 13,725 ha i jedna nieruchomość gruntowa zabudowana o powierzchni 0,1 ha. Zgodnie z oznaczeniem klasoużytku dziewięć nieruchomości stanowiły lasy o powierzchni 10,8582 ha, osiem drogi (w tym jedna z gruntem ornym V klasy) o powierzchni 2,4221 ha, tereny przemysłowe o powierzchni 0,3843 ha, tereny kolejowe o powierzchni 0,0605 ha oraz grunty rolne zabudowane wraz z pastwiskami VI klasy i gruntami ornymi klasy VI o powierzchni 0,1 ha. Dwa postępowania zakończyły się nabyciem dziewięciu nieruchomości leśnych przez Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolumna, kolejne dwa nabyciem nieruchomości drogowych przez Gminę Łask, tereny kolejowe nabyła Gmina Widawa.

Dwie nieruchomości nabyły w drodze zasiedzenia osoby fizyczne, w tym grunty rolne zabudowane wraz z pastwiskami i gruntami ornymi oraz tereny przemysłowe. Zasiedzenie działki gruntowej zabudowanej nr 100304_2.0011.410/1 o powierzchni 0,1 ha przez osobę fizyczną z dniem 6 lutego 2021 r., dotyczyło działki stanowiącej własność Skarbu Państwa na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Łasku z dnia 15 stycznia 1991 r. Bieg terminu zasiedzenia przez osobę fizyczną drugiej działki nr 100304_2.0002.45/5, zgodnie z orzeczeniem ww. Sądu z dnia 26 października 2022 r. upłynął w dniu 1 października 2005 r.

W toku znajdują się dwa postępowania w sprawie nabycia jednej nieruchomości klasoużytku - inne tereny zabudowane o powierzchni 0,1812 ha przez Ochotniczą Straż Pożarną w Gucinie oraz w sprawie nabycia 35 nieruchomości o powierzchni 93,6454 ha przez Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kolumna, w tym 33 leśnych, jednej drogowej i jednej oznaczonej jako grunty orne.

(akta kontroli str. 338 – 393)

2.4.1. W okresie objętym kontrolą obowiązywały cztery umowy dzierżawy oraz jedna umowa najmu dotyczące łącznie dziewięciu nieruchomości Skarbu Państwa znajdujących się w ewidencji zasobu Powiatu Łaskiego. Dwie umowy zawarte w dniu 30 marca 2012 r. oraz jedna zawarta w dniu 26 marca 2012 r. dotyczące dzierżawy

obowiązywały 10 lat. Kolejna umowa dzierżawy zawarta w dniu 1 października 2020 r. na okres do dnia 30 września 2023 r. została rozwiązana z dniem 2 listopada 2022 r., Umowa najmu nieruchomości nr 100304_2.0011.820/2 zawarta 1 lipca 2020 r. na czas nieokreślony została rozwiązana w dniu 1 lutego 2021 r. W związku z zawarciem tej umowy Starostwo nie wystąpiło do Wojewody Łódzkiego o zgodę na jej zawarcie na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a uogn, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 394 - 405)

W czasie obowiązywania ww. umów nie następowały przerwy w ich realizacji.

(akta kontroli str. 1280 - 1349)

2.4.2. Z sześciu nieruchomości objętych trzema umowami dzierżawy, które wygasły w marcu 2022 r. cztery zostały nabyte przez dotychczasowych dzierżawców w dniu 15 maja 2023 r.⁸³ i 12 czerwca 2023 r.⁸⁴ Pomimo dwukrotnej próby sprzedaży kolejnej nieruchomości, oba przetargi zakończyły się negatywnie z uwagi na niezłożenie ofert jej kupna w wyznaczonym terminie⁸⁵ (drugi przetarg odbył się w dniu 7 lipca 2023 r.). Postępowanie w sprawie sprzedaży ostatniej z ww. nieruchomości jest w toku⁸⁶ (w dniu 26 maja 2023 r. Starosta złożył wniosek do Wojewody Łódzkiego o wyrażenie zgody na sprzedaż w drodze przetargu ustnego nieograniczonego nieruchomości, a w dniu 15 czerwca 2023 r. wystosował do rzeczoznawcy pytanie o aktualność sporządzonego operatu szacunkowego).

(akta kontroli str. 283 - 309)

Zapytany, czy po zakończeniu dzierżawy trzech ww. nie sprzedanych nieruchomości weryfikował ich sposób zagospodarowania Starosta wyjaśnił, że po zakończeniu obowiązywania umów dzierżawy *sporządzono protokół zdawczo -odbiorczy pomiędzy stronami umów weryfikując stan gruntów oraz stan lokalu (zwrot kluczy, działki nieużytkowane). Na dzień spisania protokołu zdawczo-odbiorczego działki były nieużytkowane.*

(akta kontroli str. 1280 - 1334)

Oględziny trzech przedmiotowych nieruchomości wykazały, że na dwóch z nich⁸⁷ prowadzona była uprawa rolna, pomimo wygaśnięcia umowy dzierżawy o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 406 - 411)

2.5. Oględziny 30 nieruchomości Skarbu Państwa, oznaczonych w ewidencji zasobu jako niezagospodarowane wykazały, że Starosta nie nadzorował w należyty sposób 23 z nich, dopuszczając do ich użytkowania przez nieuprawnione podmioty, niedysponujące tytułem prawnym do nieruchomości, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Stan pozostałych siedmiu działek wskazywał, że były one nierozdysponowane, niemniej na jednej z nich⁸⁸ znajdowały się zniszczone ramy okienne oraz naczepa do ciągnika siodłowego pozbawiona ścian zewnętrznych.

(akta kontroli str. 412 - 510)

⁸³ Dotyczy nieruchomości położonej w obrębie Niecienia, gm. Sędziejowice, oznaczonej nr 375 nabytej na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej aktem notarialnym z dnia 15.05.2023 r., repertorium A nr 1875/2023.

⁸⁴ Dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Sycanów, gm. Buczek, oznaczonych nr 186, 196 i 197 nabytych na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej aktem notarialnym z dnia 12.06.2023 r. repertorium A nr 2245/2023.

⁸⁵ Dotyczy nieruchomości położonych w obrębie Elodia, gm. Wodzierady, oznaczonych nr 4 i 5.

⁸⁶ Dotyczy nieruchomości położonej w obrębie Pruszków, gm. Sędziejowice, oznaczonej nr 468.

⁸⁷ Nieruchomości położone w obrębie Elodia, gm. Wodzierady, nr 4 i 5.

⁸⁸ Działka nr 100301_2.0018.137/3.

2.6. W okresie objętym kontrolą Starosta złożył siedem wniosków o wpis w księdze wieczystej (dalej „KW”) prowadzonej dla nieruchomości Skarbu Państwa, w tym, dwa w 2021 r., jeden w 2022 r. i cztery w 2023 r., natomiast na jednym wniosku brak jest daty jego złożenia. Wnioski te dotyczyły żądania: wykreślenia z KW działki będącej w innej KW, ujawnienia podziału działki, wykreślenia trwałego zarządu dla nieruchomości Skarbu Państwa, zamknięcia KW z uwagi na jej bezprzedmiotowe prowadzenie, wpisania trwałego zarządu do KW oraz Skarbu Państwa, jako właściciela działki, odłączenia z KW działki i wpisania jej użytkownika wieczystego oraz Skarbu Państwa jako właściciela oraz przyłączenie przedmiotowej działki do innej KW, założenia dla odłączonej działki nowej KW. Działania te podejmował zarówno z własnej inicjatywy celem ustalenia przesłanek nabycia przez gminy Powiatu Łaskiego nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz na podstawie art. 13 ust. 2 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 520 - 584)

Spośród 94 nieruchomości nierozdysponowanych Skarbu Państwa ujętych w EGiB wg stanu na 30 kwietnia 2023 r., a nie ujętych w zasobie o powierzchni 57,3588 ha, siedmiu nieruchomości Skarbu Państwa o powierzchni 0,71 ha oraz 33 nieruchomości o powierzchni 28,2463 ha w których udziały ma Skarb Państwa nie miało wg EGiB założonej księgi wieczystej. W odniesieniu do tych nieruchomości w EGiB ujęto numery decyzji na podstawie których nieruchomości te przeszły na własność Skarbu Państwa. Spośród 319 nieruchomości nierozdysponowanych ujętych w zasobie według stanu na 30 kwietnia 2023 r. księgi wieczystej nie miały trzy nieruchomości oznaczone, jako nierozdysponowane. Trzema nieruchomościami oznaczonymi w zasobie jako nierozdysponowane władali wg EGiB Burmistrz Łasku⁸⁹, Zarząd Dróg Wojewódzkich w Łodzi⁹⁰ oraz Gmina Widawa⁹¹ (kwestię ujęcia tych nieruchomości w zasobie opisano w pkt 1.3. wystąpienia pokontrolnego).

(akta kontroli str. 46, 1081 - 1106)

W Starostwie na ogół terminowo rozpatrywano wnioski składane przez notariuszy na podstawie art. 23 ust. 7 pgik. Analiza 20 odpisów aktów notarialnych dotyczących sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa lub zakupu nieruchomości przez podmioty reprezentujące Skarb Państwa zawierających zobowiązanie notariuszy do złożenia wniosku wieczystoksięgowego obejmującego żądanie wpisu nabywcy do istniejącej księgi wieczystej lub założenia nowej księgi wieczystej dla zakupionej działki, po jej wydzieleniu z prowadzonej księgi i wpisaniu do nowej księgi nabywcy, jako właściciela działki wykazała, że Starosta dane z ww. aktów notarialnych wpisywał do EGiB w terminie od 5 do 37 dni od ich wpływu do Starostwa. Jednego wpisu dokonano po upływie 37 dni od wpływu aktów notarialnych, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 589 - 592)

2.7.1. Na terenie jednej z nieruchomości ujętych w zasobie znajdował się w okresie objętym kontrolą jeden obiekt budowlany stanowiący własność Skarbu Państwa. Nieruchomość ta wraz z obiektem była przedmiotem najmu w okresie od 1 lipca 2020 r. do 1 lutego 2021 r., a następnie stała się przedmiotem darowizny na rzecz Gminy Widawa, dokonanej na podstawie umowy zawartej notarialnie w dniu 18 lipca 2022 r. Obiekt ten był wykorzystywany jako świetlica wiejska.

⁸⁹ Nieruchomość nr 100302_5.0007.618.

⁹⁰ Nieruchomość nr 100302_5.0026.188/1.

⁹¹ Nieruchomość nr 100304_2.0017.66/2.

Dla obiektu tego prowadzona była *Książka obiektu budowlanego*, która była zgodna ze wzorem określonym w załączniku do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie książki obiektu budowlanego⁹²

Do *Książki obiektu budowlanego* dołączone były protokół z kontroli okresowej budynku mieszkalnego (dokonywanej co najmniej raz w roku) przeprowadzonej w 2021 r. oraz protokół z kontroli okresowej obiektu budowlanego (dokonywanej co najmniej raz na 5 lat) przeprowadzonej w 2020 r. Zakres kontroli rocznej był zgodny z art. 62 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane⁹³, a pięcioletniej z wymogami określonymi w art. 62 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy.

(akta kontroli str. 45, 48 – 116, 593 – 627, 826 - 827)

2.7.2. Starosta nie sprawował rzetelnego nadzoru nad stanem faktycznym nieruchomości oznaczonej nr 100301_2.0018.137/3, co skutkowało utworzeniem na ww. działce składowiska odpadów w postaci kilkadziesiąt porzuconych zniszczonych okien wraz z ramami, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 447 – 449, 457 - 461)

2.7.3. Starostwo w związku z administrowaniem i gospodarowaniem nieruchomościami nierozdysponowanymi Skarbu Państwa poniosło w okresie objętym kontrolą następujące koszty:

- w 2020 r. – 1.375,00 zł, w tym 1.200,00 zł na ubezpieczenie obiektu budowlanego posadowionego na działce nr 820/2 w obrębie Józefów, gmina Widawa, i 175,00 zł w związku z zapłatą podatku leśnego od nieruchomości leśnych Skarbu Państwa,
- w 2021 r. – 1.330,00 zł, w tym 1.200,00 zł za ubezpieczenie ww. obiektu budowlanego i 130,00 zł z tytułu opłacenia podatku leśnego od nieruchomości leśnych Skarbu Państwa,
- w 2022 r. – 92,00 zł w związku z zapłatą podatku leśnego od nieruchomości leśnych Skarbu Państwa,
- w 2023 r. (według stanu na dzień 31 lipca) – 409,00 zł, w tym 77,00 zł z tytułu zapłaty za podatek leśny oraz 332,00 zł z tytułu zapłaty podatku od nieruchomości.

(akta kontroli str. 628)

W okresie objętym kontrolą nie wpłynęły do Starostwa zgłoszenia od mieszańców, służb, inspekcji i straży dotyczące zdarzeń i sytuacji zaistniałych na nierozdysponowanych nieruchomościach Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 629)

2.8. Zgodnie z *Instrukcją inwentaryzacyjną w Starostwie Powiatowym w Łasku* grunty inwentaryzuje się w drodze porównania z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji sald (stanów) wynikających z ewidencji księgowej. W *Instrukcji* nie wskazano terminu i częstotliwości inwentaryzacji gruntów. Stan składników ustalony w drodze inwentaryzacji miał podlegać porównaniu ze stanem wynikającym z ewidencji księgowej z dnia, na jaki przypadła data spisu (uzgodnienie salda, porównanie dokumentacji z ewidencją), nie później jednak jak na ostatni dzień roku obrotowego (dzień bilansowy).

Starosta corocznie powoływał zespół do przeprowadzenia inwentaryzacji w drodze weryfikacji sald kont wynikających z ewidencji księgowej. Z przeprowadzonych czynności inwentaryzacyjnych zespół miał sporządzić protokoły.

Grunty Skarbu Państwa ewidencjonowano w ewidencji pozabilansowej na koncie 11-20 „Środki trwałe – grunty Skarbu Państwa”.

⁹² Dz. U. Nr 120, poz. 1134 (rozporządzenie uchylone z dniem 1 stycznia 2023 r.)

⁹³ Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm. (dalej „Prawo budowlane”).

Zgodnie z protokołami z inwentaryzacji sald kont według stanu na 31 grudnia 2022 r., 31 grudnia 2021 r. i 31 grudnia 2022 r. zinwentaryzowano saldo konta pozabilansowego 11-20, które po stronie Wn wyniosło 54.709,2 tys. zł, 67.155,1 tys. zł oraz 83.569,1 tys. zł.

W związku z inwentaryzacją Główna Księgowa Starostwa zwracała się do WGN o przedłożenie danych o stanie i wartości gruntów, m.in. Skarbu Państwa wg stanu na ostatni dzień roku bilansowego.

WGN przedkładał do Wydziału Finansów Starostwa dane dotyczące m.in. gruntów Skarbu Państwa wg stanu na koniec roku. Dane te obejmowały grunty oddane w użytkowanie wieczyste oraz grunty ujęte w zasobie nieruchomości, w tym w trwałym zarządzie oraz pozostałe nieruchomości. W zestawieniu *Zasób – pozostałe nieruchomości* ujęto: dwie nieruchomości nierozdysponowane położone w Łasku, nierozdysponowane nieruchomości Skarbu Państwa przeznaczone do sprzedaży, do wydzierżawienia, jak również nieruchomości wydzierżawione, przejęte od GDDKiA, nieruchomości przeznaczone do przekazania w trwały zarząd w związku z przejęciem przez Ministra Rolnictwa zadań organu prowadzącego dla Zespołu Szkół Rolniczych w Sędziejowicach⁹⁴ (zestawienia za 2021 r. i 2022 r.). Część nieruchomości ujętych w zestawieniu *Zasób – pozostałe nieruchomości* miała wpisana w pozycji „Wartość” 0,00 zł (56 z 71 nieruchomości wg stanu na koniec 2020 r., 52 z 77 wg stanu na koniec 2021 r. oraz 51 z 76 wg stanu na koniec 2022 r.).

(akta kontroli str. 630 – 687, 696 – 727, 735 - 767)

Starosta brak wyceny wartości ww. nieruchomości, wyjaśnił *wysokimi kosztami związanymi z wykonaniem operatów szacunkowych wyceny przedmiotowych nieruchomości*. Wskazał ponadto, że *dotacja z budżetu Wojewody Łódzkiego przyznawana jest w niższej wysokości niż zgłaszane zapotrzebowanie w tym zakresie*.

(akta kontroli str. 1107 - 1271)

Szczegółowe dane obejmowały obręb, w którym jest położona działka, jej numer, całkowitą powierzchnię i wartość. Dodatkowo w przypadku działek oddanych w użytkowanie wieczyste oraz trwały zarząd ujmowano dane dotyczące użytkownika wieczystego oraz trwałego zarządcy. Wskazywano również zmiany stanu praw własności, posiadania i innych praw majątkowych, jakie zaszły od dnia złożenia informacji za poprzedni rok skutkujące zmianą powierzchni i wartości stanu nieruchomości ujętych w zasobie.

Inwentaryzacją objęto:

- wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. – 127 gruntów Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 570,8857 ha i wartości 42.125,1 tys. zł, w tym 71 gruntów Skarbu Państwa wykazanych w zasobie wg stanu na 31 grudnia 2020 r. oraz 56 gruntów Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. Inwentaryzacją objęto też grunty należące do użytkowników wieczystych o powierzchni 237,6484 ha i wartości 12.577,7 tys. zł;
- wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. – 134 grunty Skarbu Państwa o powierzchni 639,8073 ha i wartości 56.082,3 tys. zł, w tym 77 gruntów Skarbu Państwa wykazanych w zasobie wg stanu na dzień 31 grudnia 2021 r. oraz 57 gruntów Skarbu Państwa oddanych w trwały zarząd. Zinwentaryzowano również grunty należące do użytkowników wieczystych o powierzchni 237,8452 ha i wartości 12.796,2 tys. zł;
- wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. – 129 grunty Skarbu Państwa o powierzchni 639,7273 ha i wartości 69.933,6 tys. zł, w tym 76 gruntów Skarbu Państwa

⁹⁴ Dalej „ZSR w Sędziejowicach”.

wykazanych w zasobie wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz 59 gruntów przekazanych w trwały zarząd. Inwentaryzacją objęto również grunty należące do użytkowników wieczystych o powierzchni 237,815 ha i wartości 13.635,5 tys. zł.

Ponadto na dzień 30 kwietnia 2023 r. doksięgowano do wartości gruntów zasób - pozostałe nieruchomości po stronie Wn konta 11₂₀ kwotę 709,1 tys. zł, oraz wyksięgowano po stronie Ma ww. konta kwotę 537,8 tys. zł. Zmiany wartości inwentaryzowanych gruntów związane były z wygaśnięciem trwałego zarządu jednej nieruchomości i ustanowieniem trwałego zarządu dla działek dla 10 działek.

(akta kontroli str. 661 - 803)

Inwentaryzacją nie objęto części gruntów Skarbu Państwa, o czym szerzej w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(akta kontroli str. 45, 48 – 116, 661 – 803)

2.9. Wojewoda Łódzki przeprowadził w 2020 r. planową kontrolę w zakresie wykonywania przez Starostę Łaskiego, zadań z zakresu administracji rządowej, polegających na gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa zgodnie z przepisami uogn w okresie od dnia 24 listopada 2017 r. do dnia 17 czerwca 2020 r. W wyniku kontroli wykonywania ww. zadań przez Starostę oceniono pozytywnie. W trakcie kontroli zbadano m.in. zasady i sposób ewidencji zasobu nieruchomości 661 – 803, i Skarbu Państwa, udostępnianie tych nieruchomości poprzez ich zbycie i nabycie, oddawanie w dzierżawę, najem, użytkowanie i użyczenie, planowany sposób wykorzystania zasobu, roczne sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami. Podczas kontroli zbadano prawidłowość przestrzegania przepisów uogn.

W wyniku kontroli ustalono, że ewidencja zasobu była prowadzona zgodnie z przepisem art. 23 ust. 1c pkt 1-7 uogn i umożliwiła uzyskanie informacji w odniesieniu do sposobu zagospodarowania nieruchomości Skarbu Państwa. Nie stwierdzono również nieprawidłowości w zakresie planowania sposobu wykorzystania nieruchomości stanowiących zasób, jak i w zakresie prawidłowości sporządzania sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami zasobu.

(akta kontroli str. 812 - 824)

2.10. W badanym okresie nie wpłynęła do Starostwa żadna skarga dotycząca nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.

(akta kontroli str. 825)

Stwierdzone
nieprawidłowości

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

1. Starosta w sposób nierzetelny, niezgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, o których mowa w art. 12 ugn, sprawował nadzór nad nieruchomością nr [REDAKTOWANE] dopuszczając, pomimo upływu terminu na który została zawarta umowa dzierżawy tej nieruchomości, tj. od dnia 1 kwietnia 2014 r., do dalszego jej użytkowania przez okres dziewięciu lat przez dotychczasowego dzierżawcę, z którym nie zawarto pisemnej umowy udostępnienia nieruchomości, pobierając jednocześnie w ww. okresie od tego podmiotu niewaloryzowane opłaty miesięczne z tytułu korzystania z nieruchomości i jednocześnie nie podejmując formalnych działań związanych z uzyskaniem zgody wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a uogn.

(akta kontroli str. 197 – 198, 318)

Starosta wyjaśnił, że egzekwując opłatę za bezumowne korzystanie z nieruchomości uznano to za kontynuację opłat z tytułu dzierżawy składników majątkowych Skarbu Państwa realizowanej na podstawie art. 674 k.c.

(akta kontroli str. 961 – 1054, 1280 – 1334)

Zdaniem NIK, ustawodawca w art. 674 Kodeksu cywilnego przewidział możliwość tzw. milczącej zgody na przedłużenie umowy najmu, jednakże umowa najmu nieruchomości Skarbu Państwa jest umową szczególną. Przepis art. 23 ust. 1 pkt 7a uogn przewiduje bowiem zgodę Wojewody na zawarcie kolejnej umowy najmu czy dzierżawy, po upływie okresu trwania umowy poprzedniej. Użyte w tym przepisie sformułowanie „kolejnej umowy” oznacza więc, że ustawodawca przewidział jako warunek konieczny dalszego kontynuowania najmu lub dzierżawy zawarcie nowej umowy za zgodą Wojewody.

2. Starosta zawarł w dniu 1 lipca 2020 r. umowę najmu nieruchomości nr [REDAKTURA] na czas nieokreślony, bez uzyskania zgody Wojewody Łódzkiego na jej zawarcie wymaganej na podstawie art. 23 ust. 1 pkt 7a uogn, zgodnie z którym starostowie gospodarujący zasobem nieruchomości wydzierżawiają, wynajmują, użyczają oraz oddają w użytkowanie nieruchomości wchodzące w skład zasobu, przy czym umowa zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody wojewody.

(akta kontroli str. 401 - 402)

Według Starosty *czas obowiązywania umowy najmu nie przekroczył 3 letniego okresu. Zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym oraz pismem z dnia 2 listopada 2020 r., umowa najmu obowiązywała do 31.12.2020 r., a co za tym idzie zgoda Wojewody Łódzkiego w tym przypadku nie była wymagana.*

(akta kontroli str. 1280 - 1334)

Zdaniem NIK, strony umowy najmu w § 6 ustaliły obowiązywania umowy przez czas nieokreślony, a więc zgodnie z art. 23 ust. 7a uogn, umowa ta wymagała zgody wojewody na jej zawarcie. Nie jest przy tym istotny rzeczywisty czas obowiązywania tej umowy bowiem zgoda ta jest konieczna do uzyskania przed jej zawarciem.

3. Starosta nie gospodarował częścią nieruchomości Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki, dopuszczając do użytkowania 25 nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w ewidencji zasobu jako nierozdysponowane przez osoby do tego nieuprawnione bądź nie dysponował wiedzą czy daną nieruchomością (siedliskową) gospodaruje podmiot uprawniony. Jednocześnie nie ustalał i nie egzekwował z tego tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych nieruchomości. Dotyczyło to następujących nieruchomości:

- sześciu działek siedliskowych⁹⁵, na których znajdowały się zabudowania mieszkalne wraz z zabudowaniami gospodarczymi. W skład dwóch z tych działek wchodziła również droga dojazdowa do posadowionych na ich terenie nieruchomości;
- dwóch działek⁹⁶, na których znajdowała się część budynków mieszkalnych w stanie technicznym wskazującym na ich użytkowanie. Budynki te znajdowały się również na sąsiedniej działce. W skład działek wchodziła również część gruntu pod budynkami;
- działki⁹⁷, na której znajdowała się część obiektu sakralnego, który zajmował również sąsiednią działkę. Całość była ogrodzona siatką. W obrębie działki znajdowała się także murowana kapliczka wraz z licznymi nasadzeniami krzewów i drzew;

⁹⁵ Działki o numerach: [REDAKTURA]

⁹⁶ Działki o numerach: [REDAKTURA]

⁹⁷ Działka nr [REDAKTURA]

- działki⁹⁸ stanowiącej część ogrodzonej nieruchomości na której znajdowały się zabudowania mieszkalne oraz przydomowy ogród. Na poddanej oględzinom działce znajdowały się niewielkie nasadzenia oraz kontenery na odpady;
- siedmiu działek⁹⁹, na których znajdowały się drogi dojazdowe do zamieszkałych nieruchomości,
- sześciu nieruchomości¹⁰⁰ w całości lub w części stanowiących pola uprawne obsiane uprawami rolnymi,
- dwóch działek¹⁰¹, na których prowadzono uprawę kukurydzy, pomimo tego, że umowa ich dzierżawy wygasła w 2022 r.

(akta kontroli str. 406 - 519)

Zgodnie z art. 12 uogn w zw. z art. 11 ust. 1 uogn starostowie reprezentujący Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami, są zobowiązane do gospodarowania nimi w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki.

Starosta zapytany o działania podejmowane w celu ustalenia osób korzystających z ww. nieruchomości ujętych w ewidencji, jako nierozdysponowane, wyjaśnił, że kwestia uregulowania stanu prawnego nieruchomości siedliskowych *jest bardzo skomplikowana z uwagi na to, że spadkobiercy osób, które wówczas przekazały gospodarstwa nie legitymują się stwierdzeniem swoich praw do spadku, nie posiadają dokumentów, na podstawie których korzystają z nieruchomości, nie są zainteresowani również nabyciem tych nieruchomości, a ewentualna ich sprzedaż mogłaby nastąpić po wykluczeniu istnienia podstaw do zwrotu przedmiotowego gruntu na podstawie art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 roku o zmianie ustawy o podatku rolnym (Dz. U. nr 10 poz. 53 ze zm.) bądź art. 118 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 208 ze zm.) (...)* W stosunku do działek, na których w trakcie przeprowadzonych oględziny stwierdzono występowania upraw rolnych, wystąpiono do właścicieli działek sąsiednich o wskazanie, czy korzystają z ww. działek lub o wskazanie innej osoby korzystającej. Postępowanie w ww. sprawie jest w toku. W odniesieniu do dwóch nieruchomości będących przedmiotem wygasłej umowy najmu Starosta wskazał, że obecnie rozpatrywany jest wniosek, który wpłynął do tutejszego wydział w sprawie zawarcia umowy dzierżawy dot. przedmiotowych działek.

(akta kontroli str. 961 – 1054, 1280 - 1334)

4. Starosta nie prowadził rzetelnego nadzoru nad stanem nieruchomości Skarbu Państwa nr 100301_2.0018.137/3, na której zalegały znaczne ilości starych odpadów w postaci zniszczonych okien osadzonych w drewnianych ramach.

(akta kontroli str. 447 – 449, 457 - 461)

Zapytany o przyczyny braku działań zmierzających do usunięcia ww. okien z uwagi na to, że nie posiadał wiedzy o porzuconych oknach.

(akta kontroli str. 1107 - 1271)

Zdaniem NIK, Starostowie zgodnie z art. 12 uogn, zostali zobowiązani do gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki. Zasady te obejmują m.in. zabezpieczenie nieruchomości

⁹⁸ Działka nr [REDACTED]

⁹⁹ Działki o numerach: [REDACTED]

¹⁰⁰ Działki o numerach: [REDACTED]

¹⁰¹ Działki o numerach: [REDACTED]

przed zniszczeniem lub uszkodzeniem, które stanowi obligatoryjny obowiązek Starosty wymieniony w art. 23 ust. 1 pkt 4 uogn.

5. Z opóźnieniem wynoszącym siedem¹⁰² dni dokonano wpisu do EGiB danych z aktów notarialnych sporządzanych w związku ze zbyciem praw własności do nieruchomości Skarbu Państwa jednostce samorządu terytorialnego lub osobie fizycznej.

(akta kontroli str. 589 - 592)

Zgodnie z art. 27 ust. 7 pgik starosta niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 30 dni od dnia otrzymania dokumentów, o których mowa w ust. 1-3, wpisuje dane z nich wynikające do ewidencji gruntów i budynków oraz do rejestru cen nieruchomości w zakresie wynikającym z tej ewidencji lub rejestru. Według art. 27 ust. 2 pkt 1 pgik notariusze przekazują właściwemu staroście odpisy aktów notarialnych, które w swojej treści zawierają przeniesienie, zmianę, zrzeczenie się albo ustanowienie praw do nieruchomości, które podlegają ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków, bądź obejmują czynności przenoszące własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Opóźnienie w powyższym zakresie Starosta wyjaśnił brakami kadrowymi.

(akta kontroli str. 1107 - 1271)

6. W Starostwie nie przeprowadzono pełnej inwentaryzacji nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, obejmując ją:

- 71 nieruchomości z 381 ujętych w zasobie według stanu na dzień 31 grudnia 2020 r.,
- 77 nieruchomości z 418 wykazanych w zasobie według stanu na dzień 31 grudnia 2021 r.,
- 76 nieruchomości z 416 ujętych w zasobie według stanu na dzień 31 grudnia 2022 r.,

pomimo obowiązku wynikającego z art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości¹⁰³, zgodnie z którym jednostki przeprowadzają na ostatni dzień każdego roku obrotowego inwentaryzację gruntów drogą porównania danych ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji wartości tych składników. Inwentaryzacją nie obejmowano także nieruchomości komunalizowanych ujmowanych w odrębnie prowadzonym rejestrze.

(akta kontroli str. 199 – 200, 661 - 803)

Starosta brak objęcia inwentaryzacją wszystkich gruntów ujętych w zasobie wyjaśnił, że *inwentaryzacją zostały objęte wszystkie nieruchomości, których wycena została wykonana dla celów aktualizacji oraz sprzedaży. Objęcie inwentaryzacją wszystkich nieruchomości znajdujących się w zasobie generowałoby bardzo wysokie koszty wyceny sporządzenia przez rzeczoznawcę majątkowego.*

(akta kontroli str. 1107 - 1271)

W ocenie NIK, należy odróżnić wycenę wartości nieruchomości na potrzeby jej udostępnienia od ustalenia jej wartości dla celów ewidencyjno - rachunkowych. Zgodnie bowiem z art. 28 ust. 1 pkt 1 a ustawy o rachunkowości, nieruchomości wycenia się według zasad stosowanych do środków trwałych oraz wartości

¹⁰² Sprzedaż nieruchomości położonych w miejscowości Luciejów, gminie Buczek oznaczonej jako działki nr 795 i 125 oraz działki położonej w miejscowości Wola Bachorska, gm. Buczek, oznaczonej jako działka nr 150 na rzecz osób fizycznych.

¹⁰³ Dz. U. z 2023 r. poz. 120 ze zm. (dalej „ustawa o rachunkowości”).

niematerialnych i prawnych, określonych w pkt 1 oraz w art. 31, art. 32 ust. 1-5 i art. 33 ust. 1 lub według ceny rynkowej bądź inaczej określonej wartości godziwej. Zdaniem NIK, przyjęcie jednej z dwóch ostatnich metod wymienionych w ww. przepisie umożliwiłoby realizację obowiązku inwentaryzacyjnego, bez ponoszenia dodatkowych kosztów w związku ze sporządzeniem wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego.

OCENA CZĄSTKOWA

NIK ocenia negatywnie działania Starosty w obszarze realizacji pozostałych zadań związanych z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa.

Na ocenę tą wpływ miał przede wszystkim nierzetelny nadzór nad zagospodarowaniem nierozdysponowanych gruntów Skarbu Państwa. Ocenę tę uzasadnia dopuszczenie do gospodarowania na 25 nieruchomościach przez podmioty niedysponujące tytułem prawnym do tych nieruchomości stwierdzone podczas oględzin 30 nieruchomości ujętych w zasobie jako nieruchomości nierozdysponowane oraz trzech nieruchomości wobec których wygasły umowy dzierżawy. Starosta zgodnie z obowiązującymi zasadami opracował, a następnie realizował plany wykorzystania zasobu nieruchomości Skarbu Państwa. Pomimo tego, że w Planie na lata 2020 – 2022 ujmowano prognozę związaną z udostępnianiem nieruchomości, co do których istniały obiektywne przesłanki ich rozdysponowania, nie zostały one w pełni zrealizowane. Poza jednym przypadkiem Starosta nie ustalał i nie egzekwował opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, pomimo iż występowanie takich przypadków ujawniono w trakcie oględzin. Dopuścił ponadto do ciągłego użytkowania jednej z nieruchomości przez okres dziewięciu lat przez osobę, z którą nie zawarto pisemnej umowy udostępnienia nieruchomości, pobierając z tego tytułu opłaty miesięczne, nie podejmując jednocześnie działań związanych z uzyskaniem zgody Wojewody na zawarcie kolejnej umowy dzierżawy. W Starostwie przeprowadzano coroczną inwentaryzację nie obejmując jednak części nieruchomości ujętych w zasobie Skarbu Państwa oraz nieruchomości komunalizowanych, ujmowanych w odrębnej ewidencji. Nie dokonano także pełnej wyceny inwentaryzowanych nieruchomości przyjmując ich wartość jako zerową.

3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa.

3.1. W kontrolowanym okresie Starosta opłacał na rzecz organu podatkowego, tj. Burmistrza Łasku następujące podatki lokalne:

- w 2020 r. podatek leśny w kwocie 175 zł naliczony od łącznie 3,7675 ha powierzchni lasu rosnącego na siedmiu nieruchomościach (według stawki 42,73 zł),
- w 2021 r. podatek leśny w wysokości 130 zł naliczony od łącznie 3,7675 ha powierzchni lasu (zgodnie ze stawką 43,30 zł),
- w 2022 r. podatek leśny w kwocie 92 zł naliczony od łącznie 1,9665 ha lasu rosnącego na czterech nieruchomościach (według stawki 46,70 zł),
- w 2023 r. (do 30 kwietnia) podatek od dwóch nieruchomości gruntowych („B1”) w kwocie 744 zł. Podatek ten został naliczony od marca do grudnia 2023 r. w związku z wygaśnięciem trwałego zarządu na dwóch nieruchomościach o łącznej powierzchni 2.421 m² (wg stawki 0,41 zł za 1 m² powierzchni¹⁰⁴).

¹⁰⁴ Stawka podatku od nieruchomości określona w uchwale Nr L/629/2022 Rady Miejskiej w Łasku z dnia 26 października 2022 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości.

Ponadto, naliczono podatek leśny w kwocie 126 zł od łącznie 1,7679 ha lasu rosnącego na trzech nieruchomościach (wg stawki 71,10 zł).

Łącznie podatkiem leśnym opodatkowano w 2020 r. 8,6% nieruchomości leśnych i przeznaczonych do zalesienia, w 2021 r. 10,8%, w 2022 r. 9% i w 2023 r. 5,6%¹⁰⁵ ww. nieruchomości, natomiast podatkiem od nieruchomości opodatkowano w 2023 r. 11,1% nieruchomości, co do których na podstawie EGiB istniały uzasadnione okoliczności objęcia ich obowiązkiem podatkowym.

Starosta złożył terminowo deklaracje na podatek leśny oraz deklarację na podatek od nieruchomości za 2023 r. i dokonał terminowych wpłat rat podatku leśnego i podatku od nieruchomości ujętych w deklaracjach.

Prawidłowo określono wysokość podatku leśnego w oparciu o obowiązujące stawki podatkowe, uwzględniając kategorie nieruchomości oraz ich powierzchnie ujęte w EGiB.

Starosta w badanym okresie nie występował o ulgi w spłacie zobowiązań podatkowych.

(akta kontroli str. 842 – 948, 957 - 960)

Starosta nie realizował obowiązku podatkowego w podatku leśnym w odniesieniu do części nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w ewidencji zasobie nieruchomości Skarbu Państwa jako grunty leśne lub przeznaczone do zalesienia. Wyliczona szacunkowo wartość należnego podatku leśnego w 2023 r. od 38 nieruchomości leśnych oraz nieruchomości z udziałem gruntów leśnych lub przeznaczonych do zalesienia o powierzchni 7,7281 ha ujętych w zasobie, którymi władał Starosta wyniosła 549,47 zł.

Nie opodatkowano również 54 nieruchomości Skarbu Państwa oznaczonych jako klasoużytki „Ls” ujętych w EGiB wg stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r., a nie ujętych w zasobie o łącznej powierzchni 42,1017 ha. Wyliczona szacunkowo¹⁰⁶ wartość należnego podatku leśnego za 2023 r. wyniosła 5.135,30 zł.

Odstąpiono również od realizacji obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości Skarbu państwa ujętych w zasobie i EGiB (jako klasoużytki B, Bi, Bp oraz dr), w odniesieniu do piętnastu nieruchomości o powierzchni 1,1085 ha w 2023 r. Szacunkowa wielkość tego podatku¹⁰⁷ wyniosła w 2023 r. 1.941,56 zł.

(akta kontroli str. 949 - 956)

Stwierdzone
nieprawidłowości

W działalności kontrolowanej jednostki w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następującą nieprawidłowość:

W latach 2020 – 2023 Starosta, nie realizował obowiązku podatkowego w podatku leśnym oraz podatku od nieruchomości, w odniesieniu do części nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, którymi w tym okresie gospodarował.

(akta kontroli str. 842 – 948, 957 - 960)

¹⁰⁵ W szacunkowym wyliczeniu procentowego udziału opodatkowanych nieruchomości podatkiem leśnym w całym zbiorze nieruchomości leśnych lub przeznaczonych do zalesienia w 2023 r. uwzględniono dane z EGiB w zakresie 68 nieruchomości o klasoużytku „Ls”.

¹⁰⁶ Kwota została wyliczona szacunkowo na podstawie danych z EGiB. Ostateczna wysokość należnego podatku powinna zostać opłacona po ustaleniu wysokości zobowiązania w postępowaniu podatkowym, z uwzględnieniem ustawowych zwolnień i włączeń przewidzianych w ustawie o podatku leśnym.

¹⁰⁷ Kwota została wyliczona szacunkowo na podstawie danych z EGiB. Ostateczna wysokość należnego podatku powinna zostać opłacona po ustaleniu wysokości zobowiązania w postępowaniu podatkowym, z uwzględnieniem ustawowych zwolnień i włączeń przewidzianych w uogn.

W przypadku braku realizacji obowiązku podatkowego w podatku leśnym Starosta naruszył art. 2 ust.1 pkt 4 ustawy o podatku leśnym, zgodnie z którym opodatkowaniem tym podatkiem podlegają jednostki organizacyjne będące posiadaczami lasów stanowiących własność Skarbu Państwa.

W odniesieniu do braku realizacji obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości, Starosta naruszył art. 3 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych¹⁰⁸, zgodnie z którym 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. Stosownie bowiem do treści art. 3 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 3.

Wyjaśniając przyczyny brak realizacji obowiązku podatkowego w podatku leśnym Starosta wskazał na art. 74 ust. 3 ustawy o lasach, zgodnie z którym w okresie jednego roku od wejścia w życie ustawy działki przechodzą, z zastrzeżeniem ust. 2, w zarząd Lasów Państwowych. *W związku z powyższym z dniem wejścia w życie ustawy tj. z dniem 1 stycznia 1992 r. to Nadleśnictwa powinny złożyć deklarację na podatek leśny. Stosownie do art. 11 ustawy (...) o gospodarce nieruchomościami (...) z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z przepisów niniejszej ustawy oraz odrębnych ustaw, organem reprezentującym Skarb Państwa w sprawach gospodarowania nieruchomościami jest starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. W związku z przepisem szczególnym (lex specialis) wynikającym z art. 74 ust. 3 ustawy o lasach Nadleśnictwa powinny opłacać podatek leśny.*

W związku z powyższym deklaracje na podatek leśny składane są wyłącznie w stosunku do tych działek, odnośnie których Wojewoda Łódzki informuje Starostę Łaskiego, iż Nadleśnictwa nie są zainteresowane ich przejęciem z uwagi na nieprzydatność do prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej. (...) W związku z przepisem szczególnym (lex specialis) wynikającym z art. 74 ust. 3 ustawy o lasach Nadleśnictwa powinny opłacać podatek leśny. Na takim stanowisku (...) stoi również Wojewoda Łódzki, co zostało potwierdzone w rozmowie telefonicznej w styczniu 2023 r., i w dniu 31.08.2023 r. z pracownikiem Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego.

(akta kontroli str. 961 – 1080)

NIK zwraca uwagę, że przytoczone w wyjaśnieniach Starosty argumenty znajdują potwierdzenie w zakresie przejścia z mocy prawa, tj. art. 74 ust. 3 ustawy o lasach zarządu nad lasami i gruntami przeznaczonymi do zalesienia i podziela stanowisko Starosty odnośnie konieczności uregulowania posiadania lasów przez PGL Lasy Państwowe. Odmienne ustawodawca uregulował obowiązujące zasady opodatkowania takich nieruchomości podatkiem leśnym. Zgodnie bowiem z art. 1 ustawy o podatku leśnym opodatkowaniem tym podatkiem podlegają określone w ustawie lasy, zdefiniowane i ujęte w ewidencji gruntów i budynków jako grunty leśne. Zatem do czasu przeniesienia zarządu na rzecz Lasów Państwowych i wykreślenia ich z zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzonego przez Starostę, to Starosta powinien regulować podatek leśny na podstawie wpisu w ewidencji gruntów

¹⁰⁸ Dz. U. z 2019 r. poz. 1170 ze zm. (dalej „ustawa o podatkach i opłatach lokalnych”)

i budynków, której prawidłowość może być kwestionowana w postępowaniu podatkowym przy zastosowaniu dopuszczalnych instrumentów procesowych¹⁰⁹.

OCENA CZĄSTKOWA

Starosta nie zidentyfikował większości nieruchomości objętych obowiązkiem podatkowym i tym samym nie naliczył i nie opłacił należności podatkowych w prawidłowej wysokości. Niemniej jednak, sporządził i złożył w wymaganym terminie deklaracje podatkowe obejmujące jednak niewielką część nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa. Należne podatki ujęte w złożonych deklaracjach został ustalone w oparciu o prawidłowe stawki podatkowe, kategorie nieruchomości i powierzchnie ujęte w EGiB, a zobowiązania podatkowe zostały terminowo opłacone.

IV. Wnioski

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

1. Podjęcie działań w celu ujednoczenia danych dotyczących nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa ujętych w zasobie w odniesieniu do zapisów dotyczących tych nieruchomości ujawnionych w EGiB.
2. Rzetelne sporządzanie sprawozdań o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa w zakresie danych dotyczących nieruchomości nierozdysponowanych.
3. Wzmocnienie nadzoru nad nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym podjęcie skutecznych działań zapewniających wyeliminowanie przypadków nieuprawnionego korzystania z tych nieruchomości.
4. Podjęcie skutecznych działań zmierzających do zidentyfikowania przypadków bezumownego korzystania z nieruchomości Skarbu Państwa, ustalenia i wyegzekwowania należności z tego tytułu, a także podjęcie działań w celu uregulowania zasad gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa.
5. Zapewnienie bieżącej aktualizacji ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w zakresie toczących się i zakończonych postępowań sądowych i administracyjnych.
6. Zapewnienie rzetelności danych w ewidencji gruntów i budynków, w tym dokonanie stosownych uzupełnień i korekt stanu prawnego i własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz bieżące uzupełnienie danych w tym zakresie.
7. Ustalenie metody wyceny nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa oraz zaktualizowanie ewidencji pozabilansowej prowadzonej dla tych nieruchomości.
8. Coroczne inwentaryzowanie wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta.
9. Podjęcie skutecznych działań celem ustalenia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa objętych obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości i podatku leśnego. Uwzględnianie w deklaracjach podatkowych (w tym w korektach) i opłacanie podatku od nieruchomości i podatku leśnego od wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa podlegających obowiązkowi podatkowemu.

V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

¹⁰⁹ Ostateczna wysokość należnego podatku powinna zostać ustalona w postępowaniu podatkowym, z uwzględnieniem ustawowych zwolnień i wyłączeń przewidzianych w ustawie o lasach

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
wykonania wniosków

Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 dni od otrzymania wystąpienia pokontrolnego, o sposobie 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
Maciej Kończalik
główny specjalista k.p.


podpis

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


podpis