



NAJWYŻSZA IZBA KONTROLI  
Delegatura w Łodzi

LLO.410.014.08.2023

Dorota Pędziwiatr  
Starosta Powiatu Belchatowskiego  
ul. Pabianicka 17/19  
97-400 Belchatów

# WYSTĄPIENIE POKONTROLNE

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

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

2

## I. Dane identyfikacyjne

Jednostka kontrolowana	Starostwo Powiatowe w Belchatowie <sup>1</sup> ul. Pabianicka 17/19, 97-400 Belchatów.
Kierownik jednostki kontrolowanej	Pani Dorota Pędziwiatr - Starosta Powiatu Belchatowskiego <sup>2</sup> , od dnia 21 listopada 2018 r.
Zakres przedmiotowy kontroli	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 <sup>3</sup> .
Jednostka przeprowadzająca kontrolę	Najwyższa Izba Kontroli Delegatura w Łodzi
Kontroler	Anna Walęcka-Brząkała, starszy inspektor kontroli państwowej, upoważnienie do kontroli nr LLO/80/2023 z dnia 12 maja 2023 r. (dowód: akta kontroli str.1-4)

<sup>1</sup> Dalej: Starostwo.

<sup>2</sup> Dalej: Starosta, Starosta Belchatowski.

<sup>3</sup> Dz. U. z 2022 r. poz. 623, dalej: ustawa o NIK.

## II. Ocena ogólna<sup>4</sup> kontrolowanej działalności

### OCENA OGÓLNA

W latach 2020-2023 Starosta realizował zadania związane z ewidencjonowaniem i gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa<sup>5</sup> z terenu powiatu bełchatowskiego, w tym także z ich opodatkowaniem, przy czym część z tych zadań wykonywano nieprawidłowo i nierzetelnie.

### UZASADNIENIE OCENY OGÓLNEJ

Starosta zgodnie z przyjętymi założeniami przeprowadzał modernizację ewidencji gruntów i budynków<sup>6</sup> oraz terminowo przekazywał do Wojewody Łódzkiego sprawozdania z gospodarowania nieruchomościami SP<sup>7</sup> za lata 2020-2022. Ponadto Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2020-2024 który zawierał wszystkie elementy określone w art. 23 ust. 1db ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>8</sup>, został terminowo przedłożony Wojewodzie Łódzkiemu, a założenia które zostały w nim określone realizowano z należytą starannością. Starosta podejmował rzetelne działania w zakresie uregulowania stanu prawnego 93 nieruchomości SP, zabezpieczenia nieruchomości SP oraz rozpatrywania skarg wpływających do Starostwa. Jednocześnie, w latach 2020-2023 Starosta terminowo składał deklaracje na podatek od nieruchomości i podatek leśny, a wysokość ustalonych zobowiązań podatkowych była zgodna ze stawkami określonymi w uchwałach Rady Miasta lub Gminy Bełchatowa bądź komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. W ramach prawidłowo i rzetelnie realizowanych zadań podjętych z własnej inicjatywy Starosta ujawnił jeden przypadek korzystania z części nieruchomości SP przez podmiot nieuprawniony i podjął niezwłoczne działania w celu wyjaśnienia bezumownego korzystania z nieruchomości.

Za działanie nieprawidłowe NIK uznał sposób prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, w tym w zakresie nieruchomości nierozdysponowanych, tj. niezgodności zasobu z katastem<sup>9</sup>, braku wskazania przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tj. elementu wymaganego art. 23 ust. 1c pkt 4 ugn. Ponadto wbrew art. 228 ugn w zasobie znajdowały się nieruchomości objęte postępowaniem komunalizacyjnym. Za nierzetelne uznano: przekazywanie sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami SP w których nie zostały wypełnione wszystkie informacje przewidziane wzorem określonym przez Wojewodę Łódzkiego oraz dane wskazane w zasobie w zakresie księgi wieczystej lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez SP praw do nieruchomości. Ponadto Starosta nie prowadził żadnego rejestru nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji, w tym nie ujmował ich w ewidencji pozabilansowej nieruchomości Skarbu Państwa.

Przeprowadzone w toku kontroli oględziny ujawniły, że Starosta dopuścił do korzystania z ośmiu nierozdysponowanych nieruchomości SP przez podmioty nieuprawnione, tj. bez tytułu prawnego, co było konsekwencją niewystarczającego nadzoru Starosty nad powierzonym majątkiem SP. Ponadto wbrew art. 60b ustawy

<sup>4</sup> Najwyższa Izba Kontroli formułuje ocenę ogólną jako ocenę pozytywną, ocenę negatywną albo ocenę w formie opisowej.

<sup>5</sup> Dalej: SP lub Skarb Państwa.

<sup>6</sup> Dalej: EGIB.

<sup>7</sup> Dalej: sprawozdania.

<sup>8</sup> Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm., dalej: ugn.

<sup>9</sup> Zgodnie z art. 224 ugn do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez użyte w niniejszej ustawie pojęcie "kataster nieruchomości" rozumie się tę ewidencję.

z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>10</sup> Starosta nie prowadził książki obiektów budowlanych znajdujących się na jednej nierozdysponowanej nieruchomości SP. Nie przeprowadzał także inwentaryzacji nieruchomości SP w latach objętych kontrolą. W zakresie obowiązku podatkowego Starosta nie opłacał podatków: od nieruchomości SP wobec których w latach 2020-2023 toczyło się postępowanie komunalizacyjne oraz od 189<sup>11</sup> nieruchomości gruntowych SP. Ponadto, w odniesieniu do podatku leśnego za 2023 r., pomimo prawidłowo określonej kwoty zobowiązania w deklaracji, a następnie w korektach deklaracji - podatek ten nie został opłacony przez Starostę wbrew art. 6 ust. 5 pkt 3 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o podatku leśnym<sup>12</sup>.

### III. Opis ustalonego stanu faktycznego oraz oceny częściowej<sup>13</sup> kontrolowanej działalności

OBSZAR

#### 1. Ewidencjonowanie nieruchomości Skarbu Państwa nierozdysponowanych

Opis stanu faktycznego

1. Według regulaminu organizacyjnego Starostwa, przyjętego dnia 8 października 2019 r.<sup>14</sup>, a następnie dnia 8 marca 2022 r.<sup>15</sup>, zadania dotyczące tworzenia zasobu nieruchomości SP, w tym m. in. ewidencjonowania mienia SP, gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność SP<sup>16</sup>, zabezpieczaniem mienia SP oraz naliczania i aktualizacji opłat i stawek procentowych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałych zarządów, przypisano Wydziałowi Skarbu i Gospodarki Nieruchomościami<sup>17</sup>.

W okresie objętym kontrolą zadania związane z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa realizowało łącznie 17 osób<sup>18</sup>, przy czym w podziale na lata 2020-2023 odpowiednio: 13, 15, 16 i 12 pracowników WSiGN<sup>19</sup>. Zgodnie z zakresem obowiązków, uprawnień i odpowiedzialności do zadań tych osób należało m. in. tworzenie zasobu nieruchomości SP, gospodarowanie mieniem SP, regulowanie stanu prawnego nieruchomości SP, opracowywanie harmonogramów planu wydatków SP, naliczanie i aktualizacja opłat i stawek procentowych z tytułu użytkowania wieczystego i trwałych zarządów.

W okresie objętym kontrolą Starosta w zakresie związanym z gospodarowaniem nieruchomościami Skarbu Państwa przyjął Procedury regulujące tryb zawierania

<sup>10</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 682 ze zm., dalej: Prawo budowlane.

<sup>11</sup> W tym dwóch wobec których w latach 2020-2023 toczyło się postępowanie komunalizacyjne.

<sup>12</sup> Dz.U. z 2019 r. poz. 888 ze zm., dalej: upl.

<sup>13</sup> 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.

<sup>14</sup> Przyjętego Uchwałą nr 314/19 Zarządu Powiatu w Belchatowie, zmienioną 17 grudnia 2019 r. oraz 9 marca 2021 r.

<sup>15</sup> Przyjętego Uchwałą nr 83/22 Zarządu Powiatu w Belchatowie, zmienioną 7 marca 2023 r.

<sup>16</sup> W tym zadań z zakresu opodatkowania nieruchomości SP.

<sup>17</sup> Dalej: WSiGN.

<sup>18</sup> W tym Naczelnik WSiGN.

<sup>19</sup> 13 z 17 pracowników WSiGN posiadało wykształcenie wyższe/studia podyplomowe z zakresu: administracji (8), socjologii (1), zarządzania i marketingu (2), zarządzania nieruchomościami (1) lub muzykologii (1). Pozostałych czterech pracowników posiadało wykształcenie średnie ogólnokształcące (1) lub ukończone technikum (3). Pracownicy, którzy nie posiadali wykształcenia tematycznego uczestniczyli w szkoleniach z zakresu gospodarowania nieruchomościami lub posiadali doświadczenie zawodowe m. in. z zakresu działań administracyjnych, prowadzenia rejestrów, fakturowania bądź byli wcześniej stażystami w Starostwie.

umów najmu lub dzierżawy nieruchomości Skarbu Państwa w drodze bezprzetargowej na okres 3 lat<sup>20</sup>, przy czym nie zawierały one wyodrębnionych dodatkowo zagadnień dotyczących nieruchomości nierozdysponowanych odnosząc się do trybu wydzierżawienia lub wynajęcia nieruchomości SP, w tym o nieregulowanym stanie prawnym, które pozostawały we władaniu SP.

Zapisy regulaminów organizacyjnych oraz zakresów obowiązków pracowników WSiGN po zmianie ugn w 2021 r. nie uległy zmianie. Według regulaminów organizacyjnych obowiązujących w latach 2020-2022 działania związane z gospodarowaniem nieruchomościami nierozdysponowanymi SP realizowane były m. in. w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa.

W okresie objętym kontrolą EGiB prowadzona była za pomocą systemu teleinformatycznego, tj. dwóch programów EWOPIS i EWMAPA. Program EWOPIS służył do zakładania, prowadzenia oraz modyfikacji rejestru ewidencji gruntów, budynków i lokali, natomiast program EWMAPA służył do kompleksowej obsługi bazy danych EGiB oraz umożliwiał prowadzenie graficznej bazy danych wraz z powiązaniem jej z danymi opisowymi. Za obsługę EGiB odpowiadał Wydział Geodezji, Kartografii oraz Katastru<sup>21</sup> w ramach którego wyodrębniono m. in. Referat ds. Katastru Nieruchomości<sup>22</sup> obsługujący część opisową EGiB, w tym siedem osób odpowiadających za aktualizację danych oraz dwie osoby za udostępnianie informacji.

Na stanowisku Geodety Powiatowego od 2009 r. zatrudniony jest ten sam pracownik, zajmujący jednocześnie stanowisko Naczelnika WGKiK. W latach 2020-2023 zatrudnienie w WGKiK uległo następującym zmianom: z Referatu ds. Katastru na świadczenie emerytalne odeszło dwóch pracowników<sup>23</sup>, a w konsekwencji zatrudniono jedną osobę na stanowisko ds. EGiB<sup>24</sup>. Do dnia 18 maja 2023r. drugie stanowisko nie zostało obsadzone.

(dowód: akta kontroli str. 5-341,591-598)

2.1 W okresie objętym kontrolą ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa była prowadzona przez WSiGN z wykorzystaniem programu Open Office Calc oraz w programie Użytkowanie Wieczyste<sup>25</sup> w sposób ciągły i aktualizowany na bieżąco, tym samym Starosta nie dysponował danymi archiwalnymi według stanu na dzień 31 grudnia lat objętych kontrolą<sup>26</sup>. Według stanu na dzień 30 kwietnia 2023r. ewidencja zasobu nieruchomości SP zawierała 19 851<sup>27</sup> nieruchomości, w tym 8451<sup>28</sup> nieruchomości nierozdysponowanych o powierzchni 2001,1139 ha.

W sprawozdaniu z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa<sup>29</sup> za 2020 r. ujęto 6087 nieruchomości SP, w tym 5721 nieruchomości nierozdysponowanych o powierzchni 1406,546 ha.

W sprawozdaniu za 2021 r. ujęto 8374 nieruchomości SP, w tym 7864 nieruchomości nierozdysponowanych o powierzchni 1894,2474 ha.

W sprawozdaniu za 2022 r. ujęto 9058 nieruchomości SP, w tym 8449 nieruchomości nierozdysponowanych o powierzchni 1999,9192 ha.

<sup>20</sup> Stanowiące Załącznik do zarządzenia Nr 54/2020 Starosty Belchatowskiego z dnia 11 sierpnia 2020r.

<sup>21</sup> Dalej: WGKiK.

<sup>22</sup> Dalej: Referat ds. Katastru.

<sup>23</sup> Tj.: Kierownik Referatu ds. Katastru w lutym 2023 r. oraz inspektor ds. EGiB w lipcu 2022r.

<sup>24</sup> W sierpniu 2022r.

<sup>25</sup> W którym znajdowały się wyłącznie dane dotyczące nieruchomości będących w użytkowaniu wieczystym oraz w trwałym zarządzie.

<sup>26</sup> Tj. 2020-2023.

<sup>27</sup> W tym 520 rekordów obejmujących użytkowanie wieczyste.

<sup>28</sup> Z których 3822 stanowiły grunty rolne, 2996-grunty zabudowane i zurbanizowane, 903-grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, 716-grunty pod wodami, 14-tereny różne.

<sup>29</sup> Dalej: sprawozdanie.

Starosta wyjaśnił, że ewidencja zasobu uzupełniana jest w sposób ciągły, a więc liczba nieruchomości zawartych w zasobie ulega zmianie w wyniku prowadzonych czynności, a tym samym nie zawsze będzie się pokrywała z ilością nieruchomości wykazywanych na konkretny termin w sprawozdaniach. Ponadto systematyczny wzrost nierozdysponowanych nieruchomości SP spowodowany był aktualizacją danych i wprowadzaniem informacji o nieruchomościach oraz ręcznym uzupełnianiem zasobu.

Na podstawie porównania danych ustalono, że ewidencja zasobu nieruchomości SP nie była zgodna z EGiB, w którym wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. ujęto 6976<sup>30</sup> nierozdysponowanych nieruchomości SP o powierzchni 1 672,669 ha, co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(dowód: akta kontroli str. 610-615, 3009-3010, 3132, 3144, 3168)

2.2 W okresie objętym kontrolą nie występowały przypadki awarii bądź problemów z funkcjonowaniem oprogramowania Open Office Calc oraz systemów obsługujących EGiB. W Starostwie przyjęto Politykę bezpieczeństwa<sup>31</sup>, w ramach której przewidziano m. in. instrukcje zarządzania systemem informatycznym, instrukcje postępowania w sytuacji naruszenia systemu ochrony danych osobowych oraz procedury awaryjne.

(dowód: akta kontroli str. 448-450, 461, 467-490)

2.3 W latach 2020-2023 w Starostwie nie wprowadzono procedur określających sposób weryfikacji zasobu nieruchomości SP z EGiB oraz odrębnych zasad współpracy pomiędzy WSiGN a WGKiK, przy czym - jak wyjaśnił Naczelnik WSiGN - pracownicy WSiGN m. in. w ramach aktualizacji zasobu nieruchomości SP na bieżąco współpracowali z WGKiK, w tym mieli możliwość korzystania z archiwalnego zasobu<sup>32</sup>. Weryfikacja ewidencji zasobu nieruchomości SP z EGiB odbywała się, jak wyjaśnił Naczelnik WSiGN, *w miarę możliwości na bieżąco*, poprzez analizę danych zawartych w EWOPIS i geoportalu, a stwierdzone niezgodności (również w odniesieniu do nieruchomości nierozdysponowanych) dotyczyły m. in. omyłek pisarskich lub informacji o nieruchomości, tj. księdze wieczystej, różnicy w powierzchniach, podziale nieruchomości, użytku i były zgłaszane do WGKiK. Stwierdzone przez WSiGN niezgodności wynikały z ręcznego uzupełniania dużej ilości danych w programie Open Office Calc oraz aktualizacji zaczytywania danych w udostępnionym programie EWOPIS.

(dowód: akta kontroli str. 448-454, 601-602)

3. Sposób prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości SP za pomocą systemu Open Office Calc oraz programu Użytkowanie Wieczyste umożliwiał gromadzenie wszystkich informacji i elementów określonych w art. 23 ust. 1c ugn, za wyjątkiem identyfikacji w ewidencji zasobu SP budynków i lokali przy pomocy indywidualnego identyfikatora z EGiB, co szerzej opisano w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

Ponadto, w wyniku badania 20 nierozdysponowanych nieruchomości SP<sup>33</sup> pod kątem zgodności danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości SP z EGiB i sprawozdaniami ustalono, że:

<sup>30</sup> Skłębę rozbieżności ustalono na podstawie zestawienia nieruchomości SP zawartych w EGiB i porównania z ewidencją zasobu nieruchomości SP po wyłączeniu nieruchomości, które według EGiB mogą być ewidencjonowane przez inne podmioty na mocy przepisów odrębnych. Ogółem liczba nieruchomości SP według EGiB wynosiła na dzień 30 kwietnia 2023 r. 27.668 działek.

<sup>31</sup> Stanowiącą Złącznik nr 1 do Zarządzenia nr 51/2018 Starosty Belchatowskiego z dnia 14 czerwca 2018r. zmienioną Zarządzeniem nr 89/2020 Starosty Belchatowskiego z dnia 1 grudnia 2020r.

<sup>32</sup> Tj. wersję rejestrów i zbiorów dokumentów papierowych oraz archiwalną bazę zasobu EW OPIS wykorzystywaną poprzez zakładkę „archiwum”.

<sup>33</sup> Wg identyfikatora działek wykazanych w ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa wg stanu na 30 kwietnia 2023 r. (dalej: ID) tj. 100102\_2.0005.375/12, 100106\_2.0004.11/2, 100102\_2.0005.389/1, 100101\_1.0001.137/1, 100101\_1.0001.319, 100101\_1.0001.269/3, 100101\_1.0002.70, 100102\_2.0008.83/3, 100102\_2.0012.154, 100102\_2.0016.53/2,

- Dane dotyczące katastru i powierzchni nieruchomości były zgodne z zapisami EGiB we wszystkich objętych badaniem przypadkach;
- Dane uwzględnione w sprawozdaniach we wszystkich przypadkach były zgodne z ewidencją zasobu;
- Dane dotyczące księgi wieczystej były zgodne z danymi z EGiB w 15 przypadkach;
- W odniesieniu do pięciu nieruchomości, w zasobie nieruchomości SP w części dotyczącej nr księgi wieczystej zamieszczono zapis: „brak KW”, jednocześnie wskazując w EGiB w czterech z pięciu tych nieruchomości nr dokumentu (innego niż KW) potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, natomiast w jednym przypadku w EGiB został wskazany nr. KW (szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*);
- Co do żadnej z nieruchomości objętych badaniem nie zostały zgłoszone roszczenia ani nie toczyły się postępowania, co było zgodne z informacją ujawnioną w ewidencji zasobu nieruchomości SP wg stanu na 30 kwietnia 2023 r.;
- Przeznaczenie ośmiu nieruchomości zostało określone w zasobie zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- Co do 12 nieruchomości przeznaczenie w zasobie nieruchomości SP nie zostało określone (szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(dowód: akta kontroli str. 616-617, 991-1367, 1728-1741, 3186)

4. Sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2020-2022 Starosta przekazywał do Wojewody Łódzkiego w terminie określonym w art. 23 ust. 1a ugn. Zakres przekazanych Wojewodzie danych dotyczący nieruchomości nierozdysponowanych w tych sprawozdaniach obejmował: jednostkę ewidencyjną, obręb, numer działki/działek wchodzących w skład nieruchomości, powierzchnię działki w ha oraz wskazanie numeru księgi wieczystej lub dokumentu potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości w przypadku jej braku. Jednocześnie, kolumny sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa za lata 2020-2022, obejmujące dane dotyczące: tytułu prawnego Skarbu Państwa do nieruchomości, obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości, opisu stanu technicznego, planowanego sposobu rozdysponowania, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, a także kosztach utrzymania nieruchomości przekazano do Wojewody Łódzkiego bez treści<sup>34</sup>, co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W okresie objętym kontrolą Wojewoda Łódzki nie zgłaszał uwag ani nie wnosił o korekty sprawozdań z gospodarowania zasobem nieruchomości SP przekazywanych przez Starostę.

(dowód: akta kontroli str. 996, 1728-1741, 3168)

5. W latach 2020-2023 postępowaniem komunalizacyjnym z terenu powiatu bełchatowskiego objęte zostały 183 nieruchomości SP o łącznej powierzchni 53,7147 ha. W 2020 r. postępowaniem tym objęte zostało 49 nieruchomości, w 2021 r. – 18, w 2022 r. -44 oraz w 2023 r. – 18 nieruchomości. W ramach wszystkich prowadzonych postępowań były również 43 nieruchomości, dla których postępowania zostały wszczęte w latach 2006-2019 i były w toku w okresie objętym kontrolą oraz

100102\_2.0033.106/5, 100102\_2.0039.12/1, 100101\_1.0001.145/1, 100101\_1.0017.1/3,  
100102\_2.0008.21/3, 100108\_5.0034.432/2, 100108\_5.0022.57/2, 100107\_2.0029.718/1,  
100101\_1.0013.117, 100102\_2.0033.112/3.

<sup>34</sup> Dotyczy wszystkich nieruchomości nierozdysponowanych wykazanych w sprawozdaniach.



11 nieruchomości wobec których Starosta nie posiadał wniosku o wszczęcie postępowania przekazanego przez Łódzki Urząd Wojewódzki<sup>35</sup>. Starosta nie prowadził odrębnego wykazu nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji. Nie ewidencjonował także w żadnym rejestrze, w tym w ewidencji pozabilansowej, nieruchomości Skarbu Państwa, które dopiero miały zostać w przyszłości objęte postępowaniem komunalizacyjnym (szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*). Gromadził z kolei w dokumentacji dotyczącej prowadzonych spraw z zakresu gospodarki nieruchomościami zaświadczenia z właściwej gminy, czy dana nieruchomość stała się z mocy prawa własnością gminy. Zaświadczenia zawierały w szczególności informacje dotyczące: nr działki, obrębu, miejscowości położenia, powierzchni. Naczelnik WSiGN wyjaśnił, że obowiązkiem gmin jest składanie wniosków o wydanie decyzji stwierdzającej nieodpłatne nabycie nieruchomości które z mocy prawa stały się własnością gmin, natomiast Starosta prowadząc postępowania z zakresu gospodarowania nieruchomościami SP występuje z wnioskiem o wydanie zaświadczenia.

Na podstawie informacji pozyskanych od Wojewody Łódzkiego w zakresie postępowań komunalizacyjnych dotyczących nieruchomości SP z terenu powiatu bełchatowskiego oraz danych dotyczących postępowań komunalizacyjnych<sup>36</sup> dostępnych w Starostwie przeprowadzono badanie obejmujące 15 nieruchomości<sup>37</sup>, w wyniku którego ustalono że:

- postępowania objęte próbą trwały od 15 dni do 880 dni<sup>38</sup>,
- w odniesieniu do sześciu nieruchomości Starosta posiadał wiedzę o terminie wszczęcia i zakończenia postępowania oraz o terminie wydania decyzji Wojewody Łódzkiego,
- co do ośmiu nieruchomości Starosta nie posiadał wiedzy na temat terminu zakończenia postępowania komunalizacyjnego, przy czym posiadał informację na temat wydania decyzji Wojewody Łódzkiego,
- w jednym przypadku Starosta nie posiadał wiedzy o wszczęciu i zakończeniu postępowania komunalizacyjnego, przy czym otrzymał od Wojewody Łódzkiego decyzję stwierdzającą nabycie mienia,
- 10 nieruchomości znajdowało się w zasobie nieruchomości SP prowadzonym przez Starostwo (szerzej w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*).

We wszystkich 15 przypadkach objętych badaniem do Starostwa nie wpływały informacje z gmin wskazujące na etap prowadzonego postępowania komunalizacyjnego, przy czym w dziewięciu<sup>39</sup> z 15 przypadków gminy zwracały się do Starosty o wydanie dokumentu, na podstawie którego SP stał się właścicielem nieruchomości, natomiast w jednym<sup>40</sup> przypadku informacje o etapie prowadzonego postępowania wpływały z Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego.

Starosta w odniesieniu do siedmiu<sup>41</sup> z 15 nieruchomości podejmował działania w zakresie komunalizacji nieruchomości polegające na odszukiwaniu, kompletowaniu

<sup>35</sup> Przy czym Starosta był w posiadaniu decyzji deklaratoryjnych Wojewody Łódzkiego, które zostały wydane w latach 2020-2023.

<sup>36</sup> Zestawienie nr 1

<sup>37</sup> ID: 100102\_2.0039.46, 100102\_2.0017.440, 100102\_2.0033.120/4, 100102\_2.0007.251/3, 100102\_2.0033.15, 100107\_2.0028.521/1, 100108\_5.0004.166/1, 100102\_2.0004.132, 100102\_2.0033.395, 100103\_2.0008.77, 100107\_2.0023.616, 100107\_2.0010.430/4, 100105\_2.0006.270/9, 100104\_2.0010.363/3, 100107\_2.0016.326.

<sup>38</sup> Według stanu na 31 lipca 2023 r., przy czym postępowanie które trwało 880 dni jest cały czas w toku.

<sup>39</sup> ID: 100102\_2.0017.440, 100102\_2.033.120/4, 100102\_2.033.15, 100107\_2.0028.521/1, 100102\_2.0004.132, 100103\_2.0008.77, 100107\_2.0023.616, 100105\_2.0006.270/9, 100107\_2.0016.326.

<sup>40</sup> 100102\_2.0039.46.

<sup>41</sup> ID: 100102\_2.0007.251/3, 100108\_5.0004.166/1, 100102\_2.0004.132, 100102\_2.0033.395, 100105\_2.0006.270/9, 100104\_2.0010.363/3, 100107\_2.0016.326.



i uzupełnianiu materiałów dowodowych w danej sprawie, przesyłając dokumenty do organu prowadzącego postępowanie komunalizacyjne.

NIK ustaliła, że 12 z 15 badanych nieruchomości stanowiło drogę, jedna nieruchomość stanowiła drogę, grunty orne oraz pastwiska, jedna – grunty rolne zabudowane oraz grunty orne i jedna - tereny różne.

Żadna z 15 nieruchomości objętych badaniem nie została udostępniona przed zakończeniem postępowania komunalizacyjnego.

(dowód: akta kontroli str. 2060-2081, 2221-2226, 2655-2656, 2925-2931, 3008-3039, 3119-3129, 3168)

6.1 W okresie objętym kontrolą realizowano modernizację EGiB obejmującą obszar 28 obrębów ewidencyjnych z terenu powiatu belchatowskiego<sup>42</sup>, z których 19 zostało zakończonych, a dziewięć jest w trakcie prac modernizacyjnych i ich termin zakończenia zaplanowano do końca 2023 r.<sup>43</sup> Dostosowanie aktualnej ewidencji gruntów i budynków do rozporządzenia ws. EGiB prowadzone było w Starostwie poprzez implementowanie w postaci Upgradu do wersji programu funkcjonującego w WGKiK. Starosta w związku z modernizacją EGiB zawarł dziewięć umów z wykonawcami wyłonionymi w drodze przetargu w ramach których poniesiono łączny koszt w wysokości: 4 878 862,65 zł, przy czym w roku 2020 – 328 902,00 zł, w roku 2021 – 750 300,00 zł, w roku 2022 – 2 461 254,00 zł oraz w roku 2023 – 1 338 406,65 zł. Zawarte umowy dotyczyły przeprowadzenia modernizacji EGiB w zakresie danych na obszarze danego obrębu ewidencyjnego<sup>44</sup> lub wykonania usługi weryfikacji baz danych<sup>45</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 188, 452-464, 623-887)

6.2 W wyniku przeprowadzonej dotychczas modernizacji EGiB nie dokonywano zmian danych dotyczących nierozdysponowanych nieruchomości SP w zakresie własności bądź podmiotu władającego nieruchomością,

(dowód: akta kontroli str. 2221-2224)

Stwierzone  
nieprawidłowości

W działalności Starostwa w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Wbrew obowiązкови określoneму w art. 23 ust. 1 pkt 1 ugn zasób nieruchomości SP prowadzony przez Starostę nie był ewidencjonowany zgodnie z katastrzem nieruchomości, przez który rozumie się EGiB, tj.:

a) 2556 działek zamieszczonych w EGiB jako nieruchomości Skarbu Państwa, dla których nie wskazano innych podmiotów ewidencjonujących nieruchomości na mocy przepisów szczególnych<sup>46</sup>, nie zostało uwzględnionych w zasobie nieruchomości SP prowadzonym w Starostwie<sup>47</sup>.

Starosta wyjaśnił, że w 2331 z 2556 wytypowanych przypadkach niepełny zasób spowodowany był dużą ilością działek, uzupełnianą i aktualizowaną ręcznie w arkuszu Open Office Calc. Jako pozostałe przyczyny nieuwzględnienia działek w zasobie pomimo wykazania ich w EGiB Starosta wskazał: prowadzenie zasobu użytkowania wieczystego w oddzielnym programie, który nie jest powiązany elektronicznie z programem EWOPIS, brak kierowania decyzji organów, które powodują zmiany w zakresie nieruchomości np. decyzje podziałowe nieruchomości,

<sup>42</sup> Powiat belchatowski obejmuje łącznie 244 obręby ewidencyjne, z których do dnia 26 maja 2023 r. zakończono przeprowadzanie modernizacji na obszarze 185 z nich, w tym 28 obszarów w okresie objętym kontrolą.

<sup>43</sup> Tj. zgodnie z terminem określonym w §44 ust. 1 rozporządzenia ws. EGiB.

<sup>44</sup> Dotyczy siedmiu z dziewięciu umów.

<sup>45</sup> Dotyczy dwóch z dziewięciu umów.

<sup>46</sup> W szczególności art. 2 ugn.

<sup>47</sup> Do celów analizy porównawczej z EGiB przyjęto połączoną ewidencję zasobu nieruchomości SP z ewidencją użytkowania wieczystego.

zmiany granic Gminy Belchatów i Gminy Kleszczów oraz omyłki pisarskie w oznaczeniach numeracji obrębów.

b) 1722<sup>48</sup> działek zamieszczonych w zasobie nieruchomości SP prowadzonym w Starostwie (z użytkowaniem wieczystym), nie było ujętych w EGiB udostępnionym NIK.

W odniesieniu do działek, które pomimo zamieszczenia ich w zasobie nie były ujęte w EGiB, Starosta odniósł się do 1117 pozycji i wyjaśnił, że *działki zostały uwzględnione w zasobie (z użytkowaniem wieczystym) ponieważ prowadzone są w oparciu o programy geodezyjne, w tym EWOPIS, na podstawie których informacje są wprowadzane ręcznie do zasobu SP i programu Użytkowanie Wieczyste oraz na podstawie zawartych umów. Duża ilość materiału, jaki należy opracować, a także brak informacji o zmianach powoduje, iż niektóre dane nie są zgodne z ewidencją. Jako główne przyczyny ww. rozbieżności pomiędzy udostępnionym EGiB, a zasobem Starosta wskazał błędy w zasobie w zakresie podziału nieruchomości, zmiany właściciela, błędy w numeracji obrębu i numeru działki.*

c) w pięciu z 20 nieruchomości objętych badaniem, w zasobie nieruchomości SP w części dotyczącej nr księgi wieczystej<sup>49</sup> zamieszczono zapis: „brak KW”, jednocześnie wskazując w EGiB w czterech<sup>50</sup> z pięciu tych nieruchomości nr dokumentu (innego niż KW) potwierdzającego posiadanie przez Skarb Państwa praw do nieruchomości, natomiast w jednym<sup>51</sup> przypadku w EGiB został wskazany nr KW. Starosta wyjaśnił, że ze względu na dużą ilość nieruchomości będących w zasobie nieruchomości SP przeoczono wskazanie dokumentów potwierdzających prawo własności. Jednocześnie, w toku kontroli Starosta uzupełnił ww. informacje, zgodnie z zapisami w EGiB.

d) zasób nieruchomości SP nie umożliwił identyfikacji budynków i lokali za pomocą indywidualnego identyfikatora zamieszczonego w EGiB.

Starosta wyjaśnił, że zasób nieruchomości SP założony został i prowadzony jest w arkuszu Open Office Calc i nie jest zintegrowany z systemem EW OPIS, co uniemożliwia importowanie danych geodezyjnych do zasobu i zmusza do ręcznego ich wprowadzania do zasobu. Ponadto Starosta wskazał, że w załączniku nr 5 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>52</sup> został wskazany termin do dnia 31 grudnia 2023 r. na dostosowanie obecnie prowadzonej bazy danych EGiB do przepisów rozporządzenia.

W nawiązaniu do złożonych wyjaśnień, NIK zauważa że obowiązek ewidencjonowania nieruchomości SP wynika z ugn, natomiast zgodnie z § 44 ust 1 rozporządzenia ws. EGiB *organ prowadzący EGiB do dnia 31 grudnia 2023 r. dostosuje obecnie prowadzoną bazę danych EGiB do przepisów niniejszego rozporządzenia*, tj. odnosi się do przeprowadzenia modernizacji EGiB - jak słusznie wskazał Starosta, a nie do ewidencji zasobu nieruchomości SP, którą w Starostwie prowadzi WSiGN.

(dowód: akta kontroli str. 610-615, 1728-1741, 3005-3010, 3143, 3145-3149, 991-1119, 1728-1741, 3005-3010, 3168)

<sup>48</sup> Ilość działek została podana szacunkowo z uwagi na fakt, że Naczelnik WGKIK wskazał, iż przygotowanie danych zawierających tylko wybrane pola i zestawienie ich w formie tabelarycznej wymagało zastosowania niestandardowych możliwości EWOPIS, a tym samym część działek nie została wygenerowana do zestawienia sporządzonego na potrzeby NIK.

<sup>49</sup> W której poza nr ksiąg wieczystych ujawnione zostały nr innych dokumentów z których wynikał tytuł prawny do nieruchomości.

<sup>50</sup> ID: 100101\_1.00171/3, 100102\_2.0008.21/3, 100101\_1.0013.117, 100102\_2.0033.112/3.

<sup>51</sup> ID: 100107\_2.0029.718/1.

<sup>52</sup> Dz. U. 2021 poz. 1390 (dalej rozporządzenie ws. EGiB).

2. Ewidencja zasobu nieruchomości Skarbu Państwa prowadzona przez Starostę zbiorczo dla wszystkich nieruchomości, w tym nierozdysponowanych, w programie Open Office Calc, w 12<sup>53</sup> na 20 badanych nieruchomości nie określała przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, co było niezgodne z art. 23 ust. 1c pkt 4 ugn.

Starosta wyjaśnił, że ze względu na dużą ilość nieruchomości będących w zasobie nieruchomości SP przeoczono wskazanie informacji z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu – w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w toku kontroli Starosta uzupełnił informacje w tym zakresie.

(dowód: akta kontroli str. 3006-3009, 3168)

3. Sprawozdania z gospodarowania zasobem nieruchomości SP składane w latach 2020-2022 do Wojewody Łódzkiego przygotowywane były przez Starostę w sposób nierzetelny, tj. nie zawierały danych przewidzianych wzorem sprawozdania określonym przez Wojewodę Łódzkiego<sup>54</sup> w zakresie: tytułu prawnego SP do nieruchomości, obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości, opisu stanu technicznego, planowanego sposobu rozdysponowania, informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości i o toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych, a także kosztach utrzymania nieruchomości.

Starosta wyjaśnił, że ze względu na sposób prowadzenia, uzupełniania i weryfikowania zasobu nieruchomości SP oraz znajdującą się w zasobie bardzo dużą ilość nieruchomości nie udało się jeszcze dokonać pełnego uzupełnienia zasobu z uwzględnieniem wszystkich wymaganych informacji, a brakujące informacje są uzupełniane na bieżąco.

W odniesieniu do złożonych wyjaśnień, NIK zauważa, że we wszystkich sprawozdaniach z gospodarowania nieruchomościami SP za lata 2020-2022 ww. kolumny nie zostały uzupełnione i zostały przekazane do Wojewody Łódzkiego bez treści. Wobec powyższego nie można zgodzić się ze stwierdzeniem, że informacje te są uzupełniane na bieżąco skoro zakres przekazanych danych (ich brak) nie zmienił się przez okres trzech lat.

(dowód: akta kontroli str. 3007-3010, 3168)

4. Spośród 15 objętych kontrolą nieruchomości, 10<sup>55</sup> (tj. 66,66 %) nieruchomości, które na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych<sup>56</sup> stały się z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. własnością gmin, znajdowało się - według stanu na dzień 30 kwietnia 2023 r.: - w zasobie nieruchomości SP, co było niezgodne z art. 228 ugn.

<sup>53</sup> ID: 100102\_2.0008.83/3, 100102\_2.0008.21/3, 100102\_2.0012.154, 100102\_2.0016.53/2, 100102\_2.0033.106/5, 100102\_2.0033.112/3, 100102\_2.0039.12/1, 100101\_1.0013.117, 100101\_1.0017.1/3, 100107\_2.0029.718/1, 100108\_5.0022.57/2, 100108\_5.0034.432/2.

<sup>54</sup> Wg którego w sprawozdaniu należało uwzględnić: jednostkę ewidencyjną, obręb, numer działki/działek wchodzących w skład nieruchomości, powierzchnię działki w ha, numer księgi wieczystej lub wskazanie dokumentu potwierdzającego posiadanie przez SP praw do nieruchomości w przypadku braku KW, tytuł prawny do nieruchomości, informacje dotyczące obiektów budowlanych zlokalizowanych na nieruchomości, opis stanu technicznego, planowany sposób rozdysponowania, informacje o zgłoszonych roszczeniach i toczących się postępowaniach administracyjnych i sądowych oraz koszty utrzymania nieruchomości.

<sup>55</sup> ID: 100102\_2.0007.227/4, 100102\_2.0007.227/7, 100104\_2.0010.14, 100102\_2.0007.251/3, 100107\_2.0010.247, 100107\_2.0028.509, 100107\_2.0028.510, 100107\_2.0028.511, 100107\_2.0028.527, 100108\_4.0006.100/3.

<sup>56</sup> Dz. U. Nr 32, poz. 191, ze zm.

Ponadto, w odniesieniu do tych nieruchomości, postępowania komunalizacyjne zostały w dniach od 19 sierpnia 2021 r. do 26 czerwca 2023 r. zakończone wydaniem decyzji Wojewody Łódzkiego.

Starosta wyjaśnił, że ww. nieruchomości znajdowały się w zasobie nieruchomości SP, ponieważ WSiGN nie posiadał informacji o prawomocnej decyzji Wojewody Łódzkiego.

W nawiązaniu do złożonych wyjaśnień, NIK zauważa, że zgodnie z art. 228 ugn niezależnie od wydania ostatecznej decyzji komunalizacyjnej, nieruchomości tych nie należy ewidencjonować jako składników zasobu nieruchomości SP. Ponadto należy zauważyć, że pozostawienie nieruchomości SP objętych postępowaniem komunalizacyjnym w zasobie nieruchomości SP może być konsekwencją braku prowadzenia ewidencji nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji i postępowań komunalizacyjnych w Starostwie.

W trakcie kontroli NIK, Starosta wykreślił z zasobu nieruchomości SP ww. 10 nieruchomości.

(dowód: akta kontroli str. 2060-2081, 3005-3008, 3143, 3168)

5. Starosta nie prowadził odrębnej ewidencji nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji, w tym nie ujmował ich w ewidencji pozabilansowej prowadzonej dla nieruchomości Skarbu Państwa w Starostwie, co było działaniem nierzetelnym.

Jak wyjaśnił Naczelnik WSiGN z upoważnienia Starosty w Urzędzie nie prowadzi się odrębnego wykazu nieruchomości przeznaczonych do komunalizacji ponieważ zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, nieruchomości SP które na dzień 27 maja 1990 r. ujęte były w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy mieszkaniowej z mocy prawa stanowią własność gminy na której są położone.

NIK nie podziela wyjaśnień Starosty, bowiem zgodnie z art. 18 i 20 ww. ustawy dopiero prawomocna decyzja Wojewody w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej. Zatem decyzja komunalizacyjna jest konieczna do wykazania w obrocie prawnym faktu przejścia własności nieruchomości na nowego właściciela (gminę) i ma za zadanie potwierdzić ten fakt<sup>57</sup>. Do czasu wydania tej decyzji uprawnienia właścicielskie do tych nieruchomości wykonuje Starosta, działający w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa. Co więcej, za zasadnością ewidencjonowania tych nieruchomości przemawia także fakt, że w przypadku gdy ta nieruchomość nie znajduje się w faktycznym posiadaniu innego podmiotu, to na Staroście, działającym w imieniu i na rzecz SP, spoczywa obowiązek opłacania za nią podatku od nieruchomości i leśnego.

(dowód: akta kontroli str. 2222-2226, 3168)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Działania Starosty w latach 2020-2023 w zakresie prowadzonej ewidencji zasobu nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa, w tym aktualizacji i weryfikacji danych, ich zgodności z EGiB, sposobu ich ewidencjonowania, w tym także nieruchomości, które zostały objęte postępowaniem komunalizacyjnym oraz sporządzania sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa NIK ocenia negatywnie. Za prawidłowe uznano przygotowanie kadrowe pracowników zajmujących się podejmowaniem czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomości Skarbu Państwa, przeprowadzoną modernizacją EGiB oraz terminowe przekazywanie sprawozdań do Wojewody Łódzkiego.

<sup>57</sup> Wyrok NSA z 9 lutego 2021 r., I OSK 3478/18 i wyrok NSA z 4 listopada 2018 r. II FSK 2723/18.

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

1. Starosta nie sporządził planu realizacji polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa za lata 2020-2021 z uwagi na fakt, że Rada Ministrów nie przyjęła polityki gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa. Starosta sporządził natomiast Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP<sup>58</sup> na lata 2022-2024 (dalej: Plan) o którym mowa w art. 23 ust. 1 da i 1 db ugn i który został przekazany do Wojewody Łódzkiego dnia 07 marca 2022 r.<sup>59</sup> W Planie tym zawarto:

- zestawienie nieruchomości zasobu SP (opracowane na podstawie danych zawartych w ewidencji zasobu nieruchomości SP ze wskazaniem ilości działek w odniesieniu do każdego obrębu) zawierające miejscowość położenia nieruchomości, obręb, liczbę działek, powierzchnię ogólną i użytkową budynków lub samodzielnych lokali oraz sposób zagospodarowania nieruchomości;
  - zestawienie nieruchomości oddanych w użytkowanie wieczyste;
  - prognozę udostępniania nieruchomości zasobu;
  - prognozę wydatków w podziale na lata wg kryterium nabywania lub udostępniania nieruchomości;
  - 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 w podziale na lata;
  - prognozę - aktualizację opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości oraz opłat z tytułu trwałego zarządu nieruchomości;
  - program zagospodarowania nieruchomości zasobu w podziale na lata.
- W prognozie dotyczącej udostępniania nieruchomości zasobu zaplanowano:
- w 2022 r. - sprzedaż dziewięciu działek, w tym pięciu w drodze przetargu i czterech w trybie bezprzetargowym, przekazanie darowizny jednej działki oraz udostępnienie jednej działki na podstawie ograniczonego prawa rzeczowego;
  - w 2023 r. – sprzedaż sześciu działek, w tym czterech w drodze przetargu i dwóch w trybie bezprzetargowym;
  - w 2024 r. - sprzedaż dziewięciu działek, w tym trzech w drodze przetargu i sześciu w trybie bezprzetargowym.

W latach 2022-2024 w Planie wykorzystania zasobu SP nie prognozowano nabywania nieruchomości do zasobu oraz wydatków z tym związanych, jak również wydatków związanych z udostępnianiem nieruchomości zasobu SP. Plan określał prognozę wpływów które w latach 2022-2024, zostały określone w tej samej wysokości, tj. 164 314,1 tys. zł<sup>60</sup> każdego roku.

Starosta wyjaśnił, że w związku ze zmianą przepisów ugn z września 2021 r. nie zwiększył się udział przekazywania nieruchomości SP w najem, dzierżawę, użyczenie.

(dowód: akta kontroli str. 342-445, 599-609, 3043)

2. Starosta w 2022 r. udostępnił łącznie 106 nieruchomości SP o łącznej powierzchni 1834,7387 ha, przy czym 15 z nich zostało sprzedanych, jedna została oddana w darowiznę oraz 90 zostało wydierzawionych.

<sup>58</sup> Dalej: Plan

<sup>59</sup> Wojewoda Łódzki zatwierdził ww. Plan 24 sierpnia 2022 r.

<sup>60</sup> W tym 160 855,8 tys. zł z tytułu użytkowania wieczystego, 3 432,3 tys. zł z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności oraz 26 tys. zł z tytułu trwałego zarządu.

W ramach realizacji poszczególnych założeń prognozy dotyczącej udostępniania nieruchomości zasobu SP tj. nieruchomości opisanych w pkt. 1 obszaru II niniejszego wystąpienia na rok 2022 Starosta dokonał:

- sprzedaży trzech działek<sup>61</sup> położonych w gminie Kleszczów, obręb Dębina o łącznej powierzchni 0,78 ha,
- sprzedaży jednej działki<sup>62</sup> w gminie Kluki, obręb Kaszewice o powierzchni 0,04 ha,
- darowizny jednej działki<sup>63</sup> z Gminy Szczerców, obręb Szczerców o powierzchni 1,4491 ha.

W ww. prognozie Starosta założył ponadto sprzedaż pięciu działek jednak brak sprzedaży był spowodowany: zakończeniem przetargu z wynikiem negatywnym, przekazaniem trzech działek do Krajowego Zasobu Nieruchomości oraz niepodpisaniem przez wnioskodawcę protokołu stanowiącego podstawę zawarcia aktu notarialnego. Prognoza na 2022r. wskazywała również na udostępnienie jednej działki w formie ograniczonego prawa rzeczowego. W tym zakresie do Starostwa wpłynął wniosek Prokuratury Rejonowej w Bełchatowie w sprawie ustanowienia służebności przesyłu energii elektrycznej na przedmiotowej działce i sprawa jest w toku.

(dowód: akta kontroli str. 342-445, 599-609, 2227-2228)

3.1 W latach 2020-2023 pracownicy WSiGN w wyniku przeprowadzonych oględzin<sup>64</sup> stwierdzili jeden przypadek gospodarowania częścią nieruchomości SP<sup>65</sup> poprzez umieszczenie reklamy na budynku znajdującym się na nieruchomości. Naczelnik WSiGN skierował do podmiotu korzystającego z nieruchomości pismo w sprawie złożenia wyjaśnień i w konsekwencji podmiot ten złożył wniosek o udostępnienie części przedmiotowej nieruchomości z datą wsteczną, tj. 01 maja 2023 r., od której korzysta z nieruchomości. Dnia 26 lipca 2023 r. Starosta podał do publicznej wiadomości informację na temat wynajmu przedmiotowego budynku i aktualnie sprawa jest w toku.

W okresie objętym kontrolą Starosta nie planował przeprowadzenia kontroli wewnętrznej dotyczącej faktycznego zagospodarowania i utrzymania nieruchomości SP, w tym ich opodatkowania. Jak wyjaśnił Kierownik Zespołu ds. Kontroli i Audytu Wewnętrznego spowodowane to było m. in. faktem, iż WSiGN w roku 2020 i 2023 obejmowany był kontrolą przez zewnętrzne organy kontroli, tj. NIK i Wojewodę Łódzkiego, a ponadto lata 2020-2023 były trudnym okresem z uwagi na panującą pandemię COVID-19.

(dowód: akta kontroli str. 1888-2059, 2178, 2938-2965)

3.2 W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki ustalania i egzekwowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości czy też wszczęcia postępowania o odszkodowanie z tego tytułu.—Stwierdzony jeden przypadek bezumownego korzystania z części nieruchomości SP jest w toku. Starosta wyjaśnił, że projekt umowy najmu przedmiotowej nieruchomości będzie obejmował okres bezumownego korzystania z nieruchomości (zgodnie z wnioskiem podmiotu, który korzystał z nieruchomości, tj. od 01 maja 2023 r.), a wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z niej zostanie wliczone w czynsz najmu.

(dowód: akta kontroli str. 2178, 2221-2225, 3134-3136)

3.3 W latach 2020-2023 zostało wszczętych 15 postępowań o zasiedzenie nieruchomości gruntowych SP<sup>66</sup> dotyczących 40 nieruchomości o łącznej powierzchni

<sup>61</sup> Nr działki: 343/1, 343/2 oraz 359.

<sup>62</sup> Nr działki: 1324.

<sup>63</sup> Nr działki 1737/1.

<sup>64</sup> Dnia 2 czerwca 2023 r.

<sup>65</sup> Nr działki: [REDAKOWANE]

<sup>66</sup> W tym: pięć dotyczących użytków rolnych, osiem dotyczących gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (w tym trzy oznaczone jako drogi) oraz dwa dotyczące gruntów leśnych.

10,8827 ha, w tym jedno postępowanie w 2020 r., cztery w 2021 r., sześć w 2022 r. oraz cztery w 2023 r. Postanowieniem sądu stwierdzającym zasiedzenie nieruchomości na rzecz wnioskodawcy zakończone zostało 10<sup>67</sup> postępowań, a pięć postępowań jest w toku.

(dowód: akta kontroli str. 888-990, 2179-2181)

4.1 Starosta zawarł łącznie 44 umowy<sup>68</sup> okresowego udostępniania nieruchomości SP, w tym 43 umowy dzierżawy i jedną umowę najmu, których termin zakończenia przypadał na lata 2020-2023. W 20 z 44 przypadków Starosta podpisał kolejną umowę na dzierżawę tych samych nieruchomości SP z tym samym podmiotem, przy czym przy trzech umowach<sup>69</sup> wystąpiły przerwy od 30 do 153 dni w ich obowiązywaniu. W dwóch z trzech ww. przypadków przed zakończeniem umowy wpłynął wniosek o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, jednak zostały one wycofane przez dzierżawcę, po czym ponownie wyrażono chęć zawarcia takiej umowy i wobec tego Starosta nie weryfikował, czy po ich zakończeniu w dalszym ciągu dzierżawcy użytkują nieruchomości. Ponadto w jednym z trzech przypadków dzierżawca wnioskował o zawarcie kolejnej umowy dzierżawy po 118 dniach od zakończenia poprzedniej umowy. Jak wyjaśnił Starosta-w tym przypadku- okres w którym wpłynął wniosek o zawarcie umowy dzierżawy (jesiennie-zimowy) uniemożliwiał weryfikację czy dzierżawca nadal ją użytkował<sup>70</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 1368-1716, 3040-3043, 3059-3069, 3150-3167)

4.2 W 44 umowach dotyczących okresowego udostępnienia nieruchomości SP termin zakończenia przypadał na lata 2020-2023, przy czym w 2020 r. dotyczyło to dziewięciu umów, w 2021 r. - 19, w 2022 r. - 13 i w 2023 r. - trzech umów.

Umowy zawarte przez Starostę w imieniu SP w ośmiu z 44 przypadków zostały rozwiązane przed terminem przewidzianym w tych umowach, tj. w dwóch przypadkach za porozumieniem stron<sup>71</sup>, a w sześciu ze względu na sprzedaż nieruchomości dzierżawcy<sup>72</sup>. Po zakończeniu ww. umów Starosta nie przeprowadzał kontroli w terenie gdyż - jak wyjaśnił - dotychczasowy dzierżawca składał wniosek bądź informował telefonicznie o kończącym się okresie umowy oraz o woli lub braku kontynuacji dzierżawy gruntu.

(dowód: akta kontroli str. 1368-1716, 3040-3043, 3136)

5. Przeprowadzone w toku niniejszej kontroli oględziny 30 nieruchomości SP wykazały, że w ośmiu przypadkach z nieruchomości tych korzystały podmioty niedysponujące tytułem prawnym do nieruchomości, co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

W przypadku pozostałych 22 nieruchomości SP oględziny nie wykazały wykorzystywania i zagospodarowania ich przez podmioty nieuprawnione, bez tytułu prawnego. W głównej mierze nieruchomości te stanowiły użytki rolne oraz grunty zabudowane i zurbanizowane.

(dowód: akta kontroli str. 2853-2924, 2933, 3168)

6. Realizując postanowienia art. 2 ustawy z dnia 7 września 2007 r. o ujawnieniu w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa oraz jednostek samorządu terytorialnego<sup>73</sup> w okresie objętym kontrolą Starosta podejmował działania celem uregulowania stanu prawnego poprzez ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa 93

<sup>67</sup> Trzy w 2021 r., pięć w 2022 r. oraz dwa w 2023 r.

<sup>68</sup> Dotyczące łącznie 480 nieruchomości SP.

<sup>69</sup> Dot. umowy: nr 05/2017 z 21.06.2017r., nr 7/2018 z 26.03.2018r. oraz nr 16/2018 z 31.07.2018r.

<sup>70</sup> Nieruchomość została sklasyfikowana jako łąki, pastwiska.

<sup>71</sup> Jedna umowa w 2021 r. i jedna w 2022 r.

<sup>72</sup> Trzy akty notarialne zawarto w 2021 r. i trzy w 2022 r.

<sup>73</sup> Dz. U z 2012 r., poz. 1460.



nieruchomości SP<sup>74</sup> o powierzchni 15,1019 ha spośród 2689<sup>75</sup> wszystkich nieruchomości SP, dla których brak było założonej księgi wieczystej lub innego dokumentu potwierdzającego władanie. Podejmowane działania obejmowały złożenie wniosków do Sądu Rejonowego w Belchatowie V Wydziału Ksiąg Wieczystych: o wpis w KW<sup>76</sup> oraz o założenie KW<sup>77</sup>, przy czym w roku 2020 złożono pięć wniosków dotyczących 48 nieruchomości SP, w roku 2021 złożono dwa wnioski dotyczące 11 nieruchomości SP, w roku 2022 złożono osiem wniosków dotyczących 17 nieruchomości SP oraz w roku 2023 złożono cztery wnioski dotyczące 17 nieruchomości SP.

W odniesieniu do pozostałych 2596 nieruchomości SP, które nie miały uregulowanego stanu prawnego, Naczelnik WSiGN wskazał, że znaczną część tych nieruchomości stanowią nieruchomości oznaczone jako rowy lub drogi, w przypadku których nie ma możliwości regulacji stanów prawnych na podstawie zasiędnienia, ponieważ SP nie jest w stanie udokumentować faktycznego gospodarowania czy władania tymi nieruchomościami. W wyjaśnieniach Naczelnik WSiGN wskazał również, że *zgodnie z art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych<sup>78</sup> z dniem wejścia w życie ustawy (tj. z dniem 1 października 1985 r.) grunty oddane i zajęte pod drogi publiczne, wybudowane z udziałem czynu społecznego i istniejące w tym dniu, stały się z mocy prawa własnością Państwa.*

Starosta z własnej inicjatywy podjął działania zmierzające do nabycia przez gminę nieruchomości z zasobu SP, na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, położonej w obrębie Osina, gm. Kluki, nr działki 23. Działania te polegały na: wystąpieniu z wnioskiem do WGKiK ws. ustalenia w czym władaniu/własności jest nieruchomość, jaką ma powierzchnię i jak była ujawniona w ewidencji gruntów, mapach oraz innych rejestrach, wystąpieniu do Urzędu Gminy Kluki w sprawie wydania informacji o przeznaczeniu nieruchomości SP i zaświadczenia czy Gmina Kluki wystąpiła z wnioskiem o komunalizację przedmiotowej działki, badaniu zapisów księgi wieczystej, wykorzystaniu danych z Geoportalu2 i złożeniu wniosku do ŁUW ws. wszczęcia z urzędu postępowania w sprawie stwierdzenia nieodpłatnego nabycia ww. nieruchomości.

Ponadto, na podstawie próby 20 wniosków<sup>79</sup>, w tym 14 informacji przekazywanych od notariuszy zawierających wypisy aktów notarialnych i sześciu postanowień sądu ws. zmiany właściciela nieruchomości ustalono, że zmian w EGiB dokonywano w terminie od 1-30<sup>80</sup> dni po wpływie ww. wniosków, tj. zgodnie z art. 23 ust. 7 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne<sup>81</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 1120-1367, 2645-2781)

7.1 Przeprowadzona przez NIK, w toku niniejszej kontroli, weryfikacja 10 obiektów budowlanych<sup>82</sup> wykazała, że Starosta w odniesieniu do żadnej z analizowanych nieruchomości SP nie prowadził ksiąg obiektów budowlanych, przy czym dziewięć

<sup>74</sup> Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 7 września 2007 r. - w terminie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy starostowie winni byli złożyć we właściwych sądach rejonowych wnioski o ujawnienie w księgach wieczystych prawa własności nieruchomości Skarbu Państwa, wraz z dokumentami stanowiącymi podstawę wpisu tego prawa.

<sup>75</sup> O powierzchni 671,5609 ha, ujętych w zasobie nieruchomości SP.

<sup>76</sup> Złożono sześć wniosków dotyczących 24 nieruchomości SP.

<sup>77</sup> Złożono 13 wniosków dotyczących 69 nieruchomości SP.

<sup>78</sup> Dz.U. z 2023 r., poz. 645 ze zm.

<sup>79</sup> Po pięć z każdego roku objętego kontrolą.

<sup>80</sup> Przy czym 30 dnia dokonano jednego wpisu.

<sup>81</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm., dalej: pgik.

<sup>82</sup> ID: 100101\_1.0020.62, 100102\_2.0022.68/3, 100102\_2.0024.369/2, 100108\_5.0006.154/1, 100107\_2.0027.158/2, 100107\_2.0029.1/3, 100107\_2.0027.232, 100108\_5.0006.55/1, 100108\_5.0017.241, 100108\_5.0024.183.

nieruchomości zostało zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i gospodarczymi w zabudowie jednorodzinnej, dla których, zgodnie z art. 60b ust. 2 pkt 1 lit a i b Prawa budowlanego, książka budowlana nie jest wymagana. Jednocześnie, na nieruchomości ID 100101\_1.0020.62 nabytej w drodze zasiedzenia znajdują się budynki, dla których książka obiektów budowlanych winna być prowadzona co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*. Ponadto Starosta wyjaśnił, że dla pozostałych, nierozdysponowanych nieruchomości SP nie prowadzi ksiąg obiektów budowlanych.

(dowód: akta kontroli str. 2646, 2853-2854, 2871-2872, 3006-3009)

7.2 W okresie objętym kontrolą do Starostwa wpłynęło pięć zgłoszeń dotyczących sytuacji na nieruchomościach SP<sup>83</sup>, w tym trzy<sup>84</sup> w 2021 r. oraz dwa<sup>85</sup> w 2022 r. WSiGN w związku z otrzymanymi zgłoszeniami przeprowadził oględziny na czterech nieruchomościach oraz w jednym przypadku<sup>86</sup> dokonał ustaleń dotyczących nieruchomości w formie wymiany korespondencji z WGKiK, Gminną Spółką Wodną w Belchatowie oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

(dowód: akta kontroli str. 2229-2248)

7.3 Starosta w okresie objętym kontrolą poniósł ogółem 29 663,88 zł kosztów związanych z administrowaniem i gospodarowaniem nieudostępnionymi nieruchomościami SP, w tym w 2020 r. – 8 074,88 zł, w 2021 r. – 8 019,00 zł, w 2022 r. – 8 184,00 zł oraz do 26 lipca 2023 r. – 5 386,00 zł. Poniesione koszty dotyczyły opłaconych podatków<sup>87</sup> oraz w 2020 r. zabezpieczenia otworów okiennych i drzwiowych w budynku znajdującym się na działce 87/233, obręb 14, m. Belchatów<sup>88</sup>.

(dowód: akta kontroli str. 2175-2177, 3090-3114)

8. Instrukcja Inwentaryzacyjna<sup>89</sup> obowiązująca w okresie objętym kontrolą określała w sposób ogólny metody i terminy inwentaryzowania poszczególnych składników majątku powiatu, nie odnosząc się odrębnie do nieruchomości SP. NIK ustaliła, że w latach 2020-2023 w Starostwie nie przeprowadzano inwentaryzacji nieruchomości SP, co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(dowód: akta kontroli str. 2783-2826, 3007-3010)

9. W okresie od 8 czerwca 2021 r. – 31 sierpnia 2021 r. Wojewoda Łódzki przeprowadził w Starostwie kontrolę obejmującą swym zakresem m. in. zasady i sposób ewidencji nieruchomości stanowiących zasób nieruchomości SP i nieruchomości SP oddanych w użytkowanie wieczyste, udostępnianie nieruchomości SP, sposób gospodarowania nieruchomościami w zakresie aktualizacji opłat rocznych z tytułu trwałego zarządu i użytkowania wieczystego, planowanie sposobu wykorzystania zasobu oraz roczne sprawozdania z gospodarowania zasobem SP. W wyniku przeprowadzonej kontroli Wojewoda Łódzki stwierdził nieprawidłowości m. in. w zakresie prowadzenia ewidencji zasobu nieruchomości SP, która nie zawierała danych określonych w art. 23 ust. 1c pkt 3 i 4 ugn. W odpowiedzi Starosta poinformował Wojewodę Łódzkiego o realizacji zaleceń poprzez systematyczne uzupełnianie i aktualizację o kolejne dane.

(dowód: akta kontroli str. 1801-1887, 2222-2225)

<sup>83</sup> Usunięcia odpadów (2), oczyszczenia i udrożnienia rowu, przejezdności drogi, przywrócenia rowu.

<sup>84</sup> W tym jedno od osoby fizycznej i dwa z Gminy Drużbice.

<sup>85</sup> Od osób fizycznych.

<sup>86</sup> W 2022 r. na wniosek osoby fizycznej.

<sup>87</sup> Na łączną kwotę 29 337,00zł.

<sup>88</sup> Na kwotę 326,88zł.

<sup>89</sup> Przyjęta Zarządzeniem nr 125/08 Starosty Belchatowskiego z dnia 25 listopada 2008 r. w sprawie wprowadzenia Instrukcji Inwentaryzacyjnej w Starostwie powiatowym w Belchatowie, zmieniona Zarządzeniem nr 95/2012 z dnia 26 października 2012 r.

10. W okresie objętym kontrolą do Starostwa wpłynęło łącznie 17 skarg i wniosków, w tym sześć skarg<sup>90</sup> złożonych przez jedną osobę na działania Starosty oraz pracowników WSiGN w odniesieniu do nieruchomości która na mocy wyroku sądu została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa<sup>91</sup>.

Wszystkie ww. skargi zostały uznane jako bezzasadne, a Starosta oraz Komisja Skarg, Wniosków i Petycji Rady Powiatu podejmowała działania zgodnie z art. 237 i 238 KPA oraz regulaminem organizacyjnym Starostwa

(dowód: akta kontroli str. 1742-1800, 3046-3052)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności Starostwa w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. W wyniku przeprowadzonych oględzin 30 nierozdysponowanych nieruchomości SP oraz dokumentacji zgromadzonej po zakończeniu oględzin ustalono, że z ośmiu następujących nieruchomości SP<sup>92</sup> korzystały podmioty bez tytułu prawnego, tj.:

- ID ██████████ została w całości zagospodarowana pod uprawy rolne,
- ID ██████████ została ogrodzona płotem betonowym i włączona do terenu na którym prowadzona jest wytwórnia betonu,
- ID ██████████ – została zagospodarowana w całości i obejmuje teren oraz budynek szkoły,

- ID ██████████ – została zagospodarowana w części poprzez nasadzenia młodych drzew iglastych i reklamę sklepu ogrodniczego znajdującego się po przeciwnej stronie drogi,

- ID ██████████ – została zagospodarowana w części poprzez wykonanie zabudowy tj. naniesienia części budynku mieszkalnego w jej terenie (zadaszenia oraz wejścia do budynku),

- ID ██████████ – została zagospodarowana w całości poprzez włączenie nieruchomości SP do działki prywatnej na której znajdują się garaże, (a jedyny wjazd do nich jest przez nieruchomość SP) poprzez wykonanie ogrodzenia z bramą i furką,

- ID ██████████ – została zagospodarowana w części poprzez włączenie jej do nieruchomości prywatnej, ogrodzonej płotem betonowym z bramą wjazdową.

Ponadto, nieuprawnione korzystanie ustalono również na nieruchomości ID ██████████ na której znajduje się:

- jedna reklama na budynku, przy czym sprawa jest w toku, tj. po oględzinach przeprowadzonych przez WSiGN podmiot korzystający z nieruchomości złożył wniosek o udostępnienie nieruchomości oraz przygotowano projekt umowy dzierżawy;

<sup>90</sup> Wszystkie w 2020 r.

<sup>91</sup> Dot. bezprawnego przeprowadzenia sprawdzeń posesji przez Policję na wniosek Naczelnika WSiGN; braku odpowiedzi na skargę złożoną 4 grudnia 2019r. oraz najście osoby zamieszkującej posesję; braku odpowiedzi na skargę z dnia 6 listopada 2019 r.; poświadczenia nieprawdy i zafałszowania istotnych faktów w sprawie (w związku z odpowiedzią Starosty); podpisywania dokumentów zawierających zapisy niezgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; nagminnego łamania przepisów KPA w zakresie informowania stron o podejmowanych działaniach w postępowaniu.

<sup>92</sup> Księgowa wartość nieruchomości według ewidencji pozabilansowej Starostwa wynosiła łącznie 69 867,80 zł.

<sup>93</sup> O powierzchni 0,1264 ha, klasoużytek Tp.

<sup>94</sup> O powierzchni 0,1732 ha, klasoużytek R.

<sup>95</sup> O powierzchni 0,0605 ha, klasoużytek Bi.

<sup>96</sup> O powierzchni 0,1112 ha, klasoużytek R.

<sup>97</sup> O powierzchni 0,0049 ha, klasoużytek dr.

<sup>98</sup> O powierzchni 0,0162 ha, klasoużytek Bi.

<sup>99</sup> O powierzchni 0,0745 ha, klasoużytek R.

<sup>100</sup> O powierzchni 0,5614 ha, klasoużytek Bi, dr.

- jedna przenośna konstrukcja z reklamą, przy czym umowa w tym zakresie zakończyła się 30 czerwca 2022 r., jednak dzierżawca złożył wniosek o zawarcie kolejnej umowy i sprawa jest w toku, tj. prowadzona jest wymiana korespondencji z ŁUW w związku z zawarciem kolejnej umowy.

W powyższym zakresie Starosta nie zapewnił należytego nadzoru nad powierzonym majątkiem SP, w tym nie monitorował odpowiednio realizacji zadań z zakresu gospodarowania nieruchomościami SP.

Starosta wyjaśnił, że ze względu na dużą liczbę nieruchomości znajdujących się w zasobie nieruchomości SP, WSiGN nie dokonał kontroli wszystkich nieruchomości i wśród nich znalazły się nieruchomości będące przedmiotem oględzin. Jednocześnie, w trakcie kontroli Starosta podjął działania mające na celu wyjaśnienie zaistniałego stanu faktycznego, w tym przekazał do siedmiu podmiotów wezwania o złożenie wyjaśnień i do czasu zakończenia kontroli uzyskał odpowiedzi od trzech<sup>101</sup> z nich, zawierające wnioski o sprzedaż użytkowanych nieruchomości SP.

Jednocześnie NIK zauważa, że również po zakończeniu umów okresowego udostępnienia nieruchomości SP (opisanych w pkt. 4.1 i 4.2 obszaru II niniejszego wystąpienia) niezapewnienie należytego nadzoru może doprowadzić do korzystania z nich przez podmiot bez tytułu prawnego.

(dowód: akta kontroli str. 2853-3004, 3041-3044

2. Starosta nie prowadził książki obiektów budowlanych<sup>102</sup> dla budynków znajdujących się na nieruchomości ID 100101\_1.0020.62, co było niezgodne z art. 60 b Prawa budowlanego, zgodnie z którym to przepisem książkę obiektu budowlanego prowadzi się na bieżąco dla każdego budynku oraz obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, którego projekt jest objęty obowiązkiem sprawdzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 2.

Starosta wyjaśnił, że na ww. nieruchomości znajdują się budynki po byłym kółku rolniczym, które SP nabył w drodze zasiedzenia. Do przedmiotowych budynków nie odnaleziono żadnej dokumentacji technicznej, w tym również książki obiektu budowlanego, a obecnie ze względu na stan techniczny budynki te nie są użytkowane, a nieruchomość jest kolejny raz przeznaczona do sprzedaży. W związku z powyższym, dla przedmiotowych budynków nie są prowadzone książki obiektów budowlanych.

NIK wskazuje, że zgodnie z art. 60c w nawiązaniu do art. 60i ustawy<sup>103</sup> Prawo budowlane właściciel lub zarządca obiektu budowlanego zobowiązany jest prowadzić dla każdego obiektu spełniającego wymogi ww. ustawy KOB. W przypadku zmiany właściciela lub zarządcy dotychczasowy właściciel lub zarządca winien przekazać nowemu prowadzoną przez siebie KOB. W konsekwencji, w przypadku braku przekazania stosownej dokumentacji w związku ze zmianą właściciela/zarządcy nieruchomości, nowy właściciel/zarządca powinien podjąć działania celem założenia nowej KOB. Ponadto zgodnie z art. 60g ustawy Prawo budowlane, w przypadku prowadzenia książki w systemie elektronicznym c-KOB zamknięcie książki obiektu budowlanego następuje dopiero w terminie miesiąca od dnia zakończenia rozbiórki obiektu budowlanego. Analogicznie w przypadku książki prowadzonej papierowo, jej zamknięcie powinno nastąpić po dokonaniu rozbiórki obiektu budowlanego lub wydaniu przez organ nadzoru budowlanego ostatecznej w toku instancji decyzji o wyłączeniu obiektu z użytkowania.

(dowód: akta kontroli str. 2646, 2853-2854, 2871-2872, 3006-3009)

<sup>101</sup> ID: [REDACTED]

<sup>102</sup> Dalej: KOB.

<sup>103</sup> Przed wprowadzeniem.



3. Starosta w latach 2020-2023 nie przeprowadzał inwentaryzacji nieruchomości SP, w tym nieruchomości nierozdysponowanych, wbrew art. 26 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości<sup>104</sup>.

Starosta, wyjaśnił, że dotychczas przeprowadzane inwentaryzacje nie obejmowały swym zakresem zasobu nieruchomości SP, ponieważ jest ona przeprowadzana metodą porównania danych z ksiąg rachunkowych z odpowiednimi dokumentami i weryfikacji realnej wartości tych składników, natomiast z uwagi na fakt że zasób nieruchomości SP prowadzony jest pozabilansowo, nie ma możliwości porównania tych danych. Ponadto Starosta podniósł, że przedmiotowe składniki majątku nie spełniają warunków zawartych w art. 3 ust. 1 pkt 15 ustawy o rachunkowości dla uznania ich za środki trwałe, do których zalicza się m. in. należące do inwestycji, rzeczowe aktywa trwałe i zrównane z nimi, o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletnie, zdane do użytku i przeznaczone na potrzeby jednostki. Jednocześnie, tytuł własności w odniesieniu do tych nieruchomości – zgodnie z wpisem do ksiąg wieczystych – przysługuje Skarbowi Państwa. Zatem w odniesieniu do tych nieruchomości właściwym wydaje się przyjęcie rozwiązania ewidencyjnego polegającego na ujęciu ich wartości w ewidencji pozabilansowej starostwa.

NIK zgadza się z wyjaśnieniami Starosty w których wskazuje on, że nieruchomości SP nie stanowią aktywów Starostwa powiatowego, dlatego też stosownie do wytycznych Ministerstwa Finansów powinny być ujmowane w ewidencji pozabilansowej. Jednocześnie wskazać należy, że nieruchomości te stanowią aktywa właściciela, przekazane Staroście do gospodarowania w sposób zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki na podstawie art. 12 ugn. Zgodnie natomiast z art. 26 ust. 1 pkt 3 oraz ust. 2 urach jednostki zobowiązane są także do inwentaryzowania znajdujących się w jednostce składników aktywów, będących własnością innych jednostek, powierzonych jej do sprzedaży, przechowania, przetwarzania lub używania. Jednocześnie inwentaryzacja gruntów, powinna być przeprowadzona stosownie do przepisów ustawy o rachunkowości dotyczących tych składników majątku, tj. drogą porównania danych ksiąg rachunkowych – w tym wypadku ewidencji pozabilansowej – z odpowiednimi dokumentami źródłowymi i weryfikację wartości tych składników. W konsekwencji Starosta nie posiadał bieżącej informacji o powierzonych nieruchomościach SP.

(dowód: akta kontroli str. 2783-2826, 3007-3010)

#### OCENA CZĄSTKOWA

Starosta prawidłowo realizował szereg zadań związanych z gospodarowaniem nierozdysponowanymi nieruchomościami Skarbu Państwa. Prawidłowo sporządzono i terminowo przedłożono Wojewodzie Łódzkiemu Plan wykorzystania zasobu nieruchomości SP na lata 2020-2024, z należyłą starannością zrealizowano jego założenia, podejmowano działania w celu uregulowania stanu prawnego 93 nieruchomości SP, zabezpieczania nieruchomości SP oraz rozpatrywania skarg wpływających do Starostwa zgodnie z KPA i procedurami wewnętrznymi. Jednocześnie za nieprawidłowe NIK uznał dopuszczenie do korzystania z ośmiu nierozdysponowanych nieruchomości SP bez tytułu prawnego, co było konsekwencją niewystarczającego nadzoru Starosty nad powierzonym majątkiem SP, brak książki obiektów budowlanych znajdujących się na jednej nierozdysponowanej nieruchomości SP oraz nieprzeprowadzenie inwentaryzacji nieruchomości SP w latach objętych kontrolą.

<sup>104</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm., dalej: urach.

### 3. Opodatkowanie nierozdysponowanych nieruchomości Skarbu Państwa

1.1 W okresie objętym kontrolą Starosta opłacał podatek od nierozdysponowanych nieruchomości SP, przy czym w latach 2020-2021 od 16 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,2427 ha w kwocie odpowiednio: 7 687 zł i 7 957 zł, natomiast w latach 2022-2023 od 14 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,2321 ha w kwocie odpowiednio: 8 117 zł i 9 253 zł.

Ponadto w latach 2020-2022 Starosta opłacał podatek leśny od 15 nierozdysponowanych nieruchomości SP o łącznej powierzchni 1,4268 ha w kwocie odpowiednio: 61 zł, 62 zł i 67 zł. W 2023 r. Starosta złożył deklaracje na podatek leśny od 15 nieruchomości SP o łącznej powierzchni 1,4226 ha w kwocie 101 zł<sup>105</sup>, przy czym płatność za ten podatek nie została uregulowana, co szerzej opisano w pkt 3 obszaru 3 niniejszego wystąpienia oraz w sekcji *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(dowód: akta kontroli str. 2082-2088, 2590-2641, 2782-2783)

1.2 W okresie objętym kontrolą nie wystąpiły przypadki udzielenia bądź odmowy udzielenia przez organ podatkowy ulg w spłacie zobowiązań podatkowych z tytułów podatków od nieruchomości SP i podatku leśnego.

(dowód: akta kontroli str. 2222, 2226)

2.1 Starosta, w latach 2020-2023 wyliczał i przekazywał podatki od nieruchomości z terenu Miasta Belchatowa zgodnie ze stawkami określonymi w uchwałach Rady Miasta Belchatowa w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości<sup>106</sup>, natomiast z terenu Gminy Belchatów zgodnie z uchwałami Rady Gminy Belchatów w sprawie ustalenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości<sup>107</sup>. Podatki leśne w latach 2020-2022 z terenu Gminy Belchatów obliczane były zgodnie z komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna, obliczonej według średniej ceny drewna uzyskanej przez nadleśnictwa<sup>108</sup>, natomiast na 2023 r. Rada Gminy Belchatów podjęła Uchwałę Nr LIV/486/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie obniżenia średniej ceny sprzedaży drewna. Wysokość stawki podatku leśnego z terenu Miasta Belchatów obliczane były przez cały okres objęty kontrolą zgodnie z ww. komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniej ceny sprzedaży drewna. W okresie objętym kontrolą wszystkie deklaracje podatkowe składane były do jednego organu podatkowego, tj. Prezydenta Miasta Belchatowa. Jak wyjaśnił Naczelnik WSiGN – Starosta Belchatowski dokonuje kwalifikacji nieruchomości do opodatkowania na podstawie zgłoszeń z gmin. Po otrzymaniu pisemnego zgłoszenia dokonywana jest analiza stanu prawnego i faktycznego nieruchomości pod względem zasadności zgłoszenia i w przypadku potwierdzenia jego zasadności składana jest deklaracja podatkowa.

(dowód: akta kontroli str. 2249-2337, 2590-2628, 2852, 2643, 2646)

2.2 Starosta w latach 2020-2023 objął opodatkowaniem dwie<sup>109</sup> z 183 nieruchomości SP wobec których prowadzone było postępowanie komunalizacyjne. Łączna wysokość podatku uiszczanego w latach 2020-2023 wynosiła 3 601,00zł, w tym 945,00zł w roku 2020, 983,00zł w roku 2021, 1 001,00zł w roku 2022 oraz 672,00zł

<sup>105</sup> A następnie dwie korekty deklaracji na kwotę: 96 zł i 5 zł.

<sup>106</sup> Nr XV/106/19 z dnia 31 października 2019 r. (dot. 2020 r.), Nr XXVII/190/20 z dnia 29 października 2020 r. (dot. 2021 r.), Nr XXXIX/290/21 z dnia 25 listopada 2021 r. (dot. 2022 r.), Nr LI/404/22 z dnia 27 października 2022 r. (dot. 2023 r.).

<sup>107</sup> Nr XXVII/271/2016 z dnia 29 listopada 2016 r. (do 2020r.), Nr XXVIII/209/2020 z dnia 3 listopada 2020 r. (dot. 2021 r.), Nr XLI/297/2021 z dnia 28 października 2021 r. (dot. 2022-2023).

<sup>108</sup> Z dnia: 18 października 2019 r., 20 października 2020 r., 20 października 2021 r. oraz 19 października 2022 r.

<sup>109</sup> ID 100101\_1.0019.10 oraz 100101\_1.0019.20.

w roku 2023. Postępowanie w przypadku ww. dwóch nieruchomości zostało wszczęte 13 grudnia 2019 r., a 20 lipca 2020 r. Wojewoda Łódzki wydał odmowną decyzję w zakresie komunalizacji. W przypadku pozostałych nieruchomości SP Starosta w latach 2020-2023 nie opłacał podatku, pomimo niezakończonych postępowań komunalizacyjnych (co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*).

(dowód: akta kontroli str. 2060-2088)

2.3 Na podstawie zapisów EGiB, zasobu nierozdysponowanych nieruchomości SP, dla nieruchomości którymi włada SP/Starostwa Belchatowski i nieruchomości należących do zasobów gruntów państwowych, a także nieruchomości wg klasoużytków: B, Ba, Bi, Bp, Br, Bz i Ls ustalono, że Starosta w odniesieniu do 667 nieruchomości nie wykonywał obowiązku podatkowego. Przedstawione w tym zakresie wyjaśnienia Naczelnika WSiGN wykazały, że w odniesieniu do 189 z 667 nieruchomości SP obowiązek taki winien być przez Starostę realizowany w latach 2020-2023, co szerzej opisano w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(dowód: akta kontroli str. 2827-2851, 3168)

3. Deklaracje oraz korekty na podatek od nieruchomości za lata 2020-2023 oraz na podatek leśny za lata 2020-2022 były składane zgodnie z terminem określonym w art. 6 ust. 9 pkt. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>110</sup> oraz art. 6 ust. 5 pkt 1 upl. Pracownicy Wydziału Finansowo-Księgowego na podstawie zlecenia przekazania środków wystawionego przez Naczelnika WSiGN terminowo realizowali płatności za podatek od nieruchomości i leśny w ww. latach. W przypadku podatku leśnego za 2023 r., Starosta nie dokonywał jego płatności, pomimo terminowego złożenia w Urzędzie Miasta Belchatowa deklaracji, a następnie dwóch korekt deklaracji na ten podatek, co opisano szerzej w sekcji: *Stwierdzone nieprawidłowości*.

(dowód: akta kontroli str. 2082-2088, 2249-2641)

Stwierdzone  
nieprawidłowości

W działalności Starostwa w przedstawionym wyżej zakresie stwierdzono następujące nieprawidłowości:

1. Starosta nie opłacał podatków od nieruchomości SP wbrew art. 2 ust. 1 w nawiązaniu do art. 3 ust. 1 upiol, oraz art. 2 ust. 1 upl, w tym:

a) w przypadku nieruchomości SP wobec których w latach 2020-2023 toczyło się postępowanie komunalizacyjne, do czasu wydania decyzji deklaratoryjnej Wojewody Łódzkiego.

W okresie objętym kontrolą postępowaniem komunalizacyjnym z terenu powiatu belchatowskiego objęte zostały 183 nieruchomości SP, z których opodatkowaniem objęto dwie nieruchomości, a wobec pozostałych nieruchomości Starosta nie ustalił wymiaru podatku do zapłaty, tj. nie złożył stosownej deklaracji, oraz nie opłacał podatków lokalnych od tych nieruchomości.

Starosta wyjaśnił, że część z ww. nieruchomości (tj. z 181) nie podlegało zgłoszeniu do opodatkowania, ponieważ stanowiły już one własność gmin, bądź w ewidencji gruntów widnieje zapis w użytkach identyfikujący nieruchomości jako drogi albo lasy. Z kolei dla pozostałych nieruchomości nie złożono deklaracji i co za tym idzie nie opłacano podatków, ponieważ SP nie był wzywany przez gminy do ich uiszczenia.

W odniesieniu do złożonych wyjaśnień, NIK zauważa że zgodnie z art. 18 i 20 ust. 1 ustawy Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych wojewoda wydaje decyzje w sprawie stwierdzenia nabycia mienia z mocy prawa, w sprawie jego przekazania - w zakresie unormowanym ustawą, która to decyzja po uprawomocnieniu stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej. Do czasu uprawomocnienia się decyzji komunalizacyjnej uprawnienia właścicielskie w stosunku do objętych nią nieruchomości, wykonuje w imieniu SP starosta, a tym samym, zobowiązany jest do składania odpowiednich

<sup>110</sup> Dz.U. z 2023 r. poz. 70, dalej: upiol.



deklaracji podatkowych i opłacania podatków lokalnych<sup>111</sup>. Ponadto zgodnie z art. 21 pgik to dane z EGiB stanowią podstawę planowania gospodarczego, planowania przestrzennego, wymiaru podatków i świadczeń, oznaczania nieruchomości w księgach wieczystych, statystyki publicznej, gospodarki nieruchomościami oraz ewidencji gospodarstw rolnych. Co więcej, zgodnie z art. 2 ust. 3 pkt 4) upiol z obowiązku podatkowego zwolnione są tylko nieruchomości o klasoużytku „dr” będące gruntami zajęty pod pasy drogowe dróg publicznych. A zatem z obowiązku tego nie są zwolnione grunty pod drogami wewnętrznymi. Z kolei obowiązek podatkowy w zakresie podatku leśnego wynika wprost z art. 2 ust. 1 upl. Jednocześnie, należy wskazać że Starosta w trakcie kontroli NIK podjął działania i ustalił, że kwota podatku do zapłaty wyniosłaby łącznie: 17 991 zł<sup>112</sup>, przy czym za rok 2020 – 4 390 zł, za 2021 r. – 5 017 zł, za 2022 r.- 5 896 zł oraz za 2023 r. – 2 688 zł.

(dowód: akta kontroli str. 2060-2088, 3006-3011)

b) w przypadku 189 nieruchomości gruntowych SP powierzonych Staroście do gospodarowania.

Na podstawie art. 2 ust. 1 upol, opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają następujące nieruchomości lub obiekty budowlane: grunty, budynki lub ich części, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Analiza danych z EGiB w zakresie nieruchomości SP, którymi włada Starosta wykazała, że w odniesieniu do 189<sup>113</sup> nieruchomości gruntowych SP o powierzchni 17,7934 ha Starosta nie opłacał podatków lokalnych za lata 2020-2023, co w konsekwencji spowodowało nieuregulowanie zobowiązań podatkowych w łącznej kwocie: 160 723,48 zł<sup>114</sup>, w tym odpowiednio w kwocie: 36 339,40 zł, 39 132,78 zł, 42 048,88 zł, 43 202,42 zł za poszczególne lata.

Starosta wyjaśnił, że żadna z gmin leżących na terenie powiatu belchatowskiego poza gminą Miasto Belchatów nie złożyła do Starosty – wezwań, upomnień związanych ze złożeniem deklaracji na podatek od nieruchomości i podatku leśnego oraz nie skierowała spraw do egzekucji. Ponadto Starosta wskazał, że na podstawie art. 274a § 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. ordynacja podatkowa, gminy nie wezwały Starosty do złożenia deklaracji podatkowych, w tym do złożenia wyjaśnień w sprawie przyczyn niezłożenia deklaracji.

NIK wskazuje, że zgodnie z art. 3 ust. 1 upiol, w nawiązaniu do art. 6 ust. 1-4 i 9 ww. ustawy, obowiązek podatkowy powstaje z mocy prawa, wskutek zaistnienia okoliczności uzasadniających ten obowiązek. Z kolei powinność dotycząca składania deklaracji, korekt oraz wpłaty podatku – bez wezwania – nałożona została bezpośrednio na podatnika.

(dowód: akta kontroli str. 2081-2088, 2827-2851, 3130-3133, 3168)

2. Starosta, pomimo zidentyfikowania 15 nieruchomości o łącznej powierzchni 1,4226 ha objętych podatkiem leśnym i złożeniu w 2023 r. do organu podatkowego deklaracji podatkowej na kwotę 101,00 zł (skorygowanej w dniu 5 kwietnia 2023 r.), nie opłacił należnego podatku, co stanowiło naruszenie art. 6 ust. 5 pkt 3 upl.

<sup>111</sup> W sytuacji gdy nieruchomości nie znajduje się w faktycznym posiadaniu innego podmiotu.

<sup>112</sup> Starosta oszacował wysokość zobowiązania, przy czym podkreślił, że ostateczna kwota do zapłaty wymaga przeprowadzenia kontroli przedmiotowych działek w terenie.- Kwota ta dotyczy 179 nieruchomości SP, natomiast zaległości podatkowe dotyczące pozostałych dwóch nieruchomości (ID 100108\_4.0009.47/6 oraz 100104\_2.0004.792/4) określone zostały w łącznej kwocie zobowiązań podatkowych tj. 160 723,48 zł.

<sup>113</sup> Siedem położonych w Gminie Belchatów, 177 położonych w Gminie Kleszczów, cztery w Gminie Szczerców i jedna w Mieście Żelów.

<sup>114</sup> Starosta oszacował wysokość zobowiązania, przy czym podkreślił, że ostateczna kwota do zapłaty wymaga przeprowadzenia kontroli przedmiotowych działek w terenie. W kwocie tej mieszczą się również dwie nieruchomości objęte postępowaniem komunalizacyjnym ID 100108\_4.0009.47/6 oraz 100104\_2.0004.792/4.

Naczelnik Wydziału Finansowo-Księgowego wyjaśnił, że było do spowodowane brakiem dotacji celowej z Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego na to zadanie.

W nawiązaniu do złożonych wyjaśnień, NIK zauważa że, przyznanie dotacji celowej Staroście nie jest okolicznością warunkującą konieczność opłacenia podatku leśnego, gdyż obowiązek taki wynika wprost z ustawy o podatku leśnym, w którym to określony został katalog podmiotów na których taki obowiązek spoczywa.

(dowód: akta kontroli str. 2086, 2590-2607, 2783)

#### OCENA CZĄSTKOWA

W latach 2020-2023 Starosta terminowo składał i prawidłowo sporządzał deklaracje na podatek od nieruchomości i podatek leśny. Wysokość ustalonych zobowiązań podatkowych była zgodna ze stawkami określonymi w uchwałach Rady Miasta lub Gminy Bełchatowa bądź komunikatami Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Za działanie nieprawidłowe NIK uznał nieopłacenie podatków od nieruchomości SP wobec których w latach 2020-2023 toczyło się postępowanie komunalizacyjne, tj. za okres do czasu wydania decyzji deklaratoryjnej Wojewody Łódzkiego oraz nieopłacenie podatków od 189<sup>115</sup> nieruchomości gruntowych SP, co było niezgodne z art. 2 ust. 1 upi. Ponadto, w odniesieniu do podatku leśnego za 2023 r., pomimo prawidłowo określonej kwoty zobowiązania w deklaracji, a następnie w korektach deklaracji - podatek ten nie został opłacony przez Starostę wbrew art. 6 ust. 5 pkt 3 upl.

## IV. Wnioski

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

#### Wnioski

1. Podjęcie skutecznych działań mających na celu uzupełnienie ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa o wszystkie nieruchomości, którymi w imieniu Skarbu Państwa gospodarować powinien Starosta.
2. Dokonanie weryfikacji ewidencji zasobu nieruchomości Skarbu Państwa w celu zapewnienia ujmowania w niej danych zgodnych ze stanem faktycznym i z katastrzem nieruchomości.
3. Wzmocnienie nadzoru nad nieruchomościami Skarbu Państwa, w tym podjęcie skutecznych działań zapewniających wyeliminowanie przypadków nieuprawnionego korzystania z tych nieruchomości.
4. Ustalenie podmiotów korzystających z nieruchomości Skarbu Państwa bez stosownego tytułu prawnego, wyegzekwowanie od nich należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz uregulowanie sposobu korzystania z tych nieruchomości.
5. Rzetelne sporządzanie sprawozdań z gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa, poprzez ujmowanie wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa będących we władaniu Starosty, a także wykazywanie w nich wszystkich wymaganych danych, zgodnych ze stanem faktycznym.
6. Obejmowanie coroczną inwentaryzacją nieruchomości Skarbu Państwa, którymi gospodaruje Starosta.

<sup>115</sup> W tym dwóch wobec których w latach 2020-2023 toczyło się postępowanie komunalizacyjne.

7. Podjęcie skutecznych działań mających na celu założenie książki obiektów budowlanych dla budynków znajdujących się na nieruchomości ID 100101\_1.0020.62.
8. Podjęcie skutecznych działań celem ustalenia wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa objętych obowiązkiem podatkowym w zakresie podatku od nieruchomości i podatku leśnego.
9. Uwzględnianie w deklaracjach podatkowych (w tym w korektach) i opłacanie podatku od nieruchomości i podatku leśnego od wszystkich nieruchomości Skarbu Państwa podlegających obowiązkowi podatkowemu.
10. Uregulowanie podatku leśnego za 15 nieruchomości objętych deklaracją na 2023 r. wraz z odsetkami.

## V. Pozostałe informacje i pouczenia

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

Prawo zgłoszenia  
zastrzeżeń

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

Obowiązek  
poinformowania  
NIK o sposobie  
wykonania wniosków


Zgodnie z art. 62 ustawy o NIK należy poinformować Najwyższą Izbę Kontroli, w terminie 21 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, dnia 22 września 2023 r.

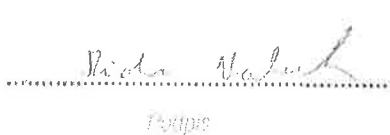
Kontroler  
Anna Wałęcka-Brząkała

st. inspektor kontroli  
państwowej

  
Podpis

Najwyższa Izba Kontroli  
Delegatura w Łodzi  
p.o. Dyrektor

Piotr Walczak

  
Podpis

