BURMISTRZ
Miasta i Gminy
Działoszyn
woj. łódzkie

Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn
ul. Piłsudskiego 21
98-355 Działoszyn

GPOŚ.FN.V.6840.8.2026

Działoszyn, dnia 16.09.2026 r.

Pani
Dorota Ryl

Wojewoda Łódzki
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

Dotyczy: Zarządzenia Nr 265/2026 Starosty Pajęczańskiego z dnia 7 września 2026 r. – sprzedaż nieruchomości Skarbu Państwa na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, znak sprawy GN.6840.2.6.2024.2026

W związku z przekazaniem Miastu i Gminie Działoszyn Zarządzenia Nr 265/2026 Starosty Pajęczańskiego z dnia 7 września 2026 r. wraz z wykazem nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, przeznaczonych do sprzedaży w trybie bezprzetargowym na rzecz dotychczasowego użytkownika wieczystego, Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn zwrócił się do Starosty Pajęczańskiego o przekazanie informacji, wyjaśnień oraz kopii dokumentów stanowiących podstawę ustalenia, że w odniesieniu do nieruchomości objętych przedmiotowym wykazem zostały spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 198g i nast. ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: „u.g.n.").

Z przekazanego Gminie wykazu wynika, że planowana sprzedaż obejmuje kompleks nieruchomości gruntowych położonych w obrębach Grądy i Trębaczew, o łącznej powierzchni 275,3703 ha, dla których prowadzone są m.in. księgi wieczyste SR2W/00002733/5, SR2W/00028175/3 oraz SR2W/00003216/2, za cenę wskazaną w wykazie w wysokości 15.502.791,00 zł.

Ze względu na znaczną powierzchnię i wartość nieruchomości oraz ich położenie na terenie Miasta
i Gminy Działoszyn, a także charakter prowadzonej na nich działalności, zachodzi potrzeba szczegółowego zweryfikowania podstaw prawnych planowanej czynności. Ponadto, niektóre działki objęte zamiarem sprzedaży oznaczone są na mapach jako drogi i były wykorzystywane przez mieszkańców jako ciągi komunikacyjne, drogi dojazdowe do posesji, do pól uprawnych i lasów oraz innych zakładów pracy, znajdujących się w pobliżu.

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn zwrócił się o przekazanie:

1. kopii żądania sprzedaży nieruchomości złożonego przez użytkownika wieczystego na podstawie art. 198g ust. 1 u.g.n., wraz z dokumentem pozwalającym jednoznacznie ustalić datę jego wpływu do Starostwa Powiatowego w Pajęcznie;
2. informacji, w jakiej dokładnie dacie oraz na jakiej podstawie prawnej ustanowiono prawo użytkowania wieczystego w odniesieniu do każdej z nieruchomości objętych planowaną sprzedażą, wraz z kopiami umów o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste, decyzji administracyjnych, orzeczeń lub innych dokumentów, jeżeli prawo użytkowania wieczystego powstało w innym trybie, oraz dokumentów potwierdzających datę powstania tego prawa;
3. dokumentów, na podstawie których Starosta ustalił, że żadna z nieruchomości objętych żądaniem nie została oddana w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 1997 r., stosownie do art. 198g ust. 2 u.g.n.;
4. kopii dokumentów określających zobowiązania użytkownika wieczystego związane z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste, w szczególności dotyczące sposobu i terminu jej zagospodarowania, oraz dokumentów potwierdzających wykonanie tych zobowiązań;

5. informacji i dokumentów pozwalających ustalić stan zabudowania nieruchomości objętych sprzedażą, ze wskazaniem w szczególności: które działki ewidencyjne są zabudowane, jakie budynki lub inne obiekty budowlane są na nich posadowione, które spośród działek objętych poszczególnymi księgami wieczystymi pozostają faktycznie niezabudowane oraz na jakiej podstawie prawnej i faktycznej przyjęto spełnienie przesłanki odnoszącej się do nieruchomości zabudowanej, wynikającej z art. 198g u.g.n.;
6. informacji, czy w odniesieniu do którejkolwiek z nieruchomości objętych wykazem toczyło się albo toczy postępowanie o rozwiązanie użytkowania wieczystego, a jeżeli nie – wskazania sposobu dokonania tej weryfikacji;
7. operatu lub operatów szacunkowych, na podstawie których określona została aktualna wartość rynkowa gruntów przeznaczonych do sprzedaży, wraz z podaniem daty sporządzenia operatu, daty, na którą określono wartość, informacji o jego aktualności oraz wartości nieruchomości przyjętej dla potrzeb zastosowania art. 198h ust. 1 u.g.n.;
8. szczegółowej kalkulacji ceny sprzedaży w wysokości 15.502.791,00 zł, w szczególności ze wskazaniem aktualnej wartości nieruchomości, stawki procentowej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego przyjętej dla poszczególnych nieruchomości, wysokości opłaty rocznej stanowiącej podstawę kalkulacji, zastosowanego wariantu określonego w art. 198h ust. 1 u.g.n. oraz informacji, czy cena ma zostać zapłacona jednorazowo czy w ratach;
9. informacji oraz dokumentów dotyczących oceny wystąpienia pomocy publicznej, o której mowa w art. 69a w związku z art. 198l u.g.n., obejmujących w szczególności: ustaloną wartość rynkową nieruchomości, wartość korzyści odpowiadającej różnicy pomiędzy wartością rynkową nieruchomości a ceną sprzedaży, sposób ustalenia dostępnego dla nabywcy limitu pomocy de minimis, zaświadczenia i oświadczenia dotyczące wcześniej uzyskanej pomocy, informację, czy w sprawie wystąpi obowiązek wniesienia dopłaty do wartości nieruchomości, oraz wysokość ewentualnej dopłaty;
10. informacji, czy dokonano analizy, czy wartość przedmiotu planowanej czynności prawnej powoduje obowiązek uzyskania opinii Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, o której mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o Prokuratorii Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, a jeżeli analiza taka została przeprowadzona – o przekazanie dokumentu zawierającego jej wynik;
11. informacji, czy wszystkie działki objęte Zarządzeniem Nr 265/2026 mają zostać objęte jedną umową sprzedaży, czy też przewidziano zawarcie kilku odrębnych umów, a w przypadku zamiaru zawarcia kilku umów – wskazania nieruchomości objętych poszczególnymi planowanymi czynnościami oraz ich wartości;
12. kopii projektu umowy sprzedaży lub – jeżeli projekt nie został jeszcze sporządzony – informacji o planowanym terminie zawarcia umowy;
13. informacji o celu, na jaki poszczególne nieruchomości zostały oddane w użytkowanie wieczyste, oraz o rzeczywistym sposobie korzystania z tych nieruchomości, w tym dokumentów stanowiących podstawę ustalenia aktualnej stawki procentowej opłaty rocznej.

Szczególnego wyjaśnienia wymaga kwestia wykonania zobowiązań związanych z oddaniem nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Roszczenie przewidziane w art. 198g u.g.n. nie powstaje w każdym przypadku istnienia prawa użytkowania wieczystego. Ustawodawca uzależnił jego realizację od spełnienia przesłanek wskazanych w tym przepisie, w tym od daty ustanowienia prawa, wykonania obowiązków określonych przy oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste oraz charakteru nieruchomości.

Kwestia zabudowania wymaga odrębnej weryfikacji, ponieważ z załączonego wykazu wynika, że objęto nim bardzo znaczną liczbę działek o zróżnicowanym przeznaczeniu planistycznym, w tym tereny przemysłowe, komunikacyjne, leśne oraz związane z eksploatacją górniczą. Samo przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie przesądza o jej faktycznym zabudowaniu.

Również cena sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa w tym trybie nie jest ustalana dowolnie, lecz pozostaje powiązana z aktualną wartością nieruchomości oraz właściwą stawką procentową opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego. Z tego względu dla oceny prawidłowości ceny niezbędne jest udostępnienie operatu szacunkowego oraz pełnej kalkulacji zastosowanej przez organ.

Niezależnie od powyższego, w przypadku wykorzystywania nieruchomości do prowadzenia działalności gospodarczej konieczne jest zweryfikowanie skutków transakcji w zakresie pomocy publicznej, w tym ewentualnej dopłaty wynikającej z art. 69a w związku z art. 198l u.g.n.

Jednocześnie Burmistrz Miasya i Gminy Działoszyn poprosił o wskazanie, czy przed sporządzeniem wykazu dokonano odrębnej analizy ustawowych przesłanek roszczenia w odniesieniu do każdej nieruchomości objętej poszczególną księgą wieczystą, w szczególności wobec bardzo znacznej liczby działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości.

Przekazanie powyższych informacji i dokumentów powinno nastąpić przed zawarciem umowy sprzedaży.

Mając na uwadze skutki rzeczowe zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości, Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn zwracił się również o niepodejmowanie czynności prowadzących do finalizacji sprzedaży do czasu jednoznacznego zweryfikowania i udokumentowania spełnienia wszystkich przesłanek wynikających z art. 198g–198l u.g.n. oraz udzielenia odpowiedzi na niniejsze wystąpienie.

Wobec powyższego, zwracam się z prośbą do organu nadrzędnego nad Starostą Powiatu Pajęczańskiego, wykonującemu zadania z zakresu administracji rządowej, o szczegółową analizę tej sprawy oraz o uniemożliwienie podjęcia czynności prowadzących do finalizacji sprzedaży do czasu jednoznacznego zweryfikowania i udokumentowania spełnienia wszystkich przesłanek wynikających z art. 198g–198l u.g.n.

Burmistrz Miasta i Gminy Działoszyn

BURMISTRZ

mgr Rafał Drab